ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN MENGENAI PERTANAHAN TERKAIT PENYEROBOTAN TANAH

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BIRO HUKUM

TAHUN 2021

KATA PENGANTAR

Salah satu fungsinya Biro Hukum adalah pelaksanaan dokumentasi dan jaringan informasi hukum yang salah satu tugasnya adalah pengumpulan dan analisis peraturan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pertanahan. Untuk Tahun Anggaran 2020, diterbitkan buku Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan terkait Penyerobotan Tanah.

Buku ini berisi putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan pertanahan yang terjadi karena penyerobotan tanah yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap, baik yang ditolak atau dikabulkan oleh pengadilan tingkat pertama, tingkat banding, kasasi dan peninjauan kembali (PK), sebagaimana terdapat dalam Hukum Acara Tata Usaha Negara maupun dalam Hukum Acara Perdata.

Beberapa hal yang menjadi fokus kegiatan ini adalah:

1. Konsistensi putusan-putusan pengadilan di bidang Hukum Tanah khususnya mengenai Penyerobotan Tanah.
2. Kritik atau komentar terhadap putusan-putusan pengadilan yang ada berdasarkan kaedah maupun doktrin Hukum Tanah yang telah menjadi hukum yang berlaku secara global.
3. Memberikan masukan tentang bagaimana seyogyanya Hukum Tanah diberlakukan di dalam pelaksanaannya sehingga menunjukkan kepada dunia bahwa Indonesia adalah salah satu negara yang telah memberikan kepastian hukum bagi masyarakatnya mengenai Pertanahan di Indonesia.

Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mengetahui efektifitas dan kesesuaian putusan pengadilan mengenai pertanahan terhadap penerapan peraturan perundang-undangan khususnya dengan peraturan perundang-undangan

yang mengatur mengenai pertanahan terkait penyerobotan tanah.

Selanjutnya, kami mengucapkan terima kasih kepada Tim Anotasi dan semua pihak yang telah memberikan data dan sumbangsih pemikiran sehingga dapat diterbitkan buku ini. Akhirnya kami berharap buku ini dapat digunakan sebagai tambahan wawasan dan referensi bagi pelaksana di bidang pertanahan dalam melaksanakan tugas sehari-hari.

Jakarta, 2021
Plt. Kepala Biro Hukum,

ttd

Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.
NIP. 19630817 198503 1 005

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR		iii
DAFTAR ISI		v
BAB I	PENDAHULUAN	1
	A. Latar Belakang	1
	B. Maksud, Tujuan dan Sasaran	12
	C. Ruang Lingkup	13
	D. Manfaat	13
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	15
	A. Penyerobotan Tanah	15
	B. Pasal 385 Kuhp Lindungi Pemilik Tanah Di Indonesia Dari Penyerobotan	23
	C. Proses Hukum Penyerobotan Tanah Melalui Hukum Acara Perdata	29
	D. Proses Hukum Penyerobotan Tanah Melalui Hukum Acara Pidana	36
	E. Hukum Penyerobotan Tanah Di Pasal 385 KUHP	49
	F. Macam-Macam Penyerobotan Tanah Yang Dapat Dikenakan	

Pidana 52
G. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana 58
H. Kebijakan Dan Peran Pemerintah Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah 61
I. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah 67
J. Sejarah Hukum Pertanahan Di Indonesia 79
K. Konsep Sociological Jurisprudence Sebagai Pedoman Penyelesaian Sengketa Pemerintah Di Indonesia 83
L. Hukum Sebagai Sarana Pembaharuan Dan Pembangunan Masyarakat 84
M. Sengketa Pertanahan Dan Penyelesaiannya 86
N. Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan Sebagai Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan 95
O. Hak Atas Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional 98

P. Latar Belakang Timbulnya Peralihan Hak Atas Tanah 111
Q. Penguasaan Atas Tanah Sebagai Bentuk Dan Kewenangan Pemegang Hak 155
R. Bentuk Hak-Hak Atas Tanah Dan Wewenang Yang Dimiliki Oleh Pemegang Hak Atas Tanah 158
S. Peralihan Hak Atas Tanah 165
T. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Agraria 176
U. Pendaftaran Tanah 188
V. Hukum Acara Perdata 211
W. Hukum Tata Usaha Negara 229
X. Putusan Hakim: Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum 254
Y. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah 270

BAB III METODOLOGI 300
A. Metodologi 300
B. Pembabakan 301

BAB IV Putusan Nomor 113/PDT/2011/PT-MDN Jo. Putusan Nomor 113/PDT/2011/ PT.MDN Jo. Putusan Nomor 465K/PDT/2011 Jo. Putusan Nomor 523 PK/PDT/2017 303
A. Tentang Duduk Sengketa 305
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 313
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 321
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 323
E. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali) 324
F. Catatan Perkara Putusan Nomor 113/PDT/2011/PT-MDN Jo. Putusan Nomor 113/PDT/2011/ PT.MDN Jo. Putusan Nomor 465K/PDT/2011 Jo. Putusan Nomor 523 PK/PDT/201 326

BAB V Putusan Nomor 11/PDT.G/2020/ PN.SMN Jo. Putusan Nomor 77/PDT.2020/PT.YYK 333
A. Tentang Duduk Sengketa 334
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 341
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 370

D. Catatan Putusan Nomor 11/PDT.G/2020/ PN.SMN Jo. Putusan Nomor 77/PDT.2020/PT.YYK 373

BAB VI Putusan Nomor 234/PDT.G/2016/ PN.MKS Jo. Putusan Nomor 271/PDT/2017/PT MKS Jo. Putusan Nomor 1425 K/PDT/2018 385

A. Tentang Duduk Sengketa 386

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 391

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 398

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 399

E. Catatan Putusan Nomor 234/PDT.G/2016/ PN.MKS Jo. Putusan Nomor 271/PDT/2017/PT MKS Jo. Putusan Nomor 1425 K/PDT/2018 401

BAB VII Putusan Nomor 97/PDT.G/2017/ PN KLN Jo. Putusan Nomor 82/PDT/2018/PT SMG Jo. Putusan Nomor 3443 K/PDT/2018 407

A. Tentang Duduk Sengketa 409

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan

Negeri 417
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 421
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 425
E. Catatan Putusan Nomor 97/PDT.G/2017/ PN KLN Jo. Putusan Nomor 82/PDT/2018/PT SMG Jo. Putusan Nomor 3443 K/PDT/2018 428

BAB VIII Putusan Nomor 08/Pdt.G/2016/ PN.SNG Jo. Putusan Nomor 231/PDT/2017/ PT.BDG. Jo. Putusan Nomor 3073 K/Pdt/2018 435
A. Tentang Duduk Sengketa 437
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 446
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 469
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 473
E. Catatan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2016/ PN.SNG Jo. Putusan Nomor 231/PDT/2017/ PT.BDG. Jo. Putusan Nomor 3073 K/Pdt/2018 475

BAB IX Putusan Nomor 47/PDT.G/2016/ PN.BLB Jo. Putusan Nomor 114/PDT/2017/PT BDG Jo. Putusan Nomor 2752 K/PDT/2017 482
A. Tentang Duduk Sengketa 484
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 490
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 534
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 535
E. Catatan Putusan Nomor 47/PDT.G/2016/ PN.BLB Jo. Putusan Nomor 114/PDT/2017/PT BDG Jo. Putusan Nomor 2752 K/PDT/2017 538

BAB X Putusan Nomor 63/PDT.G/2017/ PN. SEL Jo. Putusan Nomor 3/PDT/2018/PT MTR Jo. Putusan Nomor 2294 K/PDT/2018 Jo. Putusan Nomor 811PK/PDT/2019 546
A. Tentang Duduk Sengketa 549
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 556
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 584
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah

Agung (Kasasi) 585
E. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali) 587
F. Catatan Putusan Nomor 63/PDT.G/2017/ PN. SEL Jo. Putusan Nomor 3/PDT/2018/PT MTR Jo. Putusan Nomor 2294 K/PDT/2018 Jo. Putusan Nomor 811PK/PDT/2019 589

BAB XI Putusan Nomor 41/Pdt.G/1997/PN NGJK Jo. Putusan Nomor 238/PDT/1997/PT.SBY Jo. Putusan Nomor 2774K/Pdt/1998 DAN Putusan Nomor 08/G.TUN/1996/ PTUN.SBY Jo. Putusan Nomor 29/B/TUN/1996/ PT.TUN.SBY Jo. Putusan Nomor 314 K/TUN/1996 Jo. Putusan Nomor 05 PK/TUN/1999 594
A. Tentang Duduk Sengketa 595
B. Perkara Nomor 41/Pdt.G/1977/Pn Ngj 601
C. Pertimbangan hukum perkara Nomor 238/PDT/1977/PT.SBY 605
D. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 2774K/Pdt/1998 607
E. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 08/G.TUN/1996/ PTUN.SBY 608

F. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 29/B/TUN/1996/ PTUN. SBY 612
G. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung 314 K/TUN/1996 613
H. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung Nomor 05 PK/TUN/1999 614
I. Catatan Putusan Nomor 41/Pdt.G/1997/PN NGJK Jo. Putusan Nomor 238/PDT/1997/PT.SBY Jo. Putusan Nomor 2774K/Pdt/1998 DAN Putusan Nomor 08/G.TUN/1996/ PTUN.SBY Jo. Putusan Nomor 29/B/TUN/1996/ PT.TUN.SBY Jo. Putusan Nomor 314 K/TUN/1996 Jo. Putusan Nomor 05 PK/TUN/1999 615

BAB XII Putusan Nomor 66/PDT.G/2017/PN YYK Jo. Putusan Nomor 11/PDT/2018/PT YYK Jo. Putusan Nomor 2865 K/PDT/2018 626
A. Tentang Duduk Sengketa 627
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 636
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 655
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah

Agung (Kasasi) 662
E. Catatan Putusan Nomor 66/PDT.G/2017/PN YYK Jo. Putusan Nomor 11/PDT/2018/PT YYK Jo. Putusan Nomor 2865 K/PDT/2018 664

BAB XIII PENUTUP 669
A. Kesimpulan 669
B. Saran 673

DAFTAR PUSTAKA 676

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan tanah tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia. Sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi bahwa dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.[1]

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada umat manusia di muka bumi. Tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan masyarakat di dunia, termasuk di Indonesia hingga sekarang ini.

Bernhard Limbong menyatakan bahwa tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Bahwa manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.[2]

---

[1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 31.

[2] Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hlm. 1 dan 2.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. Sehubungan dengan itu, maka kebijakan pokok dalam melaksanakan amanat UUPA yang mengatur agar tanah dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus diluruskan kembali sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA yang populis tersebut. Ditambah dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa : "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".

Dari latar belakang filosofi yang seperti itu, maka dalam politik hukum agraria, jika digali dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sekurang-kurangnya terdapat 2 (dua) hal yang saling terkait, yaitu :[3]

[3] Abdul Latif, *Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*, Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014, hlm. 180.

1. Bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai (dalam arti diatur dengan sebaikbaiknya) oleh negara;
2. Penguasaan oleh negara ditujukan untuk membangun kemakmuran. Kata “dikuasai atau penguasaan oleh negara” tidak bisa diartikan bahwa negara langsung menjadi pemilik atas semua sumber daya alam. Menguasai di dalam hukum diartikan sebagai “mengatur”. Sebab, hak milik perorangan tetaplah diakui sebagaimana digariskan di dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi : “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Untuk mengimbangi hal tersebut, ada ketentuan pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang hak menguasai oleh negara yang memungkinkan negara melakukan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Oleh sebab itu, istilah “menguasai” di dalam konstitusi tersebut bukan berarti menjadi pemilik langsung, melainkan “mengatur” bagaimana terjadinya hak milik dan bagaimana cara mengubah hak milik itu menjadi hak lain bagi pihak lain atau bagi kepentingan umum, atau bagaimana hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam. Pengertian “menguasai” sebagai “mengatur”

ini bisa dinukil dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan :

(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan;

(2) Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Secara substansi UUPA menempati posisi yang strategis dalam sistem hukum nasional di Indonesia. Kestrategisan tersebut antara lain disebabkan UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan dan amanat untuk menyelenggarakan hidup dan kehidupan yang berprikemanusiaan dan berkeadilan sosial[4]. Hal tersebut dapat dilihat antara lain dari kandungan UU PA yang bermakna:

[4] Lutfi Ibrahim Nasoetion, *Reformasi Pertanahan*, (Bandung, Mandar Maju, 2002), hlm. 76.

1. Tanah dalam tataran yang paling tinggi dikuasai negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
2. Pemilikan/penguasaan tanah yang berlebihan tidak dibenarkan;
3. Tanah bukanlah komoditi ekonomi biasa, oleh sebab itu tanah tidak boleh diperdagangkan, semata-mata untuk mencari keuntungan;
4. Setiap warga negara yang memiliki/menguasai tanah diwajibkan mengerjakan sendiri tanahnya, menjaga dan memeliharanya, sesuai dengan asas kelestarian kualitas lingkungan hidup dan produktivitas sumber daya alam; dan;
5. Hukum adat atas tanah diakui sepanjang memenuhi persyaratan tertentu.

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya[5]. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi[6]. Oleh dan

[5] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tananh dan Pendaftarannya*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2007), hlm. 31

[6] Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*. (Jakarta, Pustaka Margaretha, 2012), hlm 1.

sebab itu tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Bahwa manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit. Menyadari pentingnya nilai dan arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substantial di dalam konstitusi, pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, namun pada kenyataannya terasa masih sangat sulit diterapkan di lapangan karena berbagai persoalan hukum dan non hukum. Undang-undang Pokok Agraria pun makin sulit diterapkan pada era orde baru hingga era reformasi hari ini sebagai akibat diterapkannya sistem ekonomi liberalisme

kapitalistik yang diawali dengan dikeluarkannya UU Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) tahun 1967 dan UU Penanaman Modal asing (PMA) tahun 1968. Dalam satu dasawarsa terakhir, sejumlah undang-undang yang diterbitkan bahkan sebagian menabrak Undang-undang Pokok Agraria dan amanat UUD 1945.

Sebagai warga Negara Indonesia, kita memiliki hak-hak atas tanah yang meliputi : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Dalam UUPA, hak milik adalah hak atas tanah turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pembuktian hak milik atas tanah juga dapat dibuktikan melalui setifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan tanah.

Selain itu, kegiatan pendaftaran tanah juga diperlukan. Tujuannya agar supaya pemegang hak atas tanah bisa dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan mendapat kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, pendaftaran tanah pun tidak menjamin suatu tanah bersertifikat dapat bebas sengketa atau bebas dari upaya penyerobotan dari pihak lain. Belum lagi diperhitungkan berapa kerugian yang diderita negara dan masyarakat, misalnya dari tindakan-tindakan yang berupa penyerobotan dan perusakan tanah milik orang lain maupun tanah milik negara, yang merupakan salah satu

cabang produksi yang penting bagi perekonomian negara dewasa ini.

Penyerobotan tanah bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Dalam kehidupan sehari-sehari tentu banyak berbagai peristiwa yang terjadi, salah satunya adalah penyerobotan dan pengrusakan tanah milik orang lain, baik di sengaja maupun tidak di sengaja di Indonesia. Penyerobotan tanah oleh seseorang atau sekelompok orang terhadap tanah milik orang lain sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana8. Secara umum istilah penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar peraturan hukum yang berlaku. Penyerobotan tanah merupakan salah satu jenis tindak pidana yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Sanksi penyerobotan dan pengrusakan juga diatur dalam Pasal 2 Undang- Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menentukan: Dilarang memakai tanah tanpa

izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Jika ketentuan ini dilanggar, maka “dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000, - (lima ribu rupiah), sebagaimana dimaksud ketetuan Pasal 6. Ketentuan Pasal 6 juga berlaku untuk perbuatan: (1) mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah; (2) menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud pada huruf a dan b; (3) memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b”. Kasus penyerobotan tanah juga bisa terjadi tindak pidana lainnya seperti 1. Pasal 170, Pasal 406 dan Pasal 412;“ Perusakan barang, pagar, bedeng, plang, bangunan dll”. 2. Pasal 263, Pasal 264, Pasal 266 KUHP;“ Pemalsuan dokumen/akta/surat yang berkaitan dengan tanah ”.

Negara diberi kewenangan yang sangat luas menyangkut tanah mengingat tujuan yang diembannya, yakni memakmurkan kesejahteraan umum. Hal ini lebih jauh diatur dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyebutkan bahwa : “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mendapat sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur”. Meskipun negara diberi kewenangan (yang sangat

luas) atas tanah, namun sesungguhnya dibatasi baik secara hukum, maupun keharusan etism untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sesuai dengan tujuan berbangsa dan bernegara. Kewenangan hak menguasai oleh negara dipegang oleh pemerintah pusat, namun dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pemerintah daerah (daerah-daerah swatantra). Hal ini dapat diketahui dari Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menentukan bahwa hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra, dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah".

Demikian pula, dengan berpedoman pada tujuan pemanfaatan tanah tersebut, negara (pemerintah) dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai, atau memberikannya dalam hak pengelolaan kepada suatu institusi penguasa (pemerintah daerah) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Banyaknya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyerobotan tanah yang ada di negara ini, ternyata belum bisa membuat kasus penyerobotan tanah bisa dengan mudah di selesaikan ditingkat peradilan. Hal

tersebut bisa terlihat ketika adanya keputusan pengadilan atas kasus pidana tentang penyerobotan tanah, belum bisa digunakan untuk mengeksekusi lahan yang disengketakan atau yang diserobot, karena keputusan pidana yaitu menghukum atas orang yang melakukan penyerobotan tanah, sehingga hak penguasaan atas tanah tersebut pada umumnya masih harus diselesaikan melalui gugatan secara perdata.

Berdasarkan uraian diatas maka, perlu dilakukan kajian mengenai beberapa kasus pertanahan yang berkaitan dengan penyerobotan tanah dengan data melalui putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (incrach) mengenai pertanahan. Anotasi ini akan mengupas mengenai bagaimanakah permasalahan hukum yang terjadi, dokumen bukti kepemilikannya, pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara serta bagaimana kesesuaian putusan majelis hakim dengan peraturan perundang-undangan pertanahan terkait penyerobotan tanah.

B. Maksud, Tujuan dan Sasaran

Kegiatan ini di maksudkan untuk memberikan catatan secara akademik terhadap putusan-putusan lembaga peradilan di Indonesia menyangkut Hukum Tanah.

Beberapa hal yang menjadi fokus kegiatan ini adalah:

1. Konsistensi putusan-putusan pengadilan di bidang Hukum Tanah khususnya mengenai Penyerobotan Tanah.
2. Kritik atau komentar terhadap putusan-putusan pengadilan yang ada berdasarkan kaedah maupun doktrin Hukum Tanah yang telah menjadi hukum yang berlaku secara global.
3. Memberikan masukan tentang bagaimana seyogyanya Hukum Tanah diberlakukan di dalam pelaksanaannya sehingga menunjukkan kepada dunia bahwa Indonesia adalah salah satu negara yang telah memberikan kepastian hukum bagi masyarakatnya mengenai Pertanahan di Indonesia.

Dengan fokus tersebut di atas, diharapkan Anotasi ini akan memberikan kontribusi kepada pembentukan jurisprudensi di bidang Hukum Tanah yang konsisten dan baik menurut ukuran Hukum Tanah khususnya yang terkait Penyerobotan Tanah.

Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mengetahui efektifitas dan kesesuaian putusan pengadilan mengenai pertanahan terhadap penerapan peraturan perundang-undangan khususnya yang terkait dengan peraturan perundang undangan yang mengatur mengenai pertanahan.

Sasaran yang ingin dicapai adalah anotasi ini dapat digunakan sebagai tambahan wawasan dan referensi bagi pelaksana tugas bidang pertanahan dalam melaksanakan tugas sehari-hari.

C. Ruang lingkup

Ruang lingkup Anotasi ini hanya mengenai putusan-putusan pengadilan khususnya terkait mengenai Penyerobotan Tanah yang telah diputuskan oleh lembaga peradilan mulai dari tingkat pertama sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.

D. Manfaat

1. Manfaat Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria mengenai penyelesaian sengketa hukum pertanahan berkaitan dengan Penyerobotan Tanah.

2. Manfaat Praktis
    a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan khususnya tentang Penyerobotan Tanah.
    b. Diharapkan anotasi ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah hukum agraria khususnya mengenai penyelesaian sengketa terhadap tanah-tanah yang berkaitan dengan Penyerobotan Tanah.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Penyerobotan Tanah.

Pengertian Penyerobotan tanah.

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang dimiliki oleh seorang manusia, tanah yang memiliki nilai ekonomis menjadi salah satu faktor penentu kesejahteraan bagi masyarakat. Tetapi didalam perjalanannya sering terjadi konflik pertanahan, sengketa pertanahan bukanlah suatu hal yang baru terjadi di Indonesia. Menurut Aris Swantoro penyebab terjadinya konflik pertanahan antara lain [7]

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang berkaitan dengan tanah.
2. Konflik struktural yang disebabkan karena perilaku yang destruktif dan faktor geografis fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan.
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena komunikasi yang keliru.
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap.

Menurut Prof. Dr. Maria SW Sumardjono, SH, MCL, mengelompokan sengketa tanah yang dibagi menjadi :

1. Masalah penggarapan tanah yang berada diarea hutan dan perkebunan;

[7] Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, PPHBI , Jakarta, 2016, hlm 454.

2. Masalah yang berkaitan dengan peraturan *landreform*;
3. Masalah yang berkaitan dengan penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan;
4. Masalah perdata berkaitan dengan masalah tanah;
5. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat.

Lebih lanjut mengenai jenis konflik pertanahan yang teerjadi di Indonesia yaitu penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah terdiri dari dua kata yaitu penyerobotan dan tanah. Menurut kamus besar bahasa indonesia (KBBI) kata penyerobotan berasal dari kata dasar serobot yang artinya sebuah tindakan mengambil hak dengan tidak mengindahkan hukum atau aturan, sedangkan penyerobotan sendiri diartikan sebagai proses atau cara untuk melakukan tindakan serobot.[8]

Menyerobot dalam perspektif hukum didefinisikan sebagai :[9]

1. Mengambil hak atau harta dengan sewanang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan;
2. Menyerang secara nekat atau dengan diam-diam;
3. Melakukan perbuatan (seperti masuk ke rumah orang, dan sebagainya);
4. Menggunakan jalan semau-maunya tanpa mengindahkan aturan.

[8] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.1051.
[9] J.C.T.Simorangkir dkk, *Kamus Hukum Cetakan VII,* Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.317.

Tanah dapat dipahami dengan berbagai arti, sehingga dalam memberikan arti terhadap tanah perlu adanya pemberian batasan, arti kata tanah yang dimaksud dialam istilah penyerobotoan tanah diartikan sebagai sebagai tanah dalam istilah yuridis.

Tanah dalam kamus besar bahasa indonesia (KBBI) tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang paling atas.[10] Tanah dalam arti geologis agronomis merupakan bagian lapisan permukaan bumi teratas yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah manusia untuk dijadikan sebgai tanah bangunan dan tanah garapan.[11]

Adapun pengertian tanah menurut pendapat para ahli antara lain :

a) Budi Harsono :[12]

> "secara yuridis, Pasal 4 UUPA memberi batasan mengenai pengertian tanah sebagai hak menguasai dari negara dengan macam-macam hak atas pemukaan bumi yang disebut tanah."

[10] Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hlm.1134.

[11] Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemmikiran,* Bina Karsa, Yogyakarta, 1988, hlm.8.

[12] Budi, Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Cet 8*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.8.

b) Menurut Parlindungan :[13]

"tanah merupakan bagain dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 1 bagian II angka I Undang Undang Pokok Agraria (UUPA)."

c) Jhon Salindeho :[14]

"Tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis bagi masyarakat, tanah dapat memberikan kedamaian serta guncangan bagi kehidupan masyarakat."

d) d) Martin Dixon : [15]

"Tanah adalah *Both The Physical Asset And The Rights Which The* Owner *Or Others May Enjoy In Or Over It.* Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik adalah tanah yang berada diatas dan dibawah permukaan bumi dan ranah dari aspek pemanfaatnyatanah yang dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain.

[13] A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumi, Bandung, 1990, hlm.4.
[14] John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan,* Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm.6.
[15] Urip Santoso, *Hukum Agrari Kajian Komprehensif,* Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.7.

e) Maria R. Ruwiastuti :[16]

> "Tanah merupakan sebuah kawasan bernilai ekonomis yang mampu menopang kehidupan orang dan hidup berbeda basis budaya komunitas."

Tanah secara yuridis sebagaimana diatur didalam Pasal 4 Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimaknai sebagai permukaan bumi, penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada diatasnya yang dapat dimiliki secara individu maupun kelompok.

Didalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang larangan penggunaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya dijelaskan mengenai pengertian tanah yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah yang dikuasai oleh individu atau badan hukum.[17]

Sehingga dapat disimpulkan tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang penting bagi manusia dalam menjalankan kehidupannya. Hubungan manusia dengan tanah sangat erat, selain memberikan nilai ekonomis, tanah juga memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu setiap orang yang mempunyai hak atas tanah harus mengelola tanah tersebut dengan baik dan melindungi tanah tersebut dari berbagai persoalan yang menyangkut konflik pertanahan.

---

[16] *Ibid.*hlm.8.

[17] Hambali Thalib, *Loc.Cit,* hlm.26-27.

Tindak pidana penyerobotan tanah dapat dilakukan baik secara individu maupun berkelompok terhadap tanah milik orang lain dengan tujuan untuk dikuasai, diduduki, atau diambil alih secara sewenang- wenang dan melanggar peraturan hukum yang berlaku, oleh karena itu, perbuatan tersebut dapat digugat menurut hukum perdata ataupun dituntut menurut hukum pidana.[18]

Secara umum istilah penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar peraturan hukum yang berlaku.

Adapun pengertian penyerobotan tanah menurut para ahli antara lain :

a) Munir Fuady menjelaskan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah yakni :[19]

> "suatu perbuatan kesengajaan yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah dengan tujuan untuk menguasai tanah milik orang lain atau menyebabkan orang atau benda tetap berada didalam tanah tersebut."

[18] Tri Andrisman, *Asas-Asas dan Aturan Umum Hukum Pidana Di Indonesia,* Unila, Lampung, 2007, hlm.70.
[19] Munir Fuady, *Loc.Cit*, hlm.55.

b) Hasanudin,S.H.,M.H. berpendapat :[20]

> "penyerobotan tanah merupakan pelanggaran hukum berupa pengambilan tanah dengan cara mendudukan tanah yang telah dikuasai oleh orang lain."

Kurnia Warman dan Syofiarti dalam jurnalnya menjelaskan bahwa penyerobotan tanah adalah perbuatan melawan hukum berupa pelanggaran terhadap hak-hak orang lain dalam bentuk penyerobotan atau pendudukan tanah milik orang lain.[21]

Masalah penyerobotan tanah (klaim) bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum.[22]

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata . Dalam hal ini penulis secara spesifik membahas perbuatan melawan hukum yang diatur

---

[20] I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia,* Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm.20

[21] Titin Fatimah dan Hengki Andora, *Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Di Sumatera Barat (Sengketa antara Masyarakat dengan Investor)*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4, NO.1, 2015, hlm.41.

[22] Robert L Weku, Artikel Skripsi, Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Perdata,

dalam pasal 1365 KUHPerdata. Bunyi pasal 1365 KUHPerdata disbutkan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".[23]

Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah bisa menjerat orang-orang yang melakukan penyerobotan tanah, karena bisa dilihat dalam kasus penyerobotan tanah (klaim) ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas kerugian yang dialami pihak tersebut, dan juga penyerobotan tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang mana seseorang secara tanpa hak masuk ketanah milik orang lain atau menyebabkan seseorang atau orang lain atau benda tertentu tetap tinggal ditanah milik orang.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa tindak pidana penyerobotan tanah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh individu maupun kelompok untuk menguasai hak akan tanah dengan tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

[23] R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta 1992, Pradnya Paramita, hlm.346

B. Pasal 385 KUHP Lindungi Pemilik Tanah di Indonesia dari Penyerobotan

Penyerobotan tanah merugikan banyak pihak. Kenali pasal 385 KUHP yang akan melindungi pemilik tanah. Pasal 385 KUHP atau Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) buku kedua membahas tentang pasal-pasal kejahatan secara rinci yang juga mencantumkan satu pasal yang bisa memberatkan para pelaku penyerobotan tanah. Warga, instansi pemerintah, dan perusahaan swasta bisa menjadi pihak yang dirugikan karena haknya sebagai pemilik tanah yang sah telah direbut kuasanya oleh pihak lain secara tidak bertanggung jawab.

Adanya pihak yang melakukan kecurangan tentu bisa merugikan si pemilik tanah tersebut. Oleh karena itu, penting sekali memahami legalitas tanah dan perhatikan ketika Anda bertransaksi produk properti. Jangan sampai tanah yang diperjualbelikan itu ilegal, alias masih dimiliki secara sah oleh pihak lain.

Selain itu, proses negosiasi yang alot kadangkala bisa saja mendorong seseorang atau pihak lain melakukan perbuatan jahat dan nekat tanpa pikir panjang. Salah satu tindakan kriminal dalam konteks pertanahan adalah penyerobotan tanah.

Untuk membuat Anda lebih terlindungi, mari mengenal lebih dekat mengenai Pasal 385 KUHP dengan poin pembahasan sebagai berikut:

1. Mengenai Pasal 385 KUHP
2. Arti Penyerobotan Tanah/Properti

3. Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh

1. Mengenai Pasal 385 KUHP

Sebelum menggugat atau melaporkan pihak lain karena telah menggunakan lahan milik Anda, sebaiknya kenali dulu isi pasal 385 KUHP dengan baik.

Dalam KUHP Buku II Bab XXV, perbuatan curang seperti penyerobotan tanah dapat diancam dengan hukuman pidana penjara maksimal empat tahun. Pasal 385 terdiri dari 6 ayat ini mendefinisikan secara jelas akan tindakan kejahatan tersebut. Segala bentuk kejahatan yang terdapat dalam pasal 385 ini disebut dengan kejahatan *Stellionnaat,* yang mana merupakan aksi penggelapan hak atas harta yang tak bergerak milik orang lain, seperti tanah, sawah, kebun, gedung, dll.

Secara ringkas, keseluruhan isi pasal tersebut menyatakan segala perbuatan melanggar hukum seperti dengan sengaja menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, menjadikan sebagai tanggungan utang, menggunakan lahan atau properti milik orang lain dengan maksud untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah atau melawan hukum yang berlaku.

Ini merupakan satu-satunya pasal KUHP yang sering digunakan oleh pihak penyidik dan penuntut umum untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah, khususnya pada ayat (1) yang berbunyi: “barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang

lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *crediet verband* sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain"

2. Arti Penyerobotan Tanah atau Properti

Kasus penyerobotan tanah merupakan tindakan kriminal yang dapat merugikan hak para pemilik lahan sebenarnya. Aturannya telah tercantum dalam pasal 385 KUHP.

Sebagai salah satu aset yang sangat berharga, tanah atau properti sangat prospektif dalam bisnis atau investasi. Mengingat harganya relatif stabil dan cenderung terus naik dari tahun ke tahun, tak heran jika kebutuhan dan permintaan tanah akan terus meningkat. Maraknya kasus sengketa akibat penyerobotan tanah secara tidak sah membuat kita bertanya-tanya sebenarnya apa sih definisi dari penyerobotan tanah. Salah satu alasan mengapa penyerobotan tanah banyak terjadi adalah karena kurangnya sosialisasi serta pengetahuan masyarakat mengenai aspek hukum mengenai tindakan penyerobotan tanah.

Menurut KBBI, penyerobotan atau kegiatan menyerobot mengandung arti mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan. Beberapa bentuk

konkrit dari tindakan penyerobotan tanah, antara lain mencuri, merampas, menduduki atau menempati tanah atau rumah secara fisik yang merupakan milik sah orang lain, mengklaim hak milik secara diam-diam, melakukan pematokan atau pemagaran secara ilegal, melakukan penggarapan tanah, melakukan penjualan suatu hak atas tanah, dan menggusur atau mengusir secara paksa pemilik tanah sebenarnya.

Ringkasnya, kegiatan seperti mengambil atau merebut tanah milik orang lain demi mengambil keuntungan pribadi sering disebut sebagai tindakan penyerobotan tanah. Perbuatan ilegal ini tentunya akan merugikan siapapun karena termasuk tindakan yang melawan hukum, terlebih lagi apabila tanah atau properti tersebut dipergunakan untuk kepentingan lain, yaitu sebagai lahan usaha.

Amankan tanah Anda dari penyerobotan dengan membuat pagar dan batas tanah yang jelas. Jika jauh dari rumah, tanam tumbuhan yang menarik dan terawat sehingga terkesan pemilik terus memantau tanah.

3. Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh

Selain mediasi, penyelesaian kasus penyerobotan tanah hanya bisa dilakukan dengan mengambil langkah hukum.

Secara umum, ada aturan hukum yang mengatur tentang kasus penyerobotan dalam KUHP yang merupakan penyerobotan tanah terhadap hak pakai. Selain KUHP pasal 385, penyerobotan tanah terhadap hak atas tanah dalam artian lebih luas juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 (Perpu 51/1960) tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, tepatnya pada pasal 2 dan 6.

Dengan adanya aturan hukum yang jelas, pihak yang berhak atas tanah dapat melakukan langkah hukum baik pidana maupun perdata untuk menjerat perbuatan pelaku penyerobotan tanah. Dalam kasus ini, unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya unsur "menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan" yang artinya kurang lebih sebagai perbuatan seseorang yang menjual atau menukarkan tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya tersebut.

Untuk itu, waspadai legalitas tanah yang akan diperdagangkan atau digunakan. Jika status tanah girik, Anda bisa telusuri faktanya dulu sebelum diubah jadi SHM. Namun jika ternyata diketahui tanah tersebut masih milik orang lain, maka Anda bisa melaporkan hal ini ke pihak kepolisian untuk segera dilakukan penyidikan dan pemanggilan para pelaku untuk dijerat kasus pidana penyerobotan tanah.

Anda pun bisa meminta bantuan hukum ke Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang mengurus dan menyelesaikan kasus hukum yang dihadapi terkait kepemilikan tanah tersebut dengan cara mediasi.

Pasal perlindungan penyerobotan hukum atas tanah	**Penjelasan**
KUHP Pasal 385	Mengatur mengenai perbuatan mengambil/merampas hak orang lain, dalam hal ini tanah, secara melawan hukum.
Perppu 51/1960	Mengatur mengenai larangan memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.
Yang dapat dijerat	Pelaku dan pihak-pihak yang memberi bantuan dengan cara apapun juga.

Hindari praktek-praktek penyerobotan tanah dan cara-cara ilegal lainnya dalam menguasai dan memperoleh tanah. Salah satu langkah pencegahannya adalah memberikan pembatas yang jelas di sekeliling lahan yang dimiliki untuk menunjukkan secara akurat batas antara lahan yang kita miliki dan lahan milik orang lain.

C. Proses Hukum Penyerobotan Tanah Melalui Hukum Acara Perdata

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat. Sebab, tanah tidak hanya berdimensi yuridis, tetapi berdimensi ekonomi, politik, sosial, religious - magis, bahkan bagi negara tanah mempunyai dimensi strategis. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Bahwa lamanya proses perkara melalui gugatan perdata di Pengadilan dikarenakan apabila Pengadilan Negeri memutus atas gugatan tersebut , pihak yang tidak menerima atas putusan tersebut dapat mengajukan banding dan selanjutnya setelah berkas perkara yang dilakukan Banding tersebut dikirim Pengadilan Negeri ke Pengadilan Tinggi melalui Pengadilan Negeri dan selanjutnya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempelajari berkas Banding tersebut kemudian memutuskannya melalui musyarawarah majelis Hakim Banding. Akan tetapi apabila ternyata kemudian ada pihak yang merasa kurang puas atas putusan banding tersebut, dapat mengajukan keberatan dengan cara mengajukan Kasasi. Bahwa proses Kasasi dilakukan para Pihak yang bersengketa dan kemudian oleh masing-masing pihak, dimana Pemohon Kasasi akan memasukkan Memori Kasasi sedangkan pihak lainnya memasukkan Kontra Memori Kasasi, dan setelah pemberkasan perkara telah rampung maka dikirim ke Mahkamah Agung republik indonesia melalui pengadilan Negeri dimana perkara itu disidangkan.

Setelah Berkas diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, selanjutnya oleh ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia akan menetapkan majelis Hakim Agung untuk memeriksa dan mengadili serta kemudian memutuskan perkara yang dimohonkan kasasi tersebut.

Bahwa apabila ternyata dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ternyata masih juga ada pihak yang merasa tidak adil, maka oleh undang-undang masih pula diberikan upaya hukum, upaya hukum tersebut adalah upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali (PK), dan pemohon peninjauan kembali diberikan waktu selama 180 hari sejak putusan Mahkamah Agung memutuskan perkara tersebut dengan catatan dalam memori peninjauan kembali tersebut haruslah dilampirkan bukti baru atau bukti yang belum pernah diajukan selama proses Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dam Mahkamah Agung atau yang dikenal dengan istilah "*Novum".*

Berikut adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui dalam perkara perdata di dalam proses persidangan :

a) Mengajukan Gugatan Penyerobotan Tanah

Gugatan penyerobotan tanah diajukan melalui ketua pengadilan negeri yang memiliki wilayah hukum meliputi tempat tinggal atau tempat kediaman tergugat. Jika objek gugatan benda tidak bergerak, HIR tidak mengatur secara khusus, namun R.Bg memberikan prioritas - gugatan diajukan melalui Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi benda bergerak itu berada.

Bahwa yang paling prinsip dalam pengajuan surat gugatan tentang penyerobotan anah, yaitu pemilik atas tanah yang diserobot orang mempunyai alat-alat bukti

yang kuat antara lain, Sertifikat atas tanah yang diserobot atau Sertifikat Hak Milik (SHM), Surat-surat tentang asal muasal tanah yang dimiliknya tersebut dan atau kronologis perolehan tanah yang menjadi obyek sengketa. Hal tersebut terkandung maksud agar dalam proses perkara penyerobotan tanah tersebut dalam tahapan sidang pembuktian pemilik tanah atau penggugat mampu meyakinkan majelis hakim yang memeriksa gugatan dari pemilik tanah tersebut dan selanjutnya akan memutuskan sesuai dengan fakta - fakta persidangan yang diajukan para pihak yang bersengketa. Demikian pula orang yang melakukan penyerobotan atas tanah yang bukan miliknya, diwajibkan menerangkan apa alasan atau apa yang yang mendasari penyerobot memasuki, menguasasi tanah dimaksud. Hal-hal ini sangat penting diterangkan dalam persidangan untuk pentingnya majelis hakim yang memproses perkara penyerobotan tanah akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan perkara nanti.

b) Tahap Pemanggilan

Setelah pengajuan gugatan penyerobotan tanah yang merupakan tindakan proses pendaftaran yang meliputi registrasi pembayaran panjar perkara dan penetapan majelis hakim dengan Panitera pengganti, selanjutnya Ketua Pengadilan atau Wakilnya, dan atau oleh Majelis Hakim yang akan memeriksa gugatan tersebut segera menetapkan hari sidang yang diikuti dengan perintah kepada panitera atau juru sita untuk memanggil kedua belah pihak (penggugat dan

tergugat) , supaya hadir di depan sidang pengadilan pada waktu yang ditentukan untuk itu.

Pengertian panggilan dalam hukum acara perdata adalah menyampaikan secara resmi dan patut kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara dipengadilan, agar memenuhi dan melakukan hal-hal yang dimintakan dan diperintahkan Majelis Hakim.

Kewenangan melakukan panggilan adalah jurusita atas perintah majelis hakim yang didasarkan pada Ps.12 ayat (1) HIR, hanya panggilan yang dilakukan jurusita secara resmi dari patut yang diaggap sah dan resmi.

Surat panggilan disebut juga dengan *relaas.* Dalam Hukum Acara Perdata, relaas ini dikategorikan sebagai akta autentik. Dalam Ps.165 HIR dan Ps. 285 R.Bg serta Ps. 1868 B.W., disebutkan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dihadapan pegawai umum dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang berlaku. Demikian juga dengan *relaas* panggilan. Dengan demikian apa yang termuat dalam relaas harus dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Masalah pemanggilan dan pemberitahuan putusan dimuat dalam pasal 122, 388 dan pasal 390 HIR dan Pasal 146, Pasal 798 R.Bg serta pasal 26-28 Peratuaran Pemerintah No.9 Tahun 1975 dan Pasal 138-140 Kompilasi Hukum Islam. Dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan ini dikemukakan teknis pemanggilan para pihak yang berperkara ebagai berikut :

1. Pemanggilan dalam wilayah yurisdiksi

2. Panggilan di luar wilayah yurisdiksi
3. Pemanggilan di luar negeri
4. Pemanggilan bagi tergugat yang gaib/tidak diketahui

c) Pelaksanaan Persidangan

Pelaksanaan persidangan adalah rangkaian kegiatan dalam mengatur tata tertib Persidangan yang dimulai sebelum persidangan sampai selesainya persidangan dilaksanakan oleh seorang petugas yang khusus ditunjuk untuk melakukan tugas-tugas tersebut, seperti menyiapkan perlengkapan persidangan, menulis jadwal persidangan pada papan pengumuman yang telah disediakan sesuai dengan urut pendaftaran perkaran, memanggil para pihak dan saksi-saksi untuk masuk ke dalam ruang siding dan sebagainya. Sedangkan pada saat sidang berlangsung dilaksanakan oleh Majelis Hakim itu sendiri.

Dalam persiapan persidangan Berita acara sidang atau disebut dengan *process verbal* adalah suatu hal yang harus dipersiapkan. Berita acara siding ini merupakan akta autentik yang dibuat secara resmi oleh pejabat yang berwenang yang berisi tentang proses pemeriksaan suatu perkara dalam persidangan, sebagai dasar Majelis Hakim dalam membuat putusan terhadap perkara yang diadilinya.

d) Pembacaan Gugatan

Dalam tahap ini Majelis Hakim akan menanyakan kepada penggugat apakah ada perubahan gugatan atau tidak, dan jika tidak adalagi perubahan maka

Ketua majelis hakim meminta untuk membacakan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Setelah pembacaan surat gugatan dilaksanakan, Majelis Hakim akan menanyakan kepada Tergugat apakah surat gugatan yang dibacakan itu sudah dipahami atau belum. Dan apabila tergugat belum memahami, maka Majelis Hakim akan menjelaskan poin- poin mana yang belum diketahui/dipahami. Jika tergugat sudah paham dengan isi gugatan penggugat, maka Majelis Hakim menanyakan kepada tergugat apakah ia akan menjawab secara lisan atau tertulis. Apakah akan lansung dijawab atau meminta waktu kepada majelis hakim untuk menyusun jawaban secara tertulis lebih dahulu. Dan mulai ssat itu juga proses pemeriksaan masuk ke dalam tahap jawab menjawab.

e) Jawaban Tergugat

Tahap ini adalah tahap dimana tergugat memberikan bantahan atau pengakuan mengenai dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat. Oleh karena itu, jawaban hendaknya disusun berdasarkan pada dalil-dalil gugatan Penggugat agar mudah dipahami. Adapula jawaban dilakukan dengan terlebih dahulu mengulang dalil gugatan yang hendak dijawab terlebih dahulu baru kemudian memberi dalil-dali jawabannya.

Jawaban tergugat sebenarnya berkisar kepada dua macam : (1) jawaban tidak langsung mengenai pokok-pokok perkara yang disebut dengan tangkisan atau eksepsi, (2) jawaban yang langsung mengenai pokok perkara yang sedang berlangsung.

Pembuktian adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam suatu sengketa perdata. Pembuktian ini bertujuan untuk menetapkan hukum di antara kedua belah pihak yang menyangkut suatu hak sehingga diperoleh suatu kebenaran yang memiliki nilai keadilan. Tentang kebenaran tersebut dalam acara perdata yang dicari hakim adalah kebenaran formil, yakni hakim dilarang melampaui batas yang diajukan oleh pihak yang berperkara. Ketentuan pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG/Pasal 50 Ayat (3) RV, secara tegas melarang hakim menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau meluluskan lebih dari yang dituntut.

Disebabkan pembuktian itu ditunjukkan untuk menetapkan hukum di antara kedua belah pihak yang bersengketa, mengacu pada pasal 163 HIR/283 RBG/1865 KUH Perdata maka setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atau guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Dalam proses gugat-menggugat, beban pembuktian dapat ditunjukan kepada penggugat, tergugat, maupun pihak ketiga yang melakukan intervensi. Prinsip dasarnya, siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia wajib membuktikannya.

D. Proses Hukum Penyerobotan Tanah Melalui Hukum Acara Pidana

Tahapan-tahapan dalam memproses penyerobotan dalam tahap proses peradilan pidana adalah sebagai berikut:

a. Adanya laporan atau pengaduan

Peradilan pidana diawali dengan adanya laporan atau pengaduan yang dimana pelapor melaporkan seseorang yang dianggap telah melakukan kejahatan. Bahwa laporan terhadap penyerobotan tanah diawali dengan pelaporan kepada pihak kepolisian atau pegawai negeri sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh UU. (Pasal 6 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).

1. Laporan ialah pemberitauan yang disampaikan oleh seorang karena hak dan kewajiban berdasarkan Undang-undang kepada pejabat yang berwenang tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pidana. (Pasal 1 butir 24 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).
2. Pengaduan ialah pemberitahuan disertai permintaan oleh pihak yang berkepentingan kepada pejabat yang berwenang untuk menindak menurut hukum seorang yang telah melakukan tindak pidana aduan yang merugikan. (Pasal 1 butir 25). Dan perbedaan antara Laporan dan Pengaduan adalah sebagai berikut :

Kalau laporan :

1. Pemberitahuan tersebut merupakan hak atau kewajiban yang harus disampaikan kepada pejabat yang berwenang.
2. merupakan tindak pidana umum.

Kalau Pengaduan **:**

1. Pemberitahuan tersebut disertai permintaan oleh si pengadu, agar pejabat yang berwenang melakukan tindakan.
2. merupakan tindak pidana aduan.

Bahwa laporan penyerobotan tanah secara langsung dilaporkan oleh pemilik tanah kepada pihak kepolisian, kemudian oleh pihak kepolisian akan menerima laporan dimaksud dan selanjutnya laporan tersebut diserahkan kepada bagian yang menangani laporan tersebut untuk selajutnya dilakukan pemeriksaan atas laporan penyerobotan tanah dan kemudian dilakukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1) Penyelidikan

   Penyelidikan adalah serangkaian tindakan penyelidik untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana guna menentukan dapat atau tidaknya dilakukan penyidikan menurut cara yang diatur dalam undang-undang (Pasal 1 butir 5).

2) Penyidikan

   Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta

mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya (Pasal 1 Butir 2 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).

3) Penangkapan

Penangkapan adalah suatu tindakan penyidik berupa pengekangan sementara waktu kebebasan tersangka atau terdakwa apabila terdapat cukup bukti guna kepentingan penyidikan atau penuntutan dan atau peradilan dalam hal serta menuntut cara yang diatur dalam undang-undang ini (Pasal 1 butir 20 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).

Penangkapan bisa dilakukan terhadap seorang yang diduga keras melakukan tindak pidana berupa kejahatan, yang didasaarkan atas bukti - bukti permulaan yang cukup, dengan menyebutkan alasan penangkapan dan uraian singkat sifat perkara kejahatan yang dipersangkakan (Pasal 17 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).

Tujuan dilakukannya penangkapan adalah : menurut Pasal 16 Kitab Undangundang Hukum Acara Pidana :

1. Untuk kepentingan penyelidikan.
2. Untuk kepentingan penyidikan.

   Penangkapan sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) hanya bisa dilakukan paling lama satu hari.

b. Pelimpahan perkara kepada jaksa penuntut umum

Terhadap perkara yang dianggap lengkap pembuktiannya, hal ini tidak menjadi masalah pada saat perkara tersebut akan dilimpahkan ke kejaksaan. Tetapi ada juga perkara yang dilaporkan tidak bisa diajukan ke kejaksaan, disebabkan karena :

1. Karena perkara tersebut tidak cukup bukti.
2. Perkara tersebut bukan merupakan tindak pidana, atau
3. Perkara itu dihentikan demi kepentingan hukum.

Maka dengan dasar itu penyidik mengeluarkan "Surat perintah penghentian penyidikan"

c. Penuntutan

Penuntutan adalah tindakan penuntut umum untuk melimpahkan perkara pidana ke pengadilan negeri yang berwenang dalam hal menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini dengan permintaan supaya diperiksa dan diputus oleh hakim di sidang pengadilan.

Dalam praktek peradilan pada saat jaksa penuntut umum menerima berkas perkara yang dilimpahkan oleh pihak penyidik, jaksa penuntut umum harus memeriksa atau meniliti kembali apakah berkasnya sudah lengkap atau belum. Hal ini disebut prapenuntutan.

Setelah jaksa penuntut umum menyatakan berkasnya perkara tersebut telah lengkap, maka jaksa penuntut umum akan membuat surat dakwaan, yang dasar untuk dilimpahkan ke pengadilan negeri.

d. dakwaan

Dakwaan merupakan dasar penting hukum acara pidana karena berdasarkan hal yang dimuat dalam surat dakwaan itu, hakim akan memeriksa dan memutuskan.

Dakwaan berupa surat atau akta yang memuat rumusan tindak pidana yang didakwakan terhadap terdakwa, perumusan mana yang ditarik dan disimpulkan dari hasil pemeriksaan penyidikan dihubungkan dengan rumusan pasal tindak pidana yang dilanggar dan didakwakan kepada terdakwa dan surat dakwaan tersebutlah yang menjadi dasar pemeriksaan bagi hakim dalam sidang pengadilan.

e. Pemeriksaan pengadilan

Dasar hakim akan menyidangkan suatu perkara pidana adalah berdasarkan pelimpahan perkara yang akan diajukan oleh jaksa penuntut umum. Hal ini didasarkan pada pasal 143 ayat (1) KUHAP, yang bunyinya ''penuntut umum melimpahkan perkara ke pengadilan negeri dengan permintaan agar segera mengadili perkara tersebut dengan disertai dakwaan".

Didalam ketentuan Kitab Undangundang Hukum Acara Pidana (KUHAP), pelimpahan perkara

yang akan diajukan ke pengadilan ada tiga macam, yaitu :

1. Acara pemeriksaan biasa

   Berdasarkan Pasal 152 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, menyatakan "dalam hal pengadilan negeri menerima surat pelimpahan perkara dan berpendapat bahwa perkara itu termasuk wewenangnya, ketua pengadilan negeri menunjuk hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut dan hakim yang ditunjuk itu menetapkan hari sidang".

2. Acara pemeriksaan singkat

   Berdasarkan pasal 203 ayat (1) KUHAP, menyatakan "yang diperiksa menurut acara pemeriksaan singkat ialah perkara kejahatan atau pelanggaran yang tidak termasuk ketentuan pasal 205 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) dan yang menurut penuntut umum pembuktian serta penerapan hukumnya mudah dan sifatnya sederhana".

Acara pemeriksaan cepat dalam KUHAP dibagi 2 bagian, yakni ;

1. perkara tindak pidana ringan (Pasal 205 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana)
2. perkara pelanggaran lalu lintas jalan (Pasal 221 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana)

f. Pembacaan Surat Dakwaan

Pemeriksaan dimulai dengan dipanggil masuk dan menghadapnya terdakwa dalam keadaan bebas kalau ia ditahan (Pasal 154 ayat (1) KUHAP). Kemudian hakim ketua sidang menanyakan identitas terdakwa, serta mengingatkan terdakwa segala sesuatu yang didengar dan dilihatnya di sidang. (Pasal 155 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana). Sesudah itu hakim ketua sidang minta kepada penuntut umum untuk membacakan surat dakwaan (Pasal 155 ayat (2a) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana). Selanjutnya hakim ketua sidang menanyakan kepada terdakwa apakah ia sudah benar-benar mengerti, apabila terdakwa ternyata tidak mengerti, penuntut umum atas permintaan hakim ketua sidang wajib memberi penjelasan yang diperlukan (Pasal 155 ayat (2b) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana).

g. Eksepsi

Setelah dibacakan surat dakwaan oleh penuntut umum, kemungkinan besar terdakwa atau penasihat hukum mengajukan eksepsi. Dalam praktik peradilan dan juga sesuai dengan ketentuan hukum, eksepsi yang diajukan oleh terdakwa atau penasihat hukum, adalah berupa ;

1. Eksepsi tentang tidak berwenangnya pengadilan untuk mengadili perkara tersebut

2. Eksepsi tentang tidak terimanya dakwaan atau dakwaan harus dibatalkan.

h. Pemeriksaan alat-alat bukti

Untuk membuktikan bersalah tidaknya seseorang terdakwa haruslah melalui pemeriksaan di depan sidang, dalam hal menyangkut soal pembuktian. Pembuktian merupakan masalah yang memegang peranan dalam proses pemeriksaan di sidang pengadilan.[24] Hal ini hakim harus memperhatikan soal kepentingan masyarakat maupun kepentingan terdakwa. Kepentingan masyarakat berarti bahwa seseorang yang telah melanggar ketentuan pidana harus mendapat hukuman yang setimpal dengan kesalahannya. Sedangkan kepentingan terdkwa adalah berarti bahwa terdakwa harus diperlakukan secara adil sedemikian rupa, sehingga tidak ada seorang yang tidak bersalah mendapat hukuman, atau kalau memang ia bersalah jangan sampai mendapat hukuman yang terlalu berat. Tetapi hukuman itu harus seimbang dengan kesalahannya.

Alat bukti yang diperiksa dalam pengadilan pidana adalah ;

1. Keterangan saksi
2. Keterangan saksi ahli
3. Alat bukti surat
4. Keterangan terdakwa

---

[24] M.Yahya Harapah,SH. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP***.** Sinar Grafika, September, 2000. Jakarta. Hal.273

i. Penuntutan

Penuntutan atau *requisitor* adalah surat yang dibuat oleh penuntut umum setelah pemeriksaan alat bukti selesai dan kemudian dibacakan dan diserahkan kepada hakim dab terdakwa atau penasihat hukum. Isi surat itu tidak diatur dalam undang-undang, tetapi biasanya memuat kesimpulan penuntut umum mengenai hasil kesimpulan pemeriksaan bukti-bukti, apakah ketentuan yang didakwakan kepada terdakwa terbukti atau tidak. Jika terbukti disebutkan besarnya hukuman yang dimintakan pembebasan terdakwa.

j. Pembelaan

Pembelaan atau pleidooi adalah pidato pembelaan yang diucapkan oleh terdakwa maupun penasihat hukum yang berisikan tangkisan atau keberatan terhadap tuntutan hukum penuntut umum, serta mengemukakan hal-hal yang meringankan dan kebenaran dirinya. Dalam menyampaikan pembelaan ini penasihat hukum atau terdakwa wajib menjaga kehormatan pengadilan. Jika lupa akan hal itu, maka hakim dapat memperingatkannya dan jangan melakukannya lagi.

k. Replik

Nader requisitor dalam praktek secara umum seringkali disebut replik, yakni mengikuti istilah yang sama dalam hukum acara perdata.

Istilah mana berarti kembali menjawab, yakni re-kembali, sedangkan plik-menjawab. Oleh karena itu sesungguhnya istilah replik dalam hukum acara pidana kurang tepat pemakaiannya, karena ada kesan menyamakannya dengan hukum acara perdaata. Untuk hukum acara pidana istilah yang lebih tepat adalah *nader requisitor* (tambahan tuntutan) atau pelengkap tuntutan. replik adalah jawaban dari penuntut umum terhadap duplik terdakwa atau penasehat hukum yang dimana dalam replik berisi pernyataan dari jaksa penuntut umum bahwa terdakwa benar-benar bersalah dan ancamannya sesuai dengan ketentuan hukum.

l. Duplik

Nader Pleidooi, sering juga disebut duplik, hal ini juga mengikuti istilah dalam hukum acara perdata. Dalam hukum acara pidana yang dipakai adalah *nader pleidooi* yang berarti tambahan nota pembelaan atau pelengkap nota pembelaan. Hal-hal yang dikemukakan dalam *nader pleidooi* adalah merupakan pelengkap dari pleidoi, oleh karena itu isinya adalah tentang hal-hal yang belum tercakup dalam nota pembelaan, dan hal ini juga merupakan jawaban dari *nader requisitor* atau replik penuntut umum.

m. Putusan hakim

Bahwa dalam memutuskan suatu perkara pada perinsipnya majelis hakim akan mengadakan musyawarah untuk mengambil keputusan. Hal tersebut didasarkan pada pasal 182 ayat (3),

(4),(5),(6),(7) dan (8) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Isi Putusan : Dasar dari putusan majelis hakim adalah Pasal 191 dan pasal 193 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

1. Pasal 191 KUHAP
   Ayat (1) : Jika Pengadilan berpendapat bahwa dari hasil pemeriksaan disidang, kesalahan terdakwa atas perbuatan yang didakwakan kepadanya tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, maka terdakwa diputus bebas (vrijspraak).
   Ayat (2) : Jika Pengadilan berpendapat bahwa perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa terbukti, tetapi itu tidak merupakan suatu tindak pidana, maka terdakwa diputus lepas dari segala tuntutan hukum (*ontslaag van rechts vervolging*).

2. Pasal 193 KUHAP
   Ayat (1) : Jika Pengadilan berpendapat bahwa terdakwa bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya, maka

pengadilan menjatuhkan putusan.

Ayat (2) :

a. Pengadilan dalam menjatuhkan putusan jika terdakwa tidak ditahan, dapat memerintahkan supaya terdakwa tersebut ditahan, apabila dipenuhi ketentuan pasala 21 dan terdapat alasan cukup untuk itu.
b. Dalam hal terdakwa ditahan, pengadilan dalam menjatuhkan putusannya, dapat menjatuhkan putusannya, dapat menetapkan terdakwa tetap berada dalam tahanan atau membebaskannya, apabila terdapat alasan untuk itu Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan disidang terbuka untuk umu (pasal 95 KUHAP).

Bahwa dari uraian tahapan-tahapan proses dalam peradilan pidana tersebut, belumlah menjamin si Penyerobot akan segera menyerahkan tanah yang diserobotnya kepada pemilik tanah, karena putusan pidana hanyalah menghukum badan atas seseorang yang melakukan penyerobotan tanah.

n. Upaya Hukum Biasa dan Upaya Hukum Luar Biasa

Berdasarkan Pasal 1 butir 12 KUHAP, Menyatakan;

Upaya hukum adalah hak terdakwa atau penuntut umum untuk tidak menerima putusan pengadilan yang berupa perlawanan atau banding atau kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.

Ketentuan dalam KUHAP, menyatakan bahwa upaya hukum terdiri atas 2, yaitu;

1. Upaya hukum biasa
    a. Banding
    b. Kasasi
2. Upaya Hukum Luar Biasa
    a. Kasasi demi kepentingan hukum
    b. Peninjauan Kembali

Disamping kedua upaya hukum tersebut sebenarnya masih ada satu lagi upaya hukum yang tidak diatur dalam KUHAP, yaitu permohonan grasi yang diatur dalam UU No 22 Tahun 2002.

E. Hukum Penyerobotan Tanah di Pasal 385 KUHP

Kasus penyerobotan tanah merupakan tindakan kriminal yang dapat merugikan hak para pemilik lahan sebenarnya. Aturan untuk masalah ini tercantum dalam pasal 385 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) buku kedua.

Menurut KUHP Buku II Bab XXV, pelaku dapat dituntut jika melakukan hal ini serta bisa mendapatkan hukum pidana maksimal selama empat tahun. Pasal 385 dalam KUHP menyebutkan bahwa kejahatan ini termasuk bentuk kejahatan Stellionnaat.

Stellionnaat adalah aksi penggelapan hak atas harta tidak bergerak milik orang lain. Secara ringkas, keseluruhan isi pasal tersebut menyatakan segala perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, seperti:

- menjual;
- menyewakan;
- menukarkan;
- menggadaikan;
- menjadikan sebagai tanggungan utang;
- menggunakan lahan atau properti orang lain

Hal itu dimaksudkan untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah. Pasal 385 KUHP menjadi dasar hukum yang sering digunakan oleh penyidik dan penuntut umum untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah. Biasanya penyidik akan menuntut pelaku berlandaskan dengan Pasal 385 KUHP ayat 1 yang berbunyi:

“Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan crediet verband sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman, dan pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain.”

Namun, berbeda jika tindakan yang dilakukan menguasai saja tanpa menjual, menukarkan, dan menggadaikan tanah. Perbuatan tersebut dikategorikan sebagai tindak pidana “penguasaan lahan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.”

Selain Pasal 385 KUHP, tindak kejahatan ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 2 dan 6.

Perpu tersebut juga menuliskan bahwa seseorang yang memakai tanah tanpa izin yang berhak dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama tiga bulan.

Langkah Hukum yang Dapat Ditempuh

Dengan adanya aturan hukum yang jelas, pihak pemilik tanah dapat melakukan langkah hukum baik pidana ataupun perdata untuk menjerat pelaku.

Dalam kasus ini, unsur yang harus dipenuhi adalah adanya bukti bahwa pelaku menjual atau menukarkan tanah bukan miliknya ke pihak lain. Untuk itu, penting sekali untuk mengecek legalitas tanah yang akan diperdagangkan atau digunakan. Jika menemukan atau mengalami penyerobotan tanah, dapat melaporkan hal ini ke pihak kepolisian.

Dengan begitu, penyelidikan dan pemanggilan pelaku dapat segera dilakukan. Alternatif lain meminta bantuan hukum dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) untuk menyelesaikan kasus ini dengan cara mediasi.

F. Macam-macam Penyerobotan Tanah yang dapat dikenakan Pidana

Permasalahan tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi di Indonesia. Tidak hanya perdata, permasalahan tanah juga terkadang harus diselesaikan secara pidana. Permasalahan-permasalahan yang diselesaikan secara pidana tersebut antara lain penyerobotan tanah.

KUHP mengatur penyerobotan tanah dalam Pasal 167. Isi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut:

"Pasal 167

1. *Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintana yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah;*
2. *Barangsiapa masuk dengan merusak atau memanjat, dengan menggunakan anak kunci palsu, perintah palsu atau pakaian jabatan palsu, atau barang siapa tidak setahu yang berhak lebih dahulu serta bukan karena kakhilafan masuk dan kedapatan di situ pada waktu malam, dianggap memaksa masuk;*
3. *Jika mengeluarkan ancaman atau menggunakan sarana yang dapat menakutkan orang, diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan;*
4. *Pidana tersebut dalam ayat 1 dan 3 dapat ditambah sepertiga jika yang melakukan kejahatan dua orang atau lebihdengan bersekutu"*

Berdasarkan ketentuan ayat (1) tersebut di atas, maka yang dimaksud penyerobotan tanah adalah memaksa masuk ke suatu pekarangan yang tertutup/ruangan/rumah orang lain tanpa seijin yang berhak. Oleh karena itu, setiap seseorang memiliki pekarangan atau tanah, maka sudah menjadi kewajibannya untuk memagari/menutup tanah pekarangan tersebut.

Selanjutnya, akan menjadi pertanyaan apakah suatu tanah yang tidak dipagar juga termasuk dalam unsur "tanah pekarangan tertutup" dalam Pasal 167 tersebut, maka harus terlebih dahulu diketahui keadaan tanah tersebut. Apabila tanah tersebut telah memiliki batas-batas yang telah dipasang berupa patok, dan pihak yang berhak telah memasang larangan bagi siapapun untuk memasuki tanah tersebut, maka tanah pekarangan tersebut adalah tertutup. Adapun untuk hal tersebut, maka pihak yang berhak memiliki kewajiban untuk memelihara tanahnya dan/atau mengelolanya sehingga dapat menghindarkan pihak lain memasuki tanah pekarangan tersebut.

Pasal 167 ayat (2) KUHP adalah pengertian dari "memaksa masuk" dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP, yaitu masuk dengan cara merusak dan/atau memanjat, memakai anak kunci palsu atau menggunakan jabatan palsu.

Disamping penyerobotan sebagaimana Pasal 167 KUHP, terdapat tindakan lain yang berkaitan dengan penyerobotan tanah yang diatur dalam Pasal 385 ayat (1)

sampai dengan ayat (6) KUHP yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 385

Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun:

1. *barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan creditverband sesuatu hak tanah yang telah bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;*
2. *barang siapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband, sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat yang telah dibebani credietverband atau sesuatu gedung bangunan. penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya beban itu kepada pihak yang lain;*
3. *barang siapa dengan maksud yang sama mengadakan credietverband mengenai sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat. Dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan;*
4. *barang siapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;*
5. *barang siapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum*

bersertifikat yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukannya kepada pihak yang lain bahwa tanah itu telah digadaikan;

6. *barang siapa dengan maksud yang sama menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat untuk suatu masa, padahal diketahui, bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.*

Sebelumnya, perlu dijelaskan bahwasanya credit verband adalah istilah yang dipakai oleh Pemerintah Kolonial yang berarti peduduk yang memiliki hak pakai bumiputera atas suatu bidang tanah dan dapat menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan atas pinjaman yang didapatnya dari Bank Rakyat.

Pasal 385 KUHP berbeda dengan Pasal 167 KUHP, sebab Pasal 385 KUHP berkaitan dengan tindakan pihak yang melakukan kejahatan dengan pihak ketiga, sedangkan Pasal 167 KUHP tidak ada kaitan dengan pihak ketiga. Artinya, Pasal 385 harus melibatkan pihak ketiga, termasuk namun tidak terbatas pembeli, penjamin dan/atau pemberi hutang yang kemudian mendapatkan hak dari pelaku tindak pidana yang sesungguhnya tidak memiliki hak apapun untuk melakukan tindakan hukum atas bidang tanah tersebut. Apabila dalam Pasal 167 KUHP hanya membatasi pada pekarangan tertutup/rumah/ruangan, maka dalam Pasal 385 mengharuskan bidang tanah yang dimaksud telah terdaftar dengan adanya sertifikat.

Selain itu, mengenai menduduki tanah orang lain, dapat dilihat dalam Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 51Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Perppu 51/1960). Perppu 51/1960 mengatur mengenai larangan

1. *memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.*
2. *Memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.*
3. *Memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam hukuman pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-sebanyaknya Rp. 5.000.*

Pidana ini juga berlaku bagi orang yang memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan memakai tanah tanpa izin pihak yang berhak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, kepala desa yang memberikan bantuan dalam penyerobotan tanah (pendudukan tanah oleh orang lain), dapat dipidana juga. Selain dalam Perppu 51/1960, kepala desa tersebut bisa juga diancam pidana berdasarkan KUHP. Kepala Desa merupakan orang yang bertugas sebagai penyelenggara pemerintahan desa. Perbuatan penyerobotan tanah yang dilakukan dapat juga dikenai Pasal 424 KUHP, yang menyatakan :

"*Pegawai negeri yang dengan maksud akan menguntungkan dirinya atau orang lain dengan melawan hak serta dengan sewenang-wenang memakai kekuasaannya menggunakan tanah Pemerintah yang dikuasai dengan hak Bumiputera, dihukum penjara selama-lamanya enam tahun*".

G. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana

Penyerobotan tanah bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana. Seperti kita ketahui, tanah merupakan salah satu aset yang sangat berharga, mengingat harga tanah yang sangat stabil dan terus naik seiring dengan perkembangan zaman. Penyerobotan tanah yang tidak sah dapat merugikan siapapun terlebih lagi apabila tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan usaha. Terdapat bermacam-macam permasalahan penyerobotan tanah secara tidak sah yang sering terjadi, seperti pendudukan tanah secara fisik, penggarapan tanah, penjualan suatu hak atas tanah, dan lain-lain.

Penyerobotan Tanah dari Perspektif Pidana

Di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (UU No 51 PRP 1960) menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang

dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No 51 PRP 1960.

Adapun tindakan yang dapat dipidana sesuai dengan Pasal 6 UU No 51 PRP 1960 adalah (i) barangsiapa yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, (ii) barangsiapa yang menggangu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan suatu bidang tanah, (iii) barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan maupun tulisan untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah, dan (iv) barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah.

Adapun salah satu contoh kasus terkait dengan tindak pidana Pasal 6 UU No 51 PRP 1960, dapat dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 09/Pid.C/PN-Kis, tanggal 20 Juni 2002, dalam peristiwa tindak pidana yang dilakukan oleh beberapa orang terdakwa (Para Terdakwa) dengan mendirikan bangunan, yang sekiranya akan dijadikan tempat perkumpulan bagi mereka. Namun, ternyata areal tersebut adalah

merupakan milik dari sebuah perusahaan. Dalam putusannya, Pengadilan Negeri Kisaran menyatakan Para Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan memakai tanah orang lain dan membangun kantor tanpa izin dari yang berhak.

Pasal-pasal lain yang juga sering dipergunakan dalam tindak pidana penyerobotan tanah adalah Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dengan ancaman pidana paling lama empat tahun, dimana barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband suatu hak tanah yang belum bersertifikat, padahal ia tahu bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atau turut mempunyai hak atasnya.

H. Kebijakan dan peran pemerintah dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah

1. Upaya pemerintah dalam penataan hukum

Perkembangan dalam pembangunan dan kemajuan dalam berbagai bidang kehidupan yang membutuhkan
ketersediaan lahan pertanahan ini menunjukkan suatu gejala meningkatnya potensi-potensi konflik pertahanan yang berbuntut terjadinya sengketa.Bahkan sengketa tanah menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan.

Banyaknya sengketa pertanahan yang terjadi dalam masyarakat, mendapat perhatian serius dari pemerintah, karena dianggap bahwa "peristiwa kasus sengketa dan konflik pertanahan merupakan salah
satu isu strategis"[25]. Oleh sebab itu pemerintah merasa perlu untuk diprioritaskan penataannya yang tertuang dalam proyeksi rencana pembangunan nasional.

Dalam RPJMN 2004-2009 Bab 16D butir 7.1 menyebutkan bahwa, Sasaran Program Pengelolaan Pertanahan antara lain meliputi :

[25] Nia Kurniati, "Arbitrase pertanahan sebagai konsep penemuan hukum bagi penyelesaian sengketa tanah terkait penanaman modal" Dalam Idris, Penemuan Hukum Nasional dan Internasional, hal 421.

a) Penegakkan Hukum Pertanahan yang adil dan transparan untuk meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat melalui sinkronisasi peraturan perundanganan pertanahan, penyelesaian konflik dan pengembangan budaya hukum,

b) Pembentukan lembaga penyelesaianan konflik agrarian;

c) Pembentukan forum lintas pelaku dalam penyelesaiana sengketa tanah.

Selanjutnya dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) 2005-2025, menetapkan bahwa: "Menerapkan system pengelolaan pertanahan yang efisien, efektif, serta melaksanakan penegakkan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan demokrasi. Selain itu menyempurkan system hukum dan produk hukum perundang-undangan pertanahan dengan mempertimbangkan aturan masyarakat adat, serta peningkatan upaya penyelesaian sengketa pertanahan baik melalui kewenangan administrasi, peradilan maupun *alternative dispute resolution*".

Dengan demikian penegasan dalam RPJP 2005-2025 ini menguatkan akan bentuk penyelesaian sengketa, yang tidak semata-mata melalui lembaga peradilan seperti yang dimaklumi sebagaian besar masyarakat, akan

tetapi dapat ditempuh dengan melalui bentuk atau mekanisme
yang lain.

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan oleh pemerintah melalui tata cara Kewenangan Administrasi Badan Pertanahan

Penyelesaian sengketa melalui kewenangan administrasi, dalam hal ini adalah melalui lembaga atau badan pertanahan. Mekanisme penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:[26]

1. Pengaduan.
   Dalam pengaduan ini biasanya berisi hal- hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah yang berhak atas tanah sengketa dengan lampirannya bukti-bukti dan mohon penyelesaian disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan dirinya.

2. Penelitian
   Terhadap penanganan tersebut kemudian dilakukan penelitian baik berupa pengumpulan data/administratif maupun hasil penelitian fisik dilapangan (mengenai penguasaannya). Dari hasil

[26]Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Op.Cit, Hal 24

penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

Jika ternyata terdapat dugaan kuat, bahwa pengaduan tersebut dapat diproses, maka lebih lanjut diselesaikan melalui tahap tentang kemungkinan dilakukan
pencegahan mutatis mutandis menyatakan tanah tersebut dalam keadaan sengketa.

Namun apabila pengaduan tersebut tidak mengandung alasan-alasan yang kuat atau masalahnya terlalu prinsipil dan harus menempuh proses lembaga atau instansi lain. Maka kepada yang bersangkutan diberitahukan hal-hal tersebut dan ternyata dinyatakan bahwa pengaduan tidak atau belum dapat dipertimbangkan.

Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian sengketa tersebut, kemudian baik atas dasar petunjuk atau printah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria
yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan/penghentian untuk sementara terhadap segal bentuk perubahan (mutasi).

Maksud dari pada pencegahan adalah untuk menghentikan untuk sementara segala bentuk perubahan. Kegunaannya yang pertama adalah untuk kepentingan penelitian didalam penyelesaian sengketa

oleh karena kalau tidak demilkian, penyelesaian sengketa akan mengalami kesulitan didalam meletakkan keputusannya nanti. Misalnya tanah yang dalam sengketa diperjualbelikan sehingga keputusannya akan merugikan pihak pembeli yang beritikad baik.

Kegunaan yang kedua adalah untuk kepentingan pemohon sendiri, sebab apabila tidak dilakukan penghentian sudah barang tentu pengaduan tersebut tidak akan ada gunanya.

Syarat-syarat untuk dapaat dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksaan atau penelitian:

a. Terdapat alasan yang sah, misalnya sipemohon atau pengadu akan terancam haknya, apabila tidak dilakukan pencegahan.

b. Demi kepentingan hukum perlu dilakukan pencegahan untuk menjamin kelancaran pemeriksan atau penelitian.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, misalnya sipengadu ternayata tidak mempunyai kepentingan terhadap taanah yang bersangkutan, maka pengaduan tersebut harus dijawab dengan memberikan pertimbangan penolakan.

Musyawarah-pun dapat dilakukan sebagai bentuk langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, pihak instansi

pemerintah ic. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menjadi mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersikap pasif. Pihak agraria harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukan kelemahan- kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul, yang dikemukakan kepada para pihak. Musyawarah ini apabila

dilakukan, harus pula memperhatikan tatacara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga. Hasil dari musyawarah ini di bakukan dalam sebuah akta perdamaian, baik yang dilakukan dimuka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris untuk mendapatkan kekuatan hokum yang mengikat para pihak yang telah sepakat.

I. Upaya Hukum atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan hak atas tanah

1. Penyelesaian Sengketa Tanah lewat Lembaga Peradilan

Penyelesaian sengketa tanah yang diketahui dan dipraktekkan selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesanalah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah
di bawa oleh masyarakat pencari keadilan. Peradilan umum adalah salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi
rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kekuasaan dilingkungan peradilan umum dijalankan oleh:[27]

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama,
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding,
3. Kekuasaan kehakiman dilingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi.

Pengadilan Negeri berkedudukan di Kabupaten/Kota. Daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota.

[27] *Ibid*, Hal 226

Sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di Ibukota Provinsi. Daerah hukumnya meliputi daerah provinsi. Dalam penyelesaian perkara sengketa tanah di Pengadilan Umum berlaku ketentuan-
ketentuan Perdata seperti KUHPerdata dan ketentuan lain diluarnya, seperti UUPA. Tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan sengketa diantara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai pasal 2 ayat (1) No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi UU No.35 Tahun 1999, sekarang menjadi pasal 16 ayat (1) UU No.4 Tahun 2004.[28]

Dalam upaya hukum kasasi dan upaya hukum luar biasa, yaitu peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI bisa digunakan UU No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung jo UU No.5 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No.14 Tahun 1985 Mahkamah Agung.[29] Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa, orang atau badan hukum perdata yang tidak puas tehadap keputusan yang dijatuhkan oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif.[30]

---

[28] *Ibid*

[29] *Ibid*, Hal.233

[30] Wiyono, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Sinar Grafika, Jakarta 2009, Hal.108

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan dipengadilan umum karena sesuai Buku II KUHPerdata dalam buku kedua KUHPerdata, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukun acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan UUPA, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai.[31]

Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya
(tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum.[32]

Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat

[31] Elza syarief, Op.Cit, Hal.233
[32] *Ibid*, Hal.234

perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tadi.[33] Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pangadilan.

Hal tersebut diatas tidak menutup kemungkinan bagi instansi agraria untuk dapat memutuskan sengketa dengan mengeluarkan sesuatu keputusan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan /prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Pada akhinya penyelesaian tersebut, senantiasa harus memperhatikan/selalu berdasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, memegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

[33]R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hal 1

Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari kepala BPN karna pengadaan serta merta (peninjauan kembali) atas keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.[34] Apabila setelah melalui penelitian ternyata keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh pejabat BPN sudah benar menuurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan oleh pejabat BPN tersebut, sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan setempat.[35]

Sementara menunggu putusan pengadilan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat tata usaha negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal ini dimaksud untuk menghindari

[34]Ali Achmad Chomzah, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, Hal.32
[35] *Ibid*, Hal.33

terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu pejabat tata usaha negara dibidang pertanahan yang terkait harus menerapkan azas-azas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde).[36] Kemudian apabila sudah ada keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat melalui Kakanwil BPN propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu keputusan tata usaha negara dibiidang pertanahan
yang telah diputuskan tersebut diatas.[37]

Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable). Semua ini agar diserahkan kepada kepala BPN untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut.[38]

[36] *Ibid*
[37] *Ibid*
[38] *Ibid*, Hal.34

Akan tetapi satu hal perlu dipertimbangkan bahwa penyelesaian dengan cara melalui lembaga peradilan
umum ini, memakan waktu yang sangat lama.

Sebagaimana di kemukakan oleh Nia Kurniati, bahwa Penyelesaian sengketa di pengadilan diprediksi harus mengorbankan banyak hal seperti :[39]

1. Waktu yang relatif lama, jika pihak yang kalah tidak puas dengan putusan pengadilan, dalam hal ini dapat menempuh upaya hokum banding ke Pengadilan Tingggi (PT), pengajuan kasasi ke Mahkamah Agung (MA), Peninjauan Kembali (PK);

2. Biaya yang tidak terukur, karena Penyelesaian sengketa memalui pengadilan terikat oleh prosedur penyelesaian yang rumit dan membutuhkan waktu panjang sehingga biaya menjadi tidak terprediksi;

3. Putusan pengadilan seringkali tidak dapat langsung di eksekusi;

4. Seringkali putusan pengadilan diwarnai campur tangan pihak lain yang bersifat non-yuridis yang mengakibatkan pengadilan terkadang diragukan sebagai benteng terakhir untuk menemukan keadilan[40], dan dalam pengambilan

[39] Nia Kurniati, op.cit, hal. 422

[40] Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan,: Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001, hal. 175-176

keputusan terkadang pertimbangan non yuridis menjadi dominan.[41]

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan lewat Alternative Dispute Resolution

Dengan berbagai pertimbangan terutama lamanya waktu dan biaya yang tinggi bahkan rentan terhadap ekses negative apabila menggunakan cara formal melalui gugatan perdata atas penyelesaian sengketa tanah, maka pilihan out of court settlement dapat dilakukan. Pilihan out of court dengan bertolak pada hukum arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa (APS) dapat dijadikan pilihan untuk masa kini dan masa mendatang di dalam menyelesaikan sengketa dibidang pertanahan.[42] Hal ini bertolak dari RPJP 2005-2025 yang secara eksplisit menyebutkan mengenai hal Alternative Dispute Resolution, maka ketentuan ini merujuk pada Arbitrase sebagai jalur yang selama ini digunakan.

Menurut Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999, arbitrase adalah "cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didsarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secaa tertulis oleh para pihak yang bersengketa". Terdapat 2 macam perjanjian arbitrase sebagai sumber hukum, yaitu:

[41] *Ibid*, hal.188
[42] Romli Atmasasmita, dalam Nia Kurniati, op.cit, hal. 422.

1. Perjanjian arbitrase yang disepakati dan dibuat sebelum terjadi sengketa atau "*arbitration Clause".*

2. Perjanjian arbitrase yang dibuat setelah terjadi sengketa atau "Subbmission Clause"

Arbitrase dengan sifatnya yang informal, tertutup, dan efiesien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secaara lebih cepat dan memenuhi harapan para pihak.[43] Format upaya penyelesaian sengketa tanah melalaui arbitrase ini merupakan solusi penyelesaian dengan berlandaskan pada ketentuan normative yang berlaku dengan tetap memperhatikan perlindungan dan pemenuhan hak-hak masyarakat atas tanah dan kekayaan alam. Meskipun secara umum, sengketa tanah bukan merupakan objek arbitrase, akan tetapi penerapan arbitase dapat dilakukan dengan proses penemuan hukum, bukan semata dikaji dari sudut pandang hukum semata, tetapi perlu dikaji dari sudat pandang sosiologis, dan filosofis untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat bagi penyelesaian sengketa tanah secara cepat dan memenuhi rasa keadilan para pihak yang bersengketa.

Menurut Doktrin, pengertian perluasan objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase (Types of dispute) sehingga tidak terbatas hanya

[43] Nia Kurniati, loc.cit.

meliputi hal yang ditetapkan dalam Pasal 5 UU no. 30 Tahun 1999 yang secara eksplisit membatasi objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase.[44] Dalam hal ini, Priyatna Abdurrasyid mengemukakan types of disputes yang dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sebagai berikut:[45]

1	Patent;	14	Industry;
2	Trademark;	15	Environment;
3	Design;	16	Fabrication;
4	Intelectual Property Right;	17	Distribution;
5	Consultation;	18	Maritime/Shipping;
6	Copy Right;	19	Land/Sea/Air Transportation;
7	Agency;	20	Mining;
8	Licencing;	21	Join Venture;
9	Franchies;	22	Banking;
10	Insurance;	23	Finance;
11	Construction;	24	Sport;
12	Trade;	25	Air and Space Commercialitation.
13	Labor;		

Dalam doktrin tersebut disebutkan bahwa land/sea/air transportation merupakan salah satu bentuk sengketa yang dapat diselesaikan melalui

[44] Nia, Kurniati, op.cit, hal. 441.
[45] Priyatna Abdurrasyid, dalam Nua Kurniati, ibid,hal.441

arbitrase.[46] Sedangkan beberapa bagian yang termuat didalamnya yang berkaitan erat dengan keberadaan tanah adalah masalah Construction, Environment, Fabrication, dan Mining, dapat memuat kategori sengketa tanah apabila masalah tersebut berkenaan dengan penggunannya diatas lahan yang bukan menjadi haknya. Baik dalam kaitan sebagai Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Guna Bangunan.

Meskipun gagasan untuk menggunakan arbitase masih terbatas pada sengketa dalam hal penanaman modal, akan tetapi mekanisme ini merupakan pilihan hukum yang terbaik yang dapat ditempuh. Karena salah satu pihak yang bersengketa bukan tidak mungkin adalah pihak masyarakat umum, atau hak pribadi seseorang yang berhadap dengan pihak lain sebagai penanam modal, baik penanam modal asing maupun swasta nasional.

Perwujudan arbitrase pertanahan sebagai badan extra judicial penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia mengacu pada ketentuan Pasal 24 (amandemen ke- 4) ayat (3) UUD 1945, yaitu dengan adanya penyebutan "badan badan yang fungsinyaberkaitan dengan kekuasaan hakim".[47] UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tahun 2009, jo UU No. 30 Tahun

[46] Nia Kurniati, op.cit, hal 441
[47] Nia Kurniati, op.cit, hal.442

1999 dimungkinkan untuk melembagakan Arbitrase Pertanahan sebagai Badan Arbitrase Pertanahan Indonesia.[48]

[48] *Ibid*, hal. 443.

J. Sejarah Hukum Pertanahan Di Indonesia

Pada masa penjajahan Hindia Belanda, hak-hak atas tanah di Indonesia dikelompokkan kedalam 3 jenis hak, yaitu:

1. Hak-hak asli Indonesia, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat;

2. Hak-hak Barat, yaitu hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat, yaitu hukum yang dibawa oleh Pemerintah Hindia Belanda ke Indonesia bersamaan dengan Hukum Eropa. Dalam hal ini, Pemerintah Hindia Belanda memberlakukan asas konkordansi dengan menerapkan aturan yang berlaku di Negeri Belanda di Indonesia serta

3. Hak-hak atas tanah daerah yang di atasnya masih ada penguasaan dari kerajaan setempat, misalnya Yogyakarta, Surakarta, Sumatera Timur dan daerah-daerah swapraja lainnya.

Buku II Burgerlijk Wetboek (BW)[49] mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum, termasuk mengatur isi dari hak yang bersangkutan beserta hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dikuasainya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tanah yang tercakup dalam BW cenderung bersifat keperdataan. Selain itu, BW juga

[49] Subekti, R. dan Tjiptosudibio, R,Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek, dengan Tambahan Undang-undang Pokok Agraria dan Undang-undang Perkawinan.

memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang bersifat administratif, yang berisi kebijakan Pemerintah Hindia Belanda tentang pemberian hak atas tanah di Indonesia. Namun ketentuan-ketentuan yang mengatur hal tersebut di atas didasarkan pada hukum tanah Pemerintahan Belanda, yaitu:[50]

1. Agrarische Wet , yaitu suatu undang-undang yang dibuat Pemerintah Belanda yang diundangkan tahun 1870 dan merupakan tambahan Pasal 62 Regering Reglement (RR), sejenis UUD bagi Hindia Belanda yang ditetapkan tahun 1854 yang kemudian diubah menjadi Indische Staatregering (IS) pada tahun 1925, dimana Pasal 62 RR menjadi Pasal 51 IS.[51]

2. Agrarische Besluit, yaitu keputusan Raja Belanda untuk melaksanakan Agrarische Wet . Peraturan ini merupakan suatu pernyataan yang menjadi dasar kewenangan pemberian hak atas semua bidang tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai eigendom pihak lain, adalah milik (domein) negara. Agrarische Besluit 1870 hanya berlaku untuk Jawa dan Madura, sedangkan untuk daerah lain ditetapkan dalam besluit yang dikeluarkan di kemudian hari.

3. Ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh penguasaan lokal (swapraja) yang diciptakan menurut ketentuan swapraja, misalnya hak atas tanah yang berlaku di D.I.

[50] Ibid.
[51] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,Djambatan, Jakarta, 1999

Yogyakarta dan Grant Sultan, Gront Controleur Grand Deli Maatscheppij serta hak konsesi di Sumatera Timur.

Di masa pemerintahan Hindia Belanda, semua pemberian hak atas tanah yang berkaitan dengan hak-hak barat mempunyai data tanah yang lengkap dengan peta kadasternya yang sudah didaftarkan. Hal ini masih dapat dilihat di sejumlah wilayah di Indonesia, misalnya di D.I.Yogyakarta, yang sampai saat ini peta tanahnya masih tersimpan dan terpelihara dengan baik.

Pada masa pemerintahan Jepang, melalui Pasal 10 Osamu Serei No. 4 Tahun 1944, aturan tentang kepemilikan serta penguasaan tanah lebih ditujukan bagi warga negara Jepang, bangsa asing, badan hukum Jepang dan badan hukum WNI. Namun sejak berlakunya undang-undang Bala Tentara Pendudukan Jepang tahun 1992, terjadi penggarapan dan pendudukan terhadap tanah-tanah perkebunan serta perhutanan untuk kepentingan Jepang, sehingga kondisi ini mempersulit penggunaan serta pemanfaatan tanah oleh penduduk pribumi. Kondisi ini berakhir pada tahun 1945, yaitu saat Jepang menyerah kepada sekutu.

Sebelum UUPA diberlakukan, hukum tanah yang berlaku di Indonesia masih merupakan hukum tanah warisan pemerintah Hindia Belanda. Pada masa ini, filosofi hukum tanah yang dianut adalah: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Filosofi ini masih berlaku hingga UUPA diundangkan, yaitu pada tanggal 24 September 1960.

Sesudah berlakunya UUPA, hukum tanah nasional yang berlaku adalah hukum tanah yang mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek perdata dan dalam aspek administrasi yang berisi politik pertanahan nasional yang semuanya itu bertujuan akhir pada penciptaan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. UUPA sebagai hukum agraria nasional disaneer dari hukum adat. Sebagai hukum tanah nasional, UUPA merupakan peraturan dasar bagi ke-44 aturan pelaksanaannya, baik yang berupa undang-undang maupun peraturan pemerintah.

K. Konsep Sociological Jurisprudence Sebagai Pedoman Penyelesaian Sengketa Pemerintah Di Indonesia

Konsep ini mengacu kepada pemikiran bahwa law is a tool of social engineering, dimana yang dimaksud dengan hukum sebagai alat rekayasa sosial adalah putusan pengadilan. Pemikiran Max Weber mengenai peran hukum dalam melakukan perubahan terhadap masyarakat dikaji lebih dalam oleh aliran sosiologis (sociological jurisprudence), terutama yang dilakukan Roscoe Pound pada tahun 1912.

Roscoe Pound[52] berpendapat bahwa para ahli hukum yang beraliran sosiologis perlu lebih memperhitungkan fakta-fakta sosial yang ada dalam pekerjaannya, apakah itu merupakan pembuatan hukum, penafsiran atau penerapan aturan-aturan hukum itu sendiri. Para ahli hukum harus mampu secara lebih cerdas memperhitungkan fakta-fakta sosial yang harus diserap dalam hukum dan yang kemudian menjadi sasaran penerapannya. Untuk itu, Roscoe Pound menyarankan supaya perhatian lebih terarah pada efek-efek nyata dari institusi dan doktrin hukum, karena kehidupan hukum terletak pada pelaksanaannya.[53]

Agar hukum dapat lebih memenuhi kebutuhan masyarakat, kondisi- kondisi sosial yang paling mutakhir perlu diperhatikan. Singkatnya, dengan mengakomodasi perkembangan terakhir dari fakta-fakta sosial dalam arti kebutuhan, kepentingan dan aspirasi masyarakat, fungsi hukum sebagai social engineering akan lebih transformatif.

[52] Dalam Satjipto Rahardjo,Ilmu Hukum, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 266
[53] *Ibid*.

L. Hukum Sebagai Sarana Pembaharuan Dan Pembangunan Masyarakat

Konsep hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan masyarakat didasarkan pada konsep law as a tool of social engineering yang tumbuh pada mazhab sociological jurisprudence, yang kelahirannya dipelopori antara lain oleh Roscoe Pound, Eugen Ehrlich, Benyamin Cardozo, Kantorowics, Gurvitch.[54] Dalam konsep hukum sebagai sarana pembaharuan ini, penekanan kata hukum lebih condong kepada peraturan perundang-undangan, di mana hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat. Artinya, hukum yang dikehendaki adalah hukum yang mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat setempat. Ini berarti bahwa living law-lah yang menjadi pusat perhatian.

Apabila konsep hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan masyarakat dikaitkan dengan praktik pengadilan yang menangani sengketa tanah di Indonesia dewasa ini, dapat dikatakan bahwa badan peradilan, melalui keputusannya seharusnya merupakan media untuk menciptakan ketertiban dibidang pertanahan. Oleh karena itu, penegakan prinsip keadilan dan demokrasi ekonomi perlu disertai kepedulian terhadap kaum lemah, penggalian potensi bangsa, baik sebagai konsumen, pengusaha maupun sebagai tenaga kerja tanpa membedakan suku,

[54] Dalam Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66

agama dan gender untuk memperoleh kesempatan, perlindungan dan hak untuk meningkatkan taraf hidupnya maupun untuk turut berperan aktif dalam berbagai kegiatan ekonomi, termasuk dalam memanfaatkan serta memelihara tanah sebagai salah satu kekayaan alam Indonesia.

Dalam rangka memanfaatkan dan menggunakan tanah sebagai salah satu sumber daya agraria secara adil, transparan dan produktif, keberadaan hak ulayat dan masyarakat adatnya perlu diperhatikan. Selain itu, kelengkapan data mengenai keberadaan, jumlah/luas tanah beserta status penguasaannya haruslah lengkap dan up to date , sehingga dengan demikian akan tercipta tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang. Kalaupun terjadi sengketa atas tanah di suatu wilayah, dapat segera diatasi oleh pejabat setempat dan hasil penyelesaian sengketa tersebut akan lebih dapat diterima para pihak yang bertikai. Kondisi inilah yang nantinya akan menciptakan pembaharuan hukum pertanahan dan sekaligus pembangunan masyarakatnya.

Pembaharuan hukum pertanahan yang didahului oleh pengembangan kebijakan pertanahan tentunya harus diawali dengan pengembangan hukum pertanahan sebagai bagian dari sistem hukum nasional. Namun demikian, pengembangan tersebut semestinya tetap berpedoman pada prinsip-prinsip dasar yang ada pada UUPA sebagai ketentuan pokok hukum pertanahan nasional.

M. Sengketa Pertanahan Dan Penyelesaiannya

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain: a) Peraturan yang belum lengkap; b) Ketidaksesuaian peraturan; c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia; d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap; e) Data tanah yang keliru; f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; g) Transaksi tanah yang keliru; h) Ulah pemohon hak atau h) Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Di daerah-daerah yang belum berkembang, penyelesaian sengketa tanah umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani warga setempat yaitu kepala adat, kepala suku, kepala kampung atau kepala marga. Selain itu, peran tokoh komunitas juga membantu untuk menentukan peruntukan serta pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh warga setempat. Ini disebabkan karena kepala/ketua adat setempat umumnya memiliki data tanah yang ada di wilayahnya masing-masing, baik yang menyangkut jumlah, batas maupun penggunaan tanah oleh warga setempat. Walaupun data tanah tersebut jarang yang tertulis, namun kepala/ketua adat yang bersangkutan mengetahui riwayat kepemilikan tanah yang ada di wilayahnya. Pengetahuan tokoh komunitas tentang sejarah penguasaan tanah yang didukung oleh kepercayaan dan solidaritas yang tinggi dari para warganya inilah yang membuat keputusan

kepala/ketua adat dalam menyelesaikan sengketa tanah dipatuhi oleh para pihak yang bersengketa.

Berkurang atau bahkan hilangnya keberadaan kepala/ketua adat membuat banyak sengketa tanah yang tidak terselesaikan. Karena tanah erat kaitannya dengan pembangunan yang merupakan salah satu faktor penunjang perekonomian di Indonesia, maka sengketa-sengketa tanah yang timbul harus dicarikan solusinya sehingga sengketa tersebut tidak mengganggu laju pertumbuhan perekonomian yang sedang atau akan dilaksanakan. Keterbatasan perangkat adat yang dapat menyelesaikan sengketa tanah mau tidak mau harus ditutupi dengan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah, yang daya lakunya dapat bersifat regional maupun nasional.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tanah digolongkan dalam hukum privat. Namun pada kenyataannya, pengaturan tanah sarat dengan campur tangan Pemerintah. Hal ini dapat dilihat pada perundang-undangan pokok yang menjadi landasan pengaturan hukum tanah di Indonesia, antara lain Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara atau yang biasa disingkat GBHN, Pasal 2 Ayat (1) UUPA beserta sejumlah peraturan pelaksananya.

Dalam praktik, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dilakukan melalui Pengadilan Negeri (PN), namun juga melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke

wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana. Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak meningkatnya jumlah sengketa tanah yang terjadi di Indonesia. Dalam tahun 1992 hingga 1996, jumlah sengketa tanah meningkat 17% dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sekitar 40% diantaranya diajukan ke PN, 20% diajukan ke PTUN, sedangkan sisanya diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau bahkan tidak diselesaikan sama sekali.[55] Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa keberadaan, peruntukan serta penyelesaian sengketa tanah tidak murni merupakan hukum privat, namun juga termasuk dalam wilayah hukum publik, hanya saja perlu ditelaah berapa persen muatan materi pengaturan tanah di dalam kedua stelsel hukum tersebut.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah ;
3. Pembebanan hak dan
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu :

[55] Badan Penelitian Permasalan Tanah (BP2T), Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan KanWil BPN Jakarta, Data Primer, Jakarta, 1992 – 1996

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan Warga setempat dan
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.[56]

Jumlah sengketa tanah yang berhasil diselesaikan oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara umumnya lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah sengketa yang diajukan ke masing-masing pengadilan. Bahkan dari jumlah keputusan yang ditetapkan pengadilan, hanya sedikit yang dapat dieksekusi. Akibatnya, banyak tanah menjadi terlantar dan status penguasaannyapun menjadi terkatung-katung.

Berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa pertanahan di lembaga peradilan, Pasal 4 Ayat (2) Undang-undang Mahkamah Agung RI mengatur supaya peradilan dilakukan dengan cepat, sederhana dan berbiaya ringan. Hal ini dimaksud agar pihak yang bersengketa maupun warga masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah tidak dirugikan serta tidak dibebani dengan biaya yang mahal demi mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang disengketakan. Waktu penyelesaian yang panjang dan bahkan disertai dengan segala macam prosedur administrasi yang berbelit-belit justru akan meningkatkan jumlah sengketa tanah.

Konsep, asas serta lembaga-lembaga hukum adat yang menjadi sumber utama pembentukan hukum agraria

[56] Universitas Gadjah Mada, Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan,Reformasi Tata Pemerintahan dan Otonomi Daerah, Suatu Ringkasan Eksekutif, Yogyakarta, 2002

nasional harus dipandang sebagai sumber pelengkap, terutama dalam menyelesaikan persoalan-persoalan konkrit dibidang pertanahan yang ada di lembaga peradilan.

Berfungsinya perangkat hukum adat inilah yang nantinya akan mewujudkan konsep hukum pembangunan yang meningkatkan laju pertumbuhan perekonomian nasional. Pemikiran ini didasarkan pada kenyataan bahwa tanah merupakan syarat utama bagi kelangsungan pembangunan. Tanpa ketersediaan tanah yang memadai, proses pembangunan akan terhambat.

Konsep hukum pembangunan yang melandasi pengembangan hukum tanah nasional sebagaimana tersebut di atas sejalan dengan pendapat Mochtar Kusumaatmadja, yaitu bahwa hukum tidak cukup berperan sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat, tetapi dapat berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan perubahan-perubaha dibidang sosial.[57] Pendapat Mochtar tersebut dilandasi oleh pokok-pokok pikiran bahwa:[58]

1. Keteraturan atau ketertiban dalam usaha pembangunan atau pembaruan itu merupakan suatu yang diinginkan, bahkan dipandang (mutlak) perlu;

2. Hukum dalam arti kaedah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau

[57] Mochtar Kusumaatmadja,Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1970, hlm. 11.

[58] Mochtar Kusumaatmadja, Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1976, hlm. 13.

sarana pembangunan dalam arti dapat mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan.

Menurut Mochtar, sebelum hukum nasional dikembangkan hendaklah dilakukan penelitian guna mengetahui bidang-bidang hukum yang harus diperbaharui dan bidang-bidang hukum yang perlu dibiarkan supaya berkembang dengan sendirinya.[59] Bidang-bidang hukum yang
semestinya dibiarkan berkembang dengan sendirinya pada umumnya adalah bidang-bidang hukum yang berkaitan erat dengan kelangsungan hidup budaya dan spiritual masyarakat. Kalaupun bidang-bidang hukum ini dikembangkan, pengembangannya dilakukan setelah seluruh aspek perubahan dan akibat yang ditimbulkan perubahan tersebut diperhitungkan secara matang. Bidang-bidang hukum yang termasuk dalam kelompok ini antara lain hukum kekeluargaan, hukum perkawinan, hukum perceraian dan pewarisan. Sebaliknya, bidang-bidang hukum lain seperti hukum perjanjian, perseroan dan perniagaan pada umumnya merupakan bidang-bidang hukum yang lebih menjadi incaran pembaharuan.

Dalam rangka pembaharuan hukum, ada sejumlah tahapan yang perlu dijalankan, yaitu:[60]

[59] Mochtar Kusumaatmadja, Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, 1975, hlm. 6

[60] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 170-171.

1. Mengidentifikasi persoalan yang dihadapi, termasuk didalamnya mengenali secara lebih seksama masyarakat yang hendak menjadi sasaran penggarapan tersebut;

2. Memahami nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Pemahaman terhadap living law ini menjadi tahapan utama yang harus dilakukan jika social engineering tersebut hendak diterapkan pada masyarakat dengan sektor-sektor kehidupan majemuk seperti tradisional dan modern. Pada tahap inilah dilakukan penentuan terhadap sektor-sektor mana yang diplih;

3. Membuat hipotesis dan memilih mana yang paling layak untuk dapat dilaksanakan;

4. Mengikuti jalan penerapan hukum dan mengatur efek-efeknya.

Mengingat Hukum Tanah merupakan hukum yang tidak netral, diperlukan kehati-hatian dalam menyusun ketentuan baru yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.[61] Setidaknya, ada 3 (tiga) hal yang perlu diperhatikan dalam menerapkan konsep hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat, yaitu:

1. Harus disadari bahwa bagaimanapun hukum merupakan suatu sistem, yang keseluruhannya tidak lepas dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat;

[61] Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan , Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 45

2. Penetapan tujuan hukum yang terlalu jauh dari kenyataan sosial seringkali menyebabkan dampak negatif yang perlu diperhitungkan;

3. Konsep social engineering tidak boleh berhenti pada penciptaan pengaturan hukum tertulis, karena hukum tertulis seperti itu selalu mengalami keterbatasan. Konsep ini memerlukan peranan aparat penegak hukum yang profesional guna memberi jiwa pada kalimat-
kalimat yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan
tersebut.[62]

Berkaitan dengan pembaharuan hukum pertanahan, rencana pembaharuan hukum tanah pada pelaksanaannya mengalami hambatan, bahkan sering menjadi hukum yang tidur (sleeping law) serta tidak mendukung ke arah pencapaian kesejahteraan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi. Kondisi ini disebabkan oleh banyaknya ketentuan perundang-undangan yang dibuat Pemerintah di masa lampau, dimana ketentuan tersebut tidak mencerminkan aspirasi masyarakat dan kebutuhan pembangunan yang bersendikan hukum agama dan hukum adat.

Kurang berperannya program legislasi nasional (prolegnas) serta adanya keterlibatan kekuasaan rakyat oleh Pemerintah juga berperan sebagai faktor-faktor penyebab banyaknya peraturan perundang-undangan yang

[62] Darji Darmodiharjo dan Sidharta,op.cit., hlm. 203-204.

telah ditetapkan menjadi tumpang tindih dan tidak mencerminkan rasa keadilan. Untuk itulah, maka GBHN 1999 – 2004 menetapkan arah kebijakan pembangunan hukum dalam GBHN 1999 –2004, antara lain dengan menata sistem hukum nasional yang menyeluruh dan terpadu dengan mengakui dan menghormati hukum agama dan hukum adat serta membaharui perundang-undangan warisan kolonial dan hukum nasional yang diskriminatif, termasuk ketidaadilan gender dan ketidaksesuaiannya dengan tuntutan reformasi melalui program legislasi.

N. Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan Sebagai Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Supaya fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial, alat pembaharuan dan pembangunan masyarakat dapat terwujud, sejumlah persyaratan harus terpenuhi, antara lain:

1. Adanya aturan hukum yang baik, yang sinkron secara vertikal maupun horisontal. Sinkron secara vertikal berarti bahwa aturan ditingkat yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada di atasnya (lebih tinggi). Sedangkan sinkron secara horisontal berarti bahwa aturan yang ada tidak boleh bertentangan dan/atau tumpang tindih dengan aturan setingkatnya, terutama jika mengatur materi hukum yang sama;

2. Adanya sumber daya manusia yang baik, yaitu aparat penegak hukum yang kapabel, berkompetensi serta berintegritas tinggi dengan kepribadian yang jujur dan tangguh;

3. Ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai, serta

4. Adanya masyarakat yang baik, yang memiliki tingkat pendidikan yang memadai, berbudaya serta menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan.

Dalam rangka memenuhi keempat persyaratan tersebut di atas, aplikasi fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial dan sebagai sarana pembaharuan serta

pembangunan masyarakat dapat dirumuskan dalam konteks revitalisasi fungsi peradilan. Pengertian revitalisasi itu sendiri mencakup:

1. Perubahan gradual pada fungsi badan peradilan seperti pembenahan tertentu pada fungsi peradilan tertentu dengan tetap mengacu pada fungsi yang sudah ada, atau

2. Perubahan radikal terhadap fungsi peradilan yang telah ada/berjalan. Ini berarti ada fungsi baru yang diciptakan.

Revitalisasi itu sendiri lebih ditujukan kepada badan peradilan karena istilah “peradilan” merujuk pada prosedur atau cara serta proses mengadili dari suatu perkara. Sedangkan istilah “pengadilan” lebih merujuk pada suatu institusi, badan atau lembaga tempat proses peradilan itu berlangsung. Dengan demikian, maka revitalisasi badan peradilan berarti revitalisasi fungsi pengadilan.

Adapun yang menjadi penyebab diperlukannya revitalisasi terhadap badan peradilan, terutama yang mengadili sengketa tanah di Indonesia antara lain karena:

1. Tidak eksekutabelnya putusan badan peradilan. Hal ini dapat disebabkan oleh rendahnya mutu putusan hakim atau karena karakteristik sengketa pertanahan yang secara simultan berwatak publik dan privat. Beberapa faktor yang menyebabkan rendahnya mutu putusan hakim dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara lain:

a. Sumber daya manusia (hakim) yang kurang kredibel, baik dari segi kapabilitas maupun integritas;

b. Kurang atau bahkan tidak adanya aturan hukum yang memadai, baik yang menyangkut pengaturan maupun kesisteman yang dalam hal ini keselarasan/sinkronisasi secara vertikal dan horisontal serta

c. Sistem informasi hukum yang belum dibangun secara sempurna.

2. Tidak adanya aturan hukum untuk merevitalisasi fungsi badan peradilan, baik yang menyangkut aspek-aspek material maupun aspek formal (hukum acaranya) dan

3. Penyelesaian sengketa kurang memperhatikan unsur-unsur yang terdapat dalam sistem hukum, seperti substansi, struktur dan kultur hukum.

Melalui revitalisasi, fungsi badan peradilan dapat lebih berperan dalam menunjang pembangunan ekonomi, sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia. Agar peran tersebut dapat terwujud, putusan yang dikeluarkan oleh badan peradilan yang menyelesaikan sengketa pertanahan haruslah dapat memberi kepastian hukum dan keadilan, dengan biaya yang seefisien mungkin serta penyelesaian dalam waktu yang singkat.

O. Hak Atas Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

Penguasaan yuridis atas tanah dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataanya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.[63]

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarki sebagai berikut :[64]

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1);
2. Hak Menguasai negara (Pasal 2);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada (Pasal 3);
4. Hak-Hak Individual:
    - Hak-hak atas tanah (Pasal 4):
        1. Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh negara, dan Hak Pakai, yang diberikan oleh negara (Pasal 16);
        2. Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Paki yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37,41, dan 53).

[63] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya,* Djambatan, Jakarta, 2003 Hlm. 23
[64] *Ibid,* Hlm 267

- Wakaf (Pasal 49);
- Hak Jaminan Atas Tanah : Hak Tang gungan (Pasal 23, 33, 39, 51, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Hak Bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang tertinggi,[65] seperti yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (1), (2), (3) UUPA yang berbunyi :

- "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagi Bangsa Indonesia.
- Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan di dalamnya adalah wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi".

Berdasarkan hal tersebut, maka tanah yang ada di bumi Indonesia merupakan hak milik Bangsa Indonesia, bukanlah milik Negara Indonesia.

Hak menguasai negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia. Hak menguasai negara diatur dala Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3), yang berbunyi :

[65] *Ibid*, Hlm. 269

- “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
    1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
    2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
    3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur”.

Hak ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang berbunyi :
“dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari

masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi,"

Hak ulayat adalah nama yang diberikan para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat dan merupakan *lebensraum* bagi warganya sepanjang masa. Hak ulayat dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.Hak-hak perorangan atas sebagian tanah bersama tersebut secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan atau badan-badan hukum.[66] Macam-macam hak termaksud ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat

[66] J.B.Daliyo (et.al), *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001, Hlm.67-68

ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (berupa Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hamper sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.[67]

Seseorang dapat menggunakan tanah dengan hak milik yang terpenuh dan terkuat, tetapi dibatasi oleh Pasal 6 UUPA. Hal ini sesuai dengan ketentuan hak menguasai dari Negara bahwa biarpun atas sesuatu hak atas tanah telah diletakkan sesuatu hak, namun pemerintah sebagai organisasi kekuasaan tetap berhak untuk mengatur dan melaksanakannya (membuat aturan-aturan dan melaksanakannya (eksekusi).[68]

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tersebut wajib didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagai bukti yang kuat mengenai pemilikan dan hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

[67] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.30
[68] A.P. PArlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bndung, 1998, hlm.140

Hak Guna Usaha

MenurutPasal 28 ayat (1) UUPA, Hak guna usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.Pasal 30 UUPA menyebutkan bahwa pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang hak guna usaha adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha dapat diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.Untuk perusahaan tertentu yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk paling lama 35 tahun.

Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan milinya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA).Dalam hal ini, pemilik bangunan dan pemilik tanah adalah orang yang berbeda. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.[69]

[69] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004 hlm.190

Hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun.Atas permintaan pemegang haknya dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal-hal tertentu setiap pemindahan hak guna bangunan memerlukan izin dari yang berwenang.Setiap peralihan / pemindahan hak guna bangunan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang bersangkutan.Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut.

Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang (Pasal 41 ayat (1) UUPA).

Dari rumusan yangdiberikan dalam Pasal 41 UUPA tersebut dapat diketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai dapat bersumber pada :

- Tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang-perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut.

Hak pakai yang diberikan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dapat dipindahkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Di samping itu, hak pakai juga harus didaftarkan untuk pengeluaran sertipikatnya.

Hak Sewa

Hak sewa adalah hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk sesuatu keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 ayat (1) UUPA).

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 ayat (1) UUPA).

Hak Guna Air, Pemeliharaan Ikan, dan Penangkapan Ikan

Hak guna air adalah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain (Pasal 47 ayat (1) UUPA).

Hak Guna Ruang Angkasa

Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu (Pasal 48 ayat (1) UUPA).

Selain hak-hak tersebut di atas, UUPA mengenal pula hak-hak yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53, yaitu :[70]

1. hak gadai;
2. hak usaha bagi hasil;
3. hak menumpang;
4. hak sewa tanah pertanian (Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 53 UUPA).

Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh

[70] J.B. Daliyo (et.al), *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001. hlm. 68

satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain, dengandemikianpemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.[71]

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Waris
5. Pemasukan dalam perusahaan
6. Lelang
7. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
8. Pemberian hak tanggungan
9. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yangakan dialihkan haknya tersebut.Jual-beli yang dilakukan menurut Hukum Adat bukanlah suatu "perjanjian" sebagaimana yang dimaksud dalam rumusan KUHPerdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk menyerahkan tanah yang

[71] M.Sofa, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah", http://massofa.wordpress.com/ ,diunduh pada tanggal 7 Juni 2012 jam 09.34

bersangkutan oleh penjual kepada pembeli, dan bersamaan dengan itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli.Antara pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan secara bersamaan, dan sejak saat itu pula hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah.

Setiap peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya.Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.[72]

Berbeda halnya dengan sistem Hukum Adat, UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah tidak dapat langsung berpindah kepada pembeli selama penyerahan yuridisnya belum

[72] N. Aniek, "Beberapa Hal Tentang Peralihan Hak Atas Tanah", *http://notarisaniek.wordpress.com*, diunduh pada tanggal 7 Juni 2012 jam 09.34

dilakukan, karena antara perjanjian jual beli dengan penyerahan yuridis (balik nama) dipisahkan secara tegas, misalnya suatu penyetoran sejumlah uang di bank untuk penjual belum berarti tanah yang dijual itu otomatis menjadi milik pembeli, tetapi pembeli masih harus melakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.[73]

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah.Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli, dalam hal ini, calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Tujuan membeli hak atas tanah adalah agar secara sah dapat menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukanlah tanahnya, melainkan hak atas tanah.[74]

Agar peralihan hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus

[73] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006. Hlm. 76

[74] M. Sofa, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah", http://massofa.wordpress.com/ ,diunduh pada tanggal 7 Juni 2012

memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.[75]

[75] N. Aniek, "Beberapa Hal Tentang Peralihan Hak Atas Tanah", *http://notarisaniek.wordpress.com*, diunduh pada tanggal 7 Juni 2012

P. Latar Belakang Timbulnya Peralihan Hak Atas Tanah

Sebagaimana dengan timbulnya suatu Peralihan Hak Atas Tanah tersebut, maka dapat diketahui bahwa ada beberapa hal yang menyinggung suatu Peralihan Hak Atas Tanah tersebut, yaitu seperti:

1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis. Sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-

norma Hukum Adat yang telah di-saneer dan hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.[76]

Dengan demikian ada dua fungsi atau peranan dari Hukum Adat, yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka

[76] Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria* : *Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1997), halaman. 235.

penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang-piutang.[77]

Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual-beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena :[78]

---

[77] Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), halaman. 211.

[78] *Ibid*, halaman 211.

a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual-beli tersebut.
b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (konsensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah sifatnya yang terang, Sifat ini ditandai dengan peranan dari Kepala Persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala Persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi suatu perbuatan yang mengarah

pada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian uang sebagai jaminan. Pemberian uang sebagai jaminan tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian pemberian uang sebagai jaminan disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya pemberian uang sebagi jaminan, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi jaminan, uang tersebut menjadi milik penerima jaminan. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima jaminan, uang yang menjadi jaminan harus dikembalikan kepada pemberi jaminan. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya

kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi tanah, di lapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan pembayaran tunai (seluruhnya, kadang-kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan itu dinyatakan dengan istilah jual (Indonesia), adol, sade (Jawa).[79]

Transaksi jual tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, yakni :[80]

a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya.

[79] Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), halaman. 28.
[80] Soerjono Soekanto, *Op.* Cit, halaman. 212.

b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya.

c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem Hukum Adat sebagai berikut :

1. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya

   a. Jual lepas

      Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, di mana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.[81]

      Biasanya, pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut uang sebagai jaminan. Meskipun telah ada jaminan uang di muka, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan uang sebagai jaminan semata-mata. Dengan demikian uang sebagai jaminan di sini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan

[81] *Ibid*. halaman 212.

dilaksanakannya jual beli. Apabila telah ada panjer, konsekuensinya manakala jual beli tidak jadi dilaksanakan, akan ada dua kemungkinan, yaitu bila yang ingkar si calon pembeli, maka uang sebagai jaminan tersebut menetap pada si calon penjual, bila keingkaran itu ada pada pihak si calon penjual, maka ia harus mengembalikan panjernya pada si calon pembeli, adakalanya bahkan dua kali lipat nilainya dari uang muka semula.

Fungsi uang sebagai jaminan itu sendiri dalam jual lepas adalah :

1) Pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban. Tetapi adakalanya janji lisan yang diikuti dengan pembayaran sesuatu (uang/benda) dapat menimbulkan suatu kewajiban, namun hanya ikatan moral untuk berbuat sesuatu, misalnya untuk menjual atau untuk membeli.
2) Tanpa jaminan uang, orang tidak merasa terikat. Sebaliknya dengan uang sebagai jaminan orang merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan apa yang ditentukan dalam janji tersebut (pada angka 1 diatas).
3) Perjanjian pokok (jual beli) belum terlaksana hanya dengan pemberian uang sebagai jaminan.

Setelah tidak digunakannya hak ingkar oleh para pihak, jual beli baru dapat dilaksanakan.

2. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara

   a. Jual gadai

      Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.[82]

      Dengan penerimaan tanah itu, si pembeli gadai (penerima gadai) berhak :

      1) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik.

      2) Mengopergadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang, karena ia tidak

[82] *Ibid*., halaman. 214.

dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.

3) Mengadakan perjanjian bagi hasil.
Transaksi ini biasanya disertai dengan perjanjian tambahan seperti :

(1) Kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai.

(2) Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

b. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.[83]

Kewenangan yang diperoleh si pembeli tahunan adalah mengolah tanah, menanami dan

[83] *Ibid*., halaman. 216.

memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan.

Selain dari 3 bentuk jual tanah di atas, Prof. Soerjono Soekanto menambahkan bentuk jual gangsur. Menurutnya, pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah masih tetap berada ditangan penjual. Artinya, bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai, yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli.[84]

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

[84] *Ibid*., halaman.216.

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita mnggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum lah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.[85]

[85] 27 Boedi Harsono, (d) "*Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*", (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), halaman. 50.

Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli

warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.[86]

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil

   Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

   a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

      Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli

[86] *Op*. cit., Boedi Harsono, halaman. 296.

tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.[87]

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi

[87] Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), halaman. 2.

pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya, sejak semula hukum mengganggap tidak pernah terjadi jual beli.[88]

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akt Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Dengan demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud

88 *Ibid*, halaman 2.

memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.[89]

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

2. Jika tanahnya belum bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang aa yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No.

89 *Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, (Bandung : Alumni, 1993), halaman. 23.*

1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.[90] Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.[91]

Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan

[90] Boedi Harsono, *Op*. cit., halaman.52.
[91] Boedi Harsono, *Op*. cit., halaman. 459.

UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.[92]

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalh bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU, HGB, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah Negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti

[92] *Op*. cit., halaman. 53.

sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Bagi tanah-tanah yang telah bersertifikat, proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kalau peralihan hak itu untuk pertama kali, maka selain mencatat peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret. Proses pendaftaran bagi tanah yang belum bersertifikat tentunya memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikatnya itu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanahnya, dan sebagainya.

Buku tanah memuat data yuridis mengenai tanahnya yaitu mengenai status tanah, pemegang

haknya dan hak-hak lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta bangunan-bangunan penting yang ada di atasnya.[93]

Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.[94] Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu (Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997). Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk

[93] *Op*. cit., Boedi Harsono, halaman. 425-426.
[94] *Op*. cit., Effendi Perangin, halaman. 12.

mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan/kepada Pengadilan.

Pendaftaran di sini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran di sini hanya berfungsi untuk memperkuat

pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.[95] Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.

Mengenai tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, Hukum Tanah Nasional kita menggunakan asas dalam Hukum Adat, yaitu adanya pemisahan antara tanah dengan benda-benda yang erat melekat di atasnya seperti bangunan dan tanaman. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada Hukum Perikatan. Yang mempunyai tanah itu tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain di atas tanahnya. Oleh karena itu, jika pemilik tanah dan bangunan yang ada di atas tanah berbeda maka jual beli tanahnya tidak termasuk dengan bangunannya. Hal ini terjadi karena masyarakat dalam mana Hukum Adat itu berlaku adalah masyarakat yang masih sederhana.

Namun demikian, dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, dengan ketentuan :

[95] *Op*. cit., Bachtiar Effendi, halaman. 84.

1. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.

2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang punya tanah.

3. Maksud yang demikian (jual beli tanah termasuk bangunan dan tanaman yang ada di atasnya) secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.[96]

Asas pemisahan horizontal tersebut tidak mutlak harus diterapkan dalam menghadapi kasus-kasus tertentu, mengingat bahwa tidak ada suatu pasal pun dalam UUPA yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut ke dalam pasal-pasal dari UUPA dan juga karena pengertian dari Hukum Adat itu sendiri, yaitu hukum yang tumbuh dan berkembang sesuai dengan dinamika masyarakatnya. Hukum Adat selalu memperhatikan faktor-faktor serta kenyataan yang ada pada setiap kasus yang dihadapi. Dengan bertitik tolak dari hal di atas, maka tentunya penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidaklah selalu mutlak harus diterapkan.[97]

Suatu Yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang

[96] *Op*. cit., Boedi Harsono, halaman. 233.
[97] *Op*. cit., Bachtiar Effendi, halaman. 90.

menyatakan “jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis”. Menurut Mariam Darus Badrulzaman, jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukkannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.[98] Dalam Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya WNI. Apabila pembelinya warga Negara asing, maka Badan Pertanahan Nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal terpenting, kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.[99]

Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952 K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, di mana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya

[98] *Loc*. Cit., Mariam Darus Badrulzaman, 1978, halaman. 118.
[99] *Loc*. Cit., David J. Hayton, 1982, halaman.135.

harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT.[100]

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische *levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).[101] Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu PAsal 1482 KUH Perdata menyatakan "Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada." Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang

[100] *Op*. cit., Mahkamah Agung, 1999, halaman. 47 dan 82.

[101] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, (Bandung : Alumni, 1986), halaman. 182. lihat juga Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), halaman. 82. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan belas, (Jakarta : Intermasa, 2002), halaman. 79. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), halaman. 11.

telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.[102]

Sebagai perbandingan, dalam hal jual-beli hak milik atas tanah, dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of title*. Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar oleh *overschrijvingsambtenaar*.

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457. Adapun menurut Pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual-beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.[103]

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku

---

[102] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), halaman. 55-56.

[103] Maria Sumardjono, *Loc.* Cit., 1982, halaman. 53-54.

overschrijvingsambtenaar sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.[104]

Jadi, *registration of deeds* adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak baru atas tanah, memberikan hipotek kepada kreditor, memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*.[105]

Sistem *registration of deeds* juga dianut oleh sistem *Common Law* (sistem Anglo Saxon), yaitu peralihan hak pada saat penyerahan perbuatan hukum dari penjual kepada pembeli pada saat *closing*. Yang didaftar adalah perbuatan hukumnya dalam mengalihkan suatu hak. Pendaftaran tanah menurut sistem ini meerupakan suatu unsur dalam peralihan hak dari penjual kepada pembeli.[106]

Di Indonesia, sistem *registration of deeds* pernah berlaku sebelum berlakunya UUPA, yakni pernah diatur dalam *overschrijvingsordonnantie* 1834. dengan *registration of deeds* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah.

[104] Boedi Harsono, Op. cit., 1997, halaman. 12.
[105] Boedi Harsono, Op. cit., 1997, halaman. 52.
[106] Maria Sumardjono, Op. cit., 1982, halaman. 56.

Namun setelah berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah *registration of deeds* tidak diberlakukan lagi. Hal ini disebabkan akta pemindahan hak atas tanah tidak dibuat oleh notaries melainkan oleh *overschrijvingsambtenaar*. Setiap kali diadakan pemindahan hak, wajib dibuat akta sebagai buktinya. Dalam akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Artinya, untuk memperoleh data yuridis yang lengkap harus dilakukan *title search* terhadap seluruh akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.

Sistem pendaftaran tanah ini menyulitkan dan memerlukan waktu yang lama, manakala seseorang mencari keautentikan akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas tanah. Untuk keperluan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem pendaftaran tanah yang disebut *Registration of Title* (*Torrens System*). Dalam sistem *registration of title* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi, akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian, akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak atau peralihan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah tidak perlu lagi mempelajari seluruh akta tanah yang

berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak atau perubahan pemegang hak yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu. Register tersebut dalam sistem yang dianut UUPA dilaksanakan lebih lanjut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebut Buku Tanah.[107]

Demikian juga pendapat Maria Sumardjono, UUPA menganut system *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, di mana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT.[108] Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah, setelah dilakukan jual beli di hadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Sebagaimana telah diuraikan di atas, akta dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Oleh karena itu, harus dihindari, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas. Oleh karena akta PPAT merupakan akta

[107] Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, Hak Tanggungan, Edisi Pertama, Cetakan I, (Jakarta : Prenada Media, 2005), halaman. 168-170.
[108] Op. cit., Maria Sumardjono, 1982, halaman. 56.

autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Di samping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan.[109]

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah "harus" tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat "adanya" akta penyerahan. Menurut Boedi Harsono,[110] meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (Akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, karena "Akta PPAT itu mempunyai fungsi sebagai

[109] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
[110] Boedi Harsono, Op. Cit., 1971, halaman. 158.

alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961), jadi tidak menentukan saat kelahiran hak".

Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.[111] Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut dalam Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.[112]

---

[111] Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52).

[112] Penjelasan Pasal 5 ayar (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. lihat Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.[113] Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.

Di sisi lain terjadi kontroversi mengenai keharusan jual beli tanah dilakukan dengan akta dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni :

1. Putusan Mahkamah Agung No. 539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan "Sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah".

2. Putusan Mahkamah Agung No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum."

[113] Harun Al-Rasyid, Sekilas tentang Jual Beli Tanah, Cetakan I, (Jakarta : Ghalia Indonesia,1987), halaman. 64.

3. Putusan Mahkamah Agung No. 1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, jual beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, yang berbunyi "Membenarkan jual beli sebidang sawah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta yang berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa."

4. Putusan Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972, mensahkan jual beli tanah tanpa akta PPAT, menyatakan "akta jual beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah. Ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961, tidak bermaksud untuk mengenyampingkan pasal-pasal dari KUH Perdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli.[114]

5. Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 menganggap PP No. 10/1961. Dalam pertimbangannya :

   "Suatu perjanjian jual beli yang dilaksanakan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 harus memenuhi Peraturan Pemerintah tersebut "dan" suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10/1961, dianggap sebagai akta yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna".

[114] *Op*. cit., Saleh Adiwinata, 1984, halaman. 84-85.

6. Putusan Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, menyatakan : “Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan”.

7. Putusan Mahkamah Agung No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, menyatakan : “Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”.

8. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991, menyatakan “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum.”[115]

Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah tergantung pada ketaatan PPAT menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu :

1. Sertipikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa, atau, dan dalam sitaan.

[115] *Op*. cit., Mahkamah Agung, 1999, halaman. 81 dan 122.

2. Sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Sertifikat tanah atas nama orang lain.

4. Pembeli belum cukup umur.

5. Calon pembeli yang ingin membeli tanah (khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.

6. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli.[116]

7. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.

8. Hak atas tanah dalam sitaan Pengadilan Negeri (conservatoir beslag), atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.

9. Bukan Badan hukum yang berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.

10. Bidang tanah terletak di luar wilayah kerja PPAT.

11. Calon pembeli tanah adalah orang asing.

---

[116] Kartini Soedjendro, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik (Tafsir Sosial Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris Ketika Menghadapi Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi Konflik), Cetakan Kelima, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), halaman. 115-129.

12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.[117]

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya yaitu:[118]

1. Kedudukan atas status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah

   Bila dalam hak atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh 1 orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian, jelas kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak

[117] Y. W. Sunindhia dan Ninik Widayanti, Pembaruan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran), Cetakan Pertama, (Jakarta : Bina Aksara, 1988), halaman. 121-123.

[118] Effendi Perangin, Praktik Jual Beli Tanah, Cetakan Kedua, (Jakarta : Rajawali, 1990), halaman. 2-7.

atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah akan dipaksa mengosongkan tanah.

2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni uisa harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, misalnya :

a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka istri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada istri. Demikian juga, bila istri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama tertulis atas nama suami.[119]

[119] Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019).

c. Kalau tanah tercatat atas nama, misalnya X, tetapi ia tunduk pada KUH Perdata dan sedang berada di bawah pengampuan, maka yang berwenang menjual tanah itu adalah Pengampu si X, tetapi harus ada izin dari Ketua Pengadilan Negeri.

3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak mil ik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli/memilikinya,[120] juga WNA.[121]

Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya.[122] Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Sering kali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli dibuat oleh Kepala Desa. Luas yang digunakan berupa angka yang mungkin sekali berasal dari petuk atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastral. Karena itu, pada waktu akan disertifikatkan, perlu tanah itu diukur, dihitung

[120] Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 1).
[121] Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
[122] Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu yang diukur oleh Badan Pertanahan Nasional dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioal Nomor 6 Tahun 1989[123] dan PP Nomor 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT, yaitu :

1. mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;

2. mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;

3. mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam menghadapi pembelian tanah yang belum didaftarkan di Kantor pertanahan untuk disertifikasi, sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siapa pemilik terakhirnya, bukti girik (istilah untuk

[123] Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

bukti pembayaran pajak sebelum perubahan undang-undang pajak baru 1988) atau bukti pembayaran letter C.

Adanya kewajiban untuk mengecek itu sudah menjadi syarat bagi pembuatan Akta PPAT. Pembeli yang akan membuat Akta jual beli harus mengecek terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan/BPN, untuk mencegah lahirnya akta PPAT yang cacat hukum. Pengecekan itu berguna untuk menyesuaikan sertifikat dengan buku tanah. Adapun untuk sertipikat pengalihan, harus ada bukti pengalihan di Akta Notaris/PPAT, baik itu akta hibah maupun waris.

Namun untuk pembelian rumah di pengembang (*developer*), biasanya pengurusan sertifikat dilakukan oleh *developer* itu sendiri. *Developer* akan mengurus sertifikat secara bersama-sama sesuai jumlah rumah yang terjual. Dan ini merupakan kewajiban *developer*, menjual rumah sudah dengan surat-surat dan sertifikatnya. Kecuali kalau sudah menjadi hak milik perorangan dan rumah itu mau dijual maka harus ada Akta PPAT untuk pengalihan nama. Jika hal-hal di atas tidak diantisipasi oleh si pembeli, maka dampaknya akan timbul berbagai gugatan seperti gugatan PTUN, gugatan perdata, atau tuntutan pidana dengan waktu penyelesaian yang cukup lama, mulai dari gugatan ke Pengadilan Negeri hingga ke gugatan kasasi, bahkan permohonan peninjauan kembali dengan biaya yang tinggi. Hal itu belum termasuk biaya yang harus dikeluarkan. Bila harga tanahnya kecil maka tidak akan sebanding dengan biaya yang dikeluarkan. Oleh karena itu,

harus hati-hati dalam pembelian tanah untuk menghindari terjadinya sengketa.

Perolehan informasi sebanyak-banyaknya merupakan tindakan kehati-hatian pembeli dalam membeli tanah di lokasi *Real Estate* atau pengembangan perumahan. Tidak sedikit pengembang (*developer*) yang tidak konsekuensi melindungi hak-hak pembeli, antara lain misalnya dijumpai suatu kasus di mana akta jual beli belum dibuat, pengembang sudah ditutup.[124]

Selain itu, PPAT harus bertanggung jawab dan melindungi pembeli tanah. Ini berbeda dengan keadaan sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997 ketika kedudukan PPAT dipandang seakan-akan independen sepenuhnya dan tidak perlu bertanggung jawab kepada siapa pun mengenai isi akta, dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan dianggap hanya sebagai pelayanan dan bukan kewajiban.[125]

Dalam pemberian kuasa kepada pihak lain dalam jual beli tanah dan pengurusan sertipikat sering kali terjadi. Dari beberapa kasus yang terjadi, ditemukan fakta bahwa salah satu latar belakang terjadinya sengketa tanah adalah kurang kehati-

[124] Aprilsun Purba, "Akta Jual Beli Belum Dibuat, Pengembang Sudah Tutup", dalam Properti Indonesia, No. 1123, April 2004, halaman. 55.

[125] Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada Seminar Nasional tentang "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak Tanah yang Terkait", tanggal 13 September 1997 di Yogyakarta, halaman. 12.

hatian ini terjadi karena pada awalnya tidak ada prasangka apa pun pada saat memberikan kuasa kepada pihak yang dipercaya. Dengan berlandaskan pada faktor kepercayaan ini, maka pemberian kuasa sering diberikan secara lisan saja, atau kalaupun dibuat secara tertulis maka surta kuasa akan dibuat seadanya, sekedar memenuhi syarat formal jual beli. Ketidakjelasan pemberian kuasa tersebut ternyata dapat berakibat pada hal-hal yang tidak diharapkan. Misalnya, penerima kuasa melakukan tindakan di luar kewenangan yang diberikan. Atau bahkan lebih parah lagi, penerima kuasa ternyata menyalahgunakan kewenangan untuk keuntungan pribadinya.

Jika pun hendak dibuat surta kuasa, hendaknya dicantumkan jenis kewenangan apa yang diberikan kepada penerima kuasa. Selanjutnya, untuk melaksanakan kewenangan tersebut, tindakan apa saja yang berhak dilakukan oleh penerima kuasa. Tindakan tersebut diuraikan satu per satu sehingga tidak ada tindakan yang dapat dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan dari pemberi kuasa. Jika di kemudian hari terdapat masalah, maka surat kuasa khusus itu dapat menjadi alat bukti yang sangat kuat untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut. Dengan kata lain, suatu perbuatan hukum dapat dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Dalam referensi hukum, hal itu disebut dengan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

3. Menurut KUH Perdata

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai dengan pasal 1457. Adapun menurut pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Q. Penguasaan Atas Tanah Sebagai Bentuk dan Kewenangan Pemegang Hak

Kembali kepada pengertian penguasaan terhadap suatu tanah berarti dikuasai atau dalam penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun juga dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan tanah miliknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah dengan tanda bukti segel sebagai pernyataan jual beli tanah antara pemilik (penjual) dengan pembeli.

Penguasaan yang berarti dapat dipakai dalam arti fisik atau dalam arti yuridis, beraspek privat dan beraspek publik, penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mengusai secara fisik tanah yang dimilikinya.

Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Kemudian dijabarkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

yang menyatakan:

Hak menguasai dari Negara tersebut dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Hak Menguasai Negara hanya memberi wewenang kepada negara untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, hubungan antara negara dengan tanah sangat mempengaruhi dan menentukan isi peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat serta pengakuan dan perlindungan hak-hak yang timbul dan hubungan-hubungan hukum tersebut.

Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk pemberian jaminan kepastian hukum kepada masyarakat agar hak-hak atas tanah mereka tidak dilanggar oleh siapa pun. Hak penguasaan atas tanah berisi

serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak tersebut dalam berbuat, bertindak sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat ini menjadi tolak ukur dan kriteria pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah.

Hubungan hukum antara negara dengan tanah melahirkan hak mengusai tanah oleh negara. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat dan hubungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah dan ketiga hak tersebut menjalin secara harmonis dan seimbang sehingga sama kedudukan dan kekuatannya dan tidak saling merugikan.

R. Bentuk Hak-Hak Atas Tanah dan Wewenang yang Dimiliki Oleh Pemegang Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan peraturan bidang pertanahan, mengandung dua dimensi, yaitu :

a. Hak Publik, yang merupakan kewenangan negara berupa hak "menguasai" dari negara,
b. Hak perorangan, berupa hak-hak yang dapat dipunyai/ dimiliki seseorang untuk menjual, menghibahkan, dan lain-lain.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambii manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Selanjutnya, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Wewenang Umum

   Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas

tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalka wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan.

Macam-macam hak atas tanah termuat dalam Pasal 16 *jo* Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bidang, yaitu :

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang barn. Macam-macam hak atas tanah ini adalah :

1. Hak milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;

5. Hak Sewa Unuk Bangunan;
6. Hak membuka tanah, dan
7. Hak memungut hasil hutan;

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

   Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dalam undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

   Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara dan dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria.

   Macam-macam hak atas tanah ini adalah :

   a. Hak Gadai;
   b. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian bagi hasil);
   c. Hak Menumpang, dan
   d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain:

a. Hak Milik
b. Hak Guna Usaha
c. Hak Guna Bangunan
d. Hak Pakai
e. Hak Sewa
f. Hak Membuka Tanah
g. Hak Memungut Hasil Hutan
h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16, dijumpai juga lembagalembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara". Hak-hak yang dimaksud antara lain :

a. Hak gadai,
b. Hak usaha bagi hasil,

c. Hak menumpang,
d. Hak sewa untuk usaha pertanian.

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional (Pasal 11 ayat 1). Selain itu, hakhak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya hams dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai.

Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena UUPA menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

Feodalisme masih mengakar kuat sampai sekarang di Indonesia yang oleh karena Indonesia masih dikuasai oleh berbagai

rezim. Sehingga rakyat hanya menunngu perintah dari penguasa tertinggi. Sutan Syahrir dalam diskusinya dengan Josh Mc. Tunner, pengamat Amerika (1948) mengatakan bahwa feodalisme itu merupakan warisan budaya masyarakat Indonesia yang masih rentan dengan pemerintahan diktatorial. Kemerdekaan Indonesia dari Belanda merupakan tujuan jangka pendek. Sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah membebaskan Indonesia dari pemerintahan yang sewenang-wenang dan mencapai kesejahteraan masyarakat. Pada saat itu, Indonesia barn saja selesai dengan pemberontakan G 30 S/PKI. Walaupun PKI sudah bisa dieliminir pada tahun 1948 tapi ancaman bahaya totaliter tidak bisa dihilangkan dari Indonesia.

Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya. Dalam UUPA, hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
    1. Hak Milik
    2. Hak Guna Usaha
    3. Hak Guna Bangunan
    4. Hak Pakai
    5. Hak Sewa Tanah Bangunan
    6. Hak Pengelolaan
b. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :
    1. Hak Gadai

2. Hak Usaha Bagi Hasil
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pencabutan Hak Atas Tanah Maksud dari pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda diatasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta menteri lain yang bersangkutan. Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tali. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada Pengadilan Tinggi.

S. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah.

Hak - hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :

1. Hak milik.
2. Hak guna usaha.
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak sewa.
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :
   a. Hak gadai.
   b. Hak usaha bagi hasil.
   c. Hak menumpang.
   d. Hak sewa tanah pertanian.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yamg

baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

1. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Overschrijvings Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27.
3. Hukum adat.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, ''Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.

   Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

   Dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

   (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
   (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

   Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu

menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu :

(1) Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat (2) UUPA) yang meliputi :
    a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
    b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
    c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
(2) Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

   Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

   Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu

berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

(1) Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

(2) Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.

(3) Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.

(4) Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.

   Menurut Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

   Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang - undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat - syarat sahnya pemberian hibah, antara lain :

   (1) Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
   (2) Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
   (3) Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
   (4) Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

   Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta - merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdata dinyatakan bahwa penghibahan - penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang - orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orangtua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang - orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan - keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.
   Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau

tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Dalam prakteknya, pada lelang eksekutorial hak atas tanah akan sering sekali timbul permasalahan, dimana si tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilakukannya lelang. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekutorial, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang berisi tentang alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang

menjadi obyek lelang tersebut belum terdaftar, maka dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen - dokumen sebagai berikut :

(1) Kutipan risalah lelang.

(2) Sertifikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar.

(3) Surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya sertifikat, apabila sertifikat hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang.

(4) Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka dapat melampirkan :

a. Surat bukti hak, seperti bukti - bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah.

b. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.

(5) Bukti identitas pembeli lelang.

(6) Bukti pelunasan harga pembelian.

(7) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

(8) Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh).

T. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Agraria

1. Tinjauan tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:
"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title "Hak Milik" yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.
- Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu

hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

- Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
- Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas *"Nemo plus juris transfere potest quam ipse habel"*, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas *"Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak

milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. Pewarisan tanpa wasiat

   Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masingmasing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

   Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya.

2. Pemindahan hak

   Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan:

   a. Jual-Beli,
   b. Hibah,
   c. Pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng" dan
   d. Hibah-wasiat atau "*legaat*"

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang "gelap", yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau "riil" perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/ Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan

dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.

2. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal serifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:

1) Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

1. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
2. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
3. Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
4. Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat di Indonesia pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

Pengalihan hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan:

1. Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
2. Pengalihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanah jatuh pada negara.

Adapun yang menjadi syarat terjadinya peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (*failiet*). Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut.

   Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunansan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang

dalam hal ini pemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

   Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis, Pasal 1682 BW menyatakan bahwa hibah terhadap barang tidak bergerak harus dinyatakan dengan akta otentik.

   Yang dimaksud dengan pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akte yang otentik di depan para pejabat yang berwenang dan kemudian mendaftarkannya dalam register umum yang telah disediakan khusus.

U. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi *(Capotatio Terrens)*. Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan) 5) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP 24/1997, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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."

Data Fisik menurut Pasal 1 angka 6 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Sedangkan Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP 24/1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah:

"Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya."

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh

Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan;
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu;
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Mengenai sertifikat hak atas tanah tentunya tidak akan terlepas dari bahasan mengenai pendaftaran tanah, karena sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya recht kadaster artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu:

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

"Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19."

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :
“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan PP No 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 PP 24/1997, yaitu :

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian

terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Penjelasan Pasal 2 PP 24/1997 menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu :

a. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
b. Asas Aman, berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
c. Asas Terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
d. Asas Mutakhir, berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas Terbuka, berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Menurut Boedi Harsono system pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta *(registration of deeds)* dan sistem pendaftaran hak *(registration of title).* Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang

disebut *"title search"* yang dapat memakan waktu lama dan biaya. 10)

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (register), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register *(certificate of title).*

Sistem pendaftaran tanah akan mempengaruhi system publikasi yang digunakan pada suatu negara. Untuk itu perlu juga dibahas tentang sistem publikasi dalam pendaftaran tanah.

6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Dikenal ada 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus yuris.*

Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum. Jadi asas ini bertujuan untuk

melindungi orang yang beritikad baik, sehingga diperlukan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem positif.

Asas *nemo plus yuris* artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Jadi pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Ia selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama orang lain. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tergantung pada sistem publikasi apa yang dipakai dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Adapun sistem publikasi dalam pendaftaran tanah itu antara lain:

a. Sistem Publikasi Positif

   Sistem publikasi positif selalu menggunakan system pendaftaran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

Pihak ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Ciri-ciri pokok sistem ini adalah :

1) Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
2) Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
3) Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem positif adalah :

1) Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;
2) Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
3) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan dari sistem positif adalah :

1) Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah;
2) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
3) Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif. 13)

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keteranganketerangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem ini adalah :

1) Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata di kemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
2) Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif adalah :

1) Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
2) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
3) Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemiliknya.

Kelemahan sistem ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga *"acquisitive verjaring".*

Sistem publikasi yang dipakai dalam UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 UUPA.

Kata "kuat" berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada

pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertipikat tersebut tidak benar.

Penjelasan Umum PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam PP ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam PP ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mugkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan saksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertipikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak *(registration of title).* Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Umumnya sistem pendaftaran hak digunakan apabila sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi positif. Ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan. Sedangkan pengertian

unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak-hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertipikat dilakukan pengumuman, menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara-negara yang menganut sistem publikasi positif.

Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession.* Sedangkan hukum tanah kita (UUPA) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverwerking* (penglepasan hak). Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah

karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) sesuai dengan lembaga ini.

7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997, meliputi :

a. pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
b. pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
c. penerbitan sertipikat;
d. penyajian data fisik dan data yuridis;
e. penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
b. penetapan batas-batas bidang tanah;
c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
d. pembuatan daftar tanah, dan
e. pembuatan surat ukur;

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah,

daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang tanah baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula dan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru.

Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan pada data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan karena subyek hak dapat terjadi karena pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

8. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten.

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, seperti tercantum dalam Pasal 2 Perpres 10/2006. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan misalnya pengukuran titik dasar dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 9 ayat (1) menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematik Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh *Panitia Ajudikasi*, yang

dibentuk oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk.

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 PP 24/1997).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik diperlukan bantuan suatu *Panitia Ajudikasi*, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematik bersifat massal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak akan terganggu. Susunan Panitia Ajudikasi menurut Pasal 8 ayat 2 PP 24/1997 terdiri dari :

a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
    1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    2) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
    3) Kepala Desa / Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa / Kelurahan yang ditunjuknya.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa / kelurahan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (3) PP 24/1997). Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat / kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, dimasukkan dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri (Pasal 8 ayat (4) PP 24/1997).

Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 52 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997, yaitu :

1) Menyiapkan rencana kerja ajudikasi secara terperinci;
2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
3) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;

4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
5) Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kuitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematik di lokasi yang bersangkutan.

V. Hukum Acara Perdata

Hukum Acara Perdata merupakan peraturan yang mengatur proses perkara perdata melalui jalur pengadilan secara formal. Hukum Acara Perdata langsung kepengadilan karena bertujuan untuk memulihkan haknya yang telah dirugikan untuk mendapatkan hak-haknya kembali sehingga mendapat perlindungan hukum. Perkara perdata langsung kepengadilan yaitu bertujuan agar tidak terjadi main hakim sendiri. Hukum Acara Perdata yaitu aturan-aturan hukum yang mengatur proses penyelesaian perkara perdata melalui pengadilan dimana dijaminkan untuk ditegakkannya hukum perdata.

Menurut Prof. Wijono Prodjodikoro, S.H, *Hukum Acara Perdata* adalah Rangkaian aturan-aturan yang memuat tentang bagaimana cara para pihak harus bertindak terhadap dan dimuka pengadilan dan cara bagaimana hakim bertindak terhadap para pihak untuk ditegakkannya pelaksanaan hukum perdata materil.

1. Asas-asas Hukum Acara Perdata yaitu:

a. Hakim bersifat pasif

Mengandung makna bahwa hakim bersifat menunggu karena inisiatif berperkara datangnya dari para pihak yang bersengketa, dan hakim harus memutuskan apa yang diperkarakan atau memeriksa apa yang diajukan oleh para pihak, dimana hakim hanya memeriksa dan memutuskan

apa yang tertuang dalam surat gugatan dan tidak boleh menentukan luasnya pokok perkara.

b. Terbuka Untuk Umum

Mengandung makna semua orang dapat menyaksikan persidangan untuk transparansi jalannya persidangan agar hakim dapat berlaku adil atau tidak sewenang-wenang.

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada siding pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata. Setiap putusan pengadilan tertuang dalam bentuk tertulis, yang harus ditandatangani oleh hakim ketua sidang dan hakim-hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut bersidang (Pasal 25 ayat (2) UU No.4/2004).

Dilihat dari wujudnya, setiap putusan pengadilan dalam perkara perdata terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu:

a. Kepala Putusan

Setiap putusan pengadilan harus mempunyai kepala putusan yang berbunyi:

"Demi *Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004).

Kepala putusan memiliki kekuatan eksekutorial kepada putusan pengadilan. Pencantuman kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dalam putusan pengadilan oleh pembuat Undang-Undang juga dimaksudkan agar hakim selalu menginsafi, bahwa karena sumpah jabatannya ia tidak hanya bertanggung jawab pada hukum, diri sendiri, dan kepada rakyat, tetapi juga bertanggung jawab kepada Tuhan Yang Maha Esa (Penjelasan Umum angka 6 UU No.14/1970).

b. Identitas pihak-pihak yang berperkara

Dalam putusan pengadilan identitas pihak *penggugat*, *tergugat* dan *turut tergugat* harus dimuat secara jelas, yaitu *nama*, *alamat*, *pekerjaan*, dan sebagainya serta *nama kuasanya* kalau yang bersangkutan menguasakan kepada orang lain.

c. Pertimbangan (alasan-alasan)

Dalam putusan pengadilan terhadap perkara perdata terdiri atas 2 (dua) bagian, yaitu: Pertimbangan tentang duduk perkaranya (***feitelijke gronden***), adalah bukan pertimbangan dalam arti sebenarnya, oleh karenanya pertimbangan tersebut hanya menyebutkan apa yang terjadi didepan pengadilan. Seringkali dalam prakteknya gugatan penggugat dan jawaban tergugat dikutif secara

lengkap, padahal dalam Pasal 184 HIR/Pasal 195 RBg menentukan bahwa setiap putusan pengadilan dalam perkara perdata harus memuat ringkasan gugatan dan jawaban dengan jelas.

Pertimbangan tentang hukumnya (***rechtsgronden***), adalah pertimbangan atau alasan dalam arti yang sebenarnya, pertimbangan hukum inilah yang menentukan nilai dari suatu putusan pengadilan, yang penting diketahui oleh pihak-pihak yang berperkara dan hakim yang meninjau putusan tersebut dalam pemeriksaan tingkat banding dan tingkat kasasi.

d. Amar Putusan

Dalam gugatan penggugat ada yang namanya petitum, yakni apa yang dituntut atau diminta supaya diputuskan oleh hakim. Jadi Amar putusan (diktum) itu adalah putusan pengadilan merupakan jawaban terhadap petitum dalam gugatan penggugat.

Dalam Hukum Acara Perdata hakim wajib mengadili semua tuntutan, baik dalam konvensi maupun rekonvensi, bila tidak dilakukan putusan tersebut harus dibatalkan (MA Nomor 104 K/Sip/1968).

Dalam pembuktian perkara perdata memerlukan juga bukti bukti yang kuat yang dapat dipergunakan dalam pengadilan. Dalam perkara perdata tanah ini khususnya yang harus dibuktikan dalam sidang adalah segala sesuatu yang didalilkan disangkal atau dibantah oleh pihak lawan. Yang tidak perlu dibuktikan adalah segala sesuatu yang diakui, dibenarkan, tidak dibantah pihak lawan, segala sesuatu yang dilihat oleh hakim, dan segala sesuatu yang merupakan kebenaran yang bersifat umum.

Alat bukti adalah segala sesuatu yang oleh undang-undang ditetapkan dapat dipakai membuktikan sesuatu. Alat bukti disampaikan dalam persidangan pemeriksaan perkara dalam tahap pembuktian. Pembuktian adalah upaya yang dilakukan para pihak dalam berperkara untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil yang diajukan agar dapat meyakinkan hakim yang memeriksa perkara.

Alat bukti yang sah dan dapat dipergunakan untuk pembuktian adalah sebagai berikut:

a. Bukti surat

   Bukti surat adalah bukti yang berupa tulisan yang berisi keterangan tentang suatu peristiwa, keadaan,

atau hal-hal tertentu. Dalam hukum acara perdata dikenal 3 (tiga) macam surat sebagai berikut.

Pertama, **Surat biasa**, yaitu surat yang dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti. Seandainya surat biasa dijadikan bukti maka hanya suatu kebetulan saja. Yang termasuk surat biasa adalah surat cinta, surat-surat yang berhubungan dengan korespondensi, dan lain-lain.

Kedua, **Akta otentik**, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan lain. Akta otentik misalnya Kutipan Akta Nikah, Akta Kelahiran, Akta Cerai, dan lain-lain.

Ketiga, *Akta di bawah tangan*, yaitu akta yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila isi dan tanda tangan diakui oleh para pihak, apabila isi dan tanda tangan yang ada tidak diakui maka pihak yang mengajukan bukti harus menambah dengan bukti lain misalnya saksi.

Dalam praktik beracara di pengadilan bukti surat yang akan digunakan sebagai bukti di persidangan di foto copy lalu dibubuhi meterai yang cukup dan dilegalisasi di Kantor Pos kemudian didaftarkan di Kepaniteraan pengadilan untuk dilegalisasi dan baru

dapat diajukan ke sidang pengadilan kepada majelis hakim dan dicocokkan dengan aslinya jika sesuai dengan aslinya maka dapat digunakan sebagai bukti yang sah. Apabila ternyata tidak cocok dengan aslinya atau tidak ada aslinya maka tidak mempunyai kekuatan pembuktian sama sekali. Para pihak yang berperkara berhak untuk minta diperlihatkan bukti surat kepadanya.

b. Bukti saksi.

Saksi adalah orang yang melihat, mendengar, mengetahui, dan mengalami sendiri suatu peristiwa. Saksi biasanya dengan sengaja diminta sebagai saksi untuk menyaksikan suatu peristiwa dan ada pula saksi yang kebetulan dan tidak sengaja menyaksikan suatu peristiwa.

Syarat-syarat saksi yang diajukan dalam pemeriksaan persidangan adalah sebagai berikut:

- Saksi sebelum memberikan keterangan disumpah menurut agamanya.
- Yang dapat diterangkan saksi adalah apa yang dilihat, didengar,diketahui, dan dialami sendiri.
- Kesaksian harus diberikan di depan persidangan dan diucapkan secara pribadi.
- Saksi harus dapat menerangkan sebab-sebab sampai dapat memberikan keterangan.

- Saksi tidak dapat memberikan keterangan yang berupa pendapat, kesimpulan, dan perkiraan dari saksi.
- Kesaksian dari orang lain bukan merupakan alat bukti (*testimonium de auditu*).
- Keterangan satu orang saksi saja bukan merupakan alat bukti (*unus testis nullus testis*). Satu saksi harus didukung dengan alat bukti lain.

Yang tidak dapat dijadikan saksi adalah sebagai berikut:

- Keluarga sedarah dan keluarga semenda menurut keturunan yang lurus dari salah satu pihak.
- Suami atau istri salah satu pihak meskipun telah bercerai.
- Anak-anak yang umurnya tidak diketahui dengan benar bahwa mereka telah berumur 15 (lima belas) tahun.
- Orang gila walaupun kadang-kadang ingatannya terang.

Keluarga sedarah dan keluarga semenda dapat didengar keterangannya dan tidak boleh ditolak dalam perkara-perkara mengenai kedudukan perdata antara kedua belah pihak.

Anak-anak yang belum dewasa dan orang gila dapat didengar keterangannya tanpa disumpah. Keterangan mereka hanya dipakai sebagai penjelasan saja.

Saksi yang boleh mengundurkan diri untuk memberikan keterangan sebagai saksi adalah sebagai berikut. Saudara laki-laki dan saudara perempuan, ipar laki-laki dan ipar perempuan dari salah satu pihak. Keluarga sedarah menurut keturunan yang lurus dari saudara laki-laki dan perempuan, serta suami atau istri salah satu pihak. Orang yang karena jabatannya atau pekerjaannya yang diwajibkan untuk menyimpan rahasia.

c. Persangkaan.

Persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik oleh undang-undang atau majelis hakim terhadap suatu peristiwa yang terang, nyata, ke arah peristiwa yang belum terang kenyataannya. Dengan kata lain persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang sudah terbukti ke arah peristiwa yang belum terbukti.

Persangkaan dapat dibagi menjadi dua macam sebagaimana berikut:

1) Persangkaan Undang-Undang

Persangkaan undang-undang adalah suatu peristiwa yang oleh undang-undang disimpulkan terbuktinya peristiwa lain. Misalnya dalam hal pembayaran sewa maka dengan adanya bukti pembayaran selama tiga kali berturut-turut membuktikan bahwa angsuran sebelumnya telah dibayar.

2) Persangkaan Hakim

Yaitu suatu peristiwa yang oleh hakim disimpulkan membuktikan peristiwa lain. Misalnya perkara perceraian yang diajukan dengan alasan perselisihan yang terus menerus. Alasan ini dibantah tergugat dan penggugat tidak dapat membuktikannya. Penggugat hanya mengajukan saksi yang menerangkan bahwa antara penggugat dan tergugat telah berpisah tempat tinggal dan hidup sendiri-sendiri selama bertahun-tahun. Dari keterangan saksi hakim menyimpulkan bahwa telah terjadi perselisihan terus menerus karena tidak mungkin keduanya dalam keadaan rukun hidup berpisah dan hidup sendiri-sendiri selama bertahun-tahun.

d. Pengakuan.

Pengakuan terhadap suatu peristiwa yang didalilkan dianggap telah terbukti adanya peristiwa yang

didalilkan tersebut. Pengakuan ada dua macam sebagai berikut:

1) **Pengakuan di depan sidang**.

   Pengakuan di depan sidang adalah pengakuan yang diberikan oleh salah satu pihak dengan membenarkan/mengakui seluruhnya atau sebagian saja. Pengakuan di depan sidang merupakan pembuktian yang sempurna.

   Pengakuan di depan sidang tidak dapat ditarik kembali kecuali pengakuan yang diberikan terdapat suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi. Pengakuan dapat berupa pengakuan lisan dan tertulis, pengakuan dalam jawaban dipersamakan pengakuan lisan di depan persidangan.

2) **Pengakuan di luar sidang**.

   Pengakuan di luar baik secara tertulis maupun lisan kekuatan pembuktiannya bebas tergantung pada penilaian hakim yang memeriksa. Pengakuan di luar sidang secara tertulis tidak perlu pembuktian tentang pengakuannya. Pengakuan di luar sidang secara lisan memerlukan pembuktian atas pengakuan tersebut.

e. Sumpah.

   Sumpah adalah pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada Tuhan oleh salah

satu pihak yang berperkara bahwa apa yang dikatakan itu benar. Apabila sumpah diucapkan maka hakim tidak boleh meminta bukti tambahan kepada para pihak.

Sumpah terdiri dari:

1) Sumpah *promissoir*

   Sumpah *promissoir* yaitu sumpah yang isinya berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

2) Sumpah *confirmatoir*

   Sumpah *confirmatoir* yaitu sumpah yang berisi keterangan untuk meneguhkan sesuatu yang benar.

   Sumpah confirmatoir terdiri dari:

   - Sumpah *supletoir*

     Sumpah *supletoir* atau sumpah pelengkap atau sumpah penambah yaitu sumpah yang dibebankan oleh hakim kepada para pihak untuk melengkapi dan menambah pembuktian. Sumpah pelengkap harus ada bukti terlebih dahulu namun bukti belum lengkap sedangkan untuk mendapatkan bukti lain tidak mungkin. Sumpah pelengkap dibebankan kepada para pihak oleh hakim karena jabatannya.

- Sumpah *decisoir*

  Sumpah *decisoir* atau sumpah pemutus adalah sumpah yang dibebankan oleh salah satu pihak kepada pihak lawannya. Sumpah pemutus dimohonkan kepada majelis hakim oleh salah satu pihak agar pihak lawan mengangkat sumpah. Sumpah pemutus dikabulkan hakim apabila tidak ada alat bukti sama sekali. Sumpah pemutus dapat dikembalikan kepada pihak lain yang meminta apabila mengenai perkara timbal balik. Apabila salah satu pihak berani mengangkat sumpah maka pihak yang mengangkat sumpah perkaranya dimenangkan.

- Sumpah *aestimatoir*

  Sumpah *asstimatoir* yaitu sumpah yang dibebankan hakim kepada penggugat untuk menentukan jumlah kerugian.

Mengenai keterkaitan dengan pengadilan baik dari Pengadilan Negeri sampai dengan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung ada beberapa yang mengatur mengenai ketentuan ketentuannya. Ketentuan yang mengatur mengenai Pemeriksaan Peninjauan Kembali Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan

Hukum Tetap. Pasal 67 UU No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung menyatakan sebagai berikut:

"Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. *apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;*
b. ***apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;***
c. *apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;*
d. *apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;*
e. *apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;*

f. apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata."

Selanjutnya, Pasal 69 UU No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung menyatakan:

"Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah ***180 (seratus delapan puluh) hari*** *untuk :*

a. yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan Hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;

b. ***yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;***

c. yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;

d. yang tersebut pada huruf e sejak sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara."

Merujuk kepada uraian di atas, maka jelas bahwa yang ditanyakan umumnya dalam perdata tanah hanyalah terkait dengan ketentuan pada **Pasal 67 huruf b *jo.* Pasal 69 huruf b** UU No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah UU No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung. Menurut M. Yahya Harahap di dalam bukunya berjudul *"Kekuasaan Mahkamah Agung; Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata"*, terdapat 4 (empat) bagian yang dapat dijelaskan terkait dengan **Pasal 67 huruf b *jo.* Pasal 69 huruf b** tersebut, yaitu:

1. Penerapan alasan permohonan peninjauan kembali (PK) ini terbatas hanya pada bentuk Alat Bukti Surat.
2. Alat Bukti Surat, yang memenuhi alasan permohonan peninjauan kembali (PK) ini, harus bersifat *menentukan*.
3. Hari dan tanggal alat bukti surat itu ditemukan, **harus dinyatakan di bawah sumpah** dan **disahkan penjabat yang berwenang**.
4. Alat bukti surat itu telah ada sebelum proses pemeriksaan perkara.

Terhadap bagian 3 tersebut di atas, maka pada hari dan tanggal ditemukan alat bukti surat itu, pemohon PK harus menyatakan di bawah sumpah dimana:

- pernyataan sumpah itu dibuat secara tertulis yang menjelaskan bahwa pada hari dan tanggal tersebut telah menemukan alat bukti surat *in casu* Akta Jual beli ataupun Sertipikat Hak Milik dengan menyebut tempat atau kantor dimana alat bukti surat itu ditemukan.
- selanjutnya surat pernyataan sumpah itu disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Kedua syarat ini bersifat imperatif dan kumulatif. Artinya, apabila penemuan surat itu tidak dituangkan dalam bentuk surat pernyataan di bawah sumpah, kemudian surat pernyataan sumpah itu tidak disahkan oleh pejabat yang berwenang, maka alat bukti surat itu tidak memenuhi syarat sebagai alasan permohonan PK. Sementara itu, pernyataan sumpah saja oleh Pemohon PK tanpa disahkan oleh pejabat yang berwenang juga mengakibatkan alat bukti surat tersebut tidak sah sebagai alasan permohonan PK.

Secara sederhana, pernyataan di bawah sumpah tersebut dapat langsung dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dan pengesahannya dilakukan oleh

pejabat tersebut pada surat yang bersamaan di tempat pembuatan pernyataan sumpah.

Adapun terhadap pengertian ”pejabat yang berwenang” pada Pasal 69 huruf b tersebut tidak diberikan penjelasan. Oleh karena tidak diberikan penjelasan, maka tidak terdapat pembatasan atas ”pejabat yang berwenang” dalam melakukan pengesahan atas alat bukti surat tersebut. Namun demikian, pada umumnya, jika suatu surat yang akan dijadikan novum berkaitan erat dengan pejabat tertentu, maka pernyataan sumpah dan pengesahannya dilakukan di hadapan dan oleh pejabat tersebut.

W. Hukum Tata Usaha Negara

Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah hukum yang mengatur tata cara bersengketa di PTUN serta mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait dalam proses sengketa tersebut. Hukum acara merupakan hukum formal yang secara teoritis keberadaannya terdiri dari dua macam, yakni :

1. ketentuan prosedur berperkara diatur bersama-sama dengan hukum materiilnya atau bersama-sama dengan pengaturan susunan, kompetensi dari badan yang melakukan peradilan dalam satu bentuk undang-undang atau peraturan lainnya.
2. ketentuan prosedur berperkara diatur tersendiri masing-masing dalam bentuk undang-undang atau peraturan lainnya.

Menurut penggolongan diatas maka Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), mengikuti kelompok pertama, karena dalam UU PTUN tersebut memuat hukum materiil sekaligus hukum formalnya.

Ciri khusus yang menjadi karakteristik Hukum Acara PTUN yaitu:

1. Peranan hakim yang aktif karena ia dibebani tugas untuk mencari kebenaran materiil (pasal 63 ayat 2a

dan b, pasal 80 ayat 1, pasal 85, pasal 95 ayat 1, pasal 103 ayat 1);

2. Kompensasi ketidakseimbangan antara kedudukan penggugat dan tergugat;
3. Sistem pembuktian yang mengarah kepada pembuktian bebas (vrijbewijs) yang terbatas;
4. Gugatan di pengadilan tidak mutlak bersifat menunda pelaksanaan keputusan TUN yang digugat (vide pasal 67);
5. Keputusan hakim tidak boleh bersifat ultra petita (melebihi tuntutan penggugat) tetapi dimungkinkan adanya reformatio in peius (membawa penggugat dalam keadaan yang lebih buruk) sepanjang diatur dalam UU;
6. Terhadap putusan hakim TUN berlaku asas erga omnes, artinya bahwa putusan itu tidak hanya berlaku bagi para pihak yang bersengketa, tetapi juga berlaku bagi pihak-pihak lain yang terkait;
7. Dalam proses pemeriksaan dipersidangan berlaku asas auti et alteram partem yaitu para pihak yang terlibat dalam sengketa harus didengar penjelasannya sebelum hakim membuat putusan;
8. Dalam mengajukan gugatan harus ada kepentingan atau bila tidak ada kepentingan maka tidak boleh mengajukan gugatan; dan

9. Kebenaran yang dicapai adalah kebenaran materiil dengan tujuan menyeimbangkan kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum.

Pengadilan Tata Usaha Negara terdapat Asas-asas Hukum Acara PTUN meliputi :

1. Asas praduga rechtmatig (praesumptio iustatae causa); artinya asas ini menyatakan bahwa setiap perbuatan pemerintah dianggap rechtmatig (tidak bertentangan dengan hukum) sampai ada pembatalan {pasal. 67(1) UU PTUN}
2. Asas gugatan pada dasarnya tidak dapat menunda pelaksanaan KTUN yang dipersengketakan. Asas ini merupakan kelanjutan dan konsekuensi dari asas praduga rechtmatig. Jika setiap tindakan pemerintah selalu dianggap rechtmatig, maka gugatan terhadap keputusan pemerintah pada dasarnya tidak dapat menghalangi dilaksanakannnya putusan tersebut. Hal ini karena keadaan penggugat adalah keadaan sebelum jatuhnya putusan. Jadi pada saat gugatan diajukan , hakim belum memutuskan apakan KTUN tersebut batal atau tidak. Dimungkinkan terdapat pengecualian bilamana “ada kepentingan yang mendesak dari penggugat” {pasal. 67 (1)dan(4a)}
3. Asas kesatuan beracara dalam perkara sejenis, bahwa dalam perkara sejenis diterapkan mekanisme yang sama untuk seluruh wilayah Indonesia. Hal ini

berdasarkan pada wawasan persatuan hukum dan untuk menghindari terjadinya dualisme mekanisme untuk perkara sejenis. Sebagaimana yang pernah diterapkan pada zaman Hindia Belanda dengan adanya perbedaan mekanisme acara pada peradilan perdata untuk wilayah Jawa Madura dan luar Jawa Madura. Hal ini juga berlaku baik dalam pemeriksaan di peradilan judex vacti maupun kasasi di mahkamah agung sebagai puncaknya.

4. Asas audi et alteram partem artinya para pihak memiliki kedudukan yang sama dan harus diperhatikan secara adil. Hakim harus mendengarkan keterangan kedua pihak menjatuhkan putusan.
5. Asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka artinya bebas dari segala macam campur tangan kekuasaan yang lain baik secara langsung maupun tidak langsung yang bermaksud untuk mempengaruhi keobyektifan putusan pengadilan (pasal. 24 UUD 1945 jo pasal. 4 UU Nomor 4 Tahun 2004 / UU tentang PPKK)
6. Asas peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan sederhana adalah hukum acara yang mudah dipahami dan tidak berbelit-belit. Dengan hukum acara yang mudah dipahami dan tidak berbelit-belit, maka peradilan akan berjalan dengan waktu yang relatif cepat. Dan dengan demikian biaya perkara juga akan lebih murah.

7. Asas hakim aktif sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok sengketa hakim mengadakan rapat permusyawaratan untuk menetapkan apakah gugatan dinyatakan diterima atau tidak berdasarkan pada pasal 62 UU No. 5 tahun 1986 dan pemeriksaan persiapan apakah gugatan penggugat kurang jelas sehingga penggugat perlu melengkapinya (pasal 63 UU No. 5 tahun 1986). Dengan demikian asas ini memberikan peran kepada para hakim dalam proses persidangan guna memperoleh kebenaran materiil dan untuk itu UU PTUN mengarah pada pembuktian bebas. Bahkan, jika dianggap perlu untuk mengatasi kesulitan maka penggugat berhak memperoleh informasi atau data yang diinginkan. Maka hakim memerintahkan kepada badan atau pejabat TUN sebagai pihak yang tergugat untuk memberikan informasi atau data tersebut (pasal 85 UU No. 5 tahun 1986).
8. Asas sidang terbuka untuk umum konsekuensi dari asas ini adalah bahwa semua putusan pengadilan hanya dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.
9. Asas peradilan berjenjang jenjang pengadilan dimulai dari tingkat yang terbawah yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Lalu Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) dan puncaknya adalah Mahkamah Agung (MA). Dengan dianutnya asas ini,

maka kesalahan pada putusan pengadilan yang lebih rendah dapat dikoreksi pada pengadilan yang lebih tinggi terhadap putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap dapat diajukan upaya banding pada PTTUN dan kasasi kepada MA. Sedangkan untuk putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap juga dapat diupayakan peninjauan kembali pada MA.

10. Asas pengadilan sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan keadilan asas ini menempatkan pengadilan sebagai ultinum remedium. Sengketa tata usaha Negara sedapat mungkin terlebih dahulu diselesaikan melalui upaya musyawarah untuk mencapai mufakat dan bukannya secara konfrontatif. Penyelesaian secara administrative sebagaimana yang diatur dalam pasal 48 UU No. 5 tahun 1986 lebih menunjukkan kearah tersebut. Dan apabila upaya ini tidak tercapai barulah menempuh upaya litigasi.
11. Asas obyektivitas.Untuk tercapainya putusan yang adil, maka hakim atau panitera wajib mengundurkan diri apabila terikat hubungan keluarag sedarah, semenda sampai derajat ketiga atau hubungan suami istri meskipun sudah bercerai dengan tergugat, penggugat, penasihat hukum atau antara hakim dengan seorang hakim atau panitera juga terdapat hubungan yang dimaksud, atau hakim atau panitera tersebut mempunyai kepentingan langsung atau tidak langsung

dengan sengketanya (pasal 78 dan 79 UU No. 5 tahun 1986).

Ada perbedaan sistem antara sistem hukum pembuktian dalam hukum acara TUN dengan acara perdata. Dalam hukum acara TUN, dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, hakim TUN bebas untuk menentukan :

1. Apa yang harus dibuktikan
2. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh hakim sendiri
3. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian
4. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajuka

Umumnya, sistem pembuktian yang dianut dalam hukum acara TUN adalah sistem "*Vrij bewijsleer*", yakni suatu ajaran pembuktian bebas dalam rangka memperoleh kebenaran materiil. Apabila kita baca pasal 100 UU No.5/1986, maka dapatlah disimpulkan bahwa hukum acara TUN Indonesia menganut ajaran pembuktian bebas yang terbatas. Karena alat-alat bukti yang digunakan itu sudah ditentukan secara limitatif dalam pasal tersebut. Selain itu hakim juga dibatasi kewenangannya dalam menilai sahnya pembuktian, yakni paling sedikit 2 alat bukti

berdasarkan keyakinan hakim. Sedangkan pembuktian dalam hukum acara perdata dilakukan dalam rangka memperoleh kebenaran formil.

Dengan demikian kita di-ingatkan kembali akan adanya berbagai metode penemuan hukum dalam berbagai bentuk interpretasi (penafsiran) ataupun penghalusan hukum (Rechtsverfijning) yang pernah kita pelajari dahulu dalam kuliah.

Dalam kerangka berpikir itulah pada hakekatnya kita berinisiatif melakukan Judicial activism, sebagaimana apa yang selalu diharapkan dari hakim dan peradilan untuk menjawab dan mengisi kekosongan hukum dalam mengikuti pengembangan dan dialektika hukum dalam masyarakat sehingga putusan-putusan peradilan dapat mencerminkan rasa keadilan. Memang tidak selalu mudah untuk mencapai hal tersebut, tetapi dengan usaha dan upaya yang keras serta konsep berpikir yang berpenalaran hukum (legal reasoning) melalui metode penemuan hukum, maka kesulitan dapat diatasi.

Beberapa kasus putusan yang mencerminkan adanya Judicial Activism dapat dikemukakan antara lain :

1. Diakuinya dan diterimanya Class-action serta legal standing bagi organisasi lingkungan untuk menggugat, dalam bidang Hukum Lingkungan Hidup.

2. Dilindunginya pendaftar pertama yang beriktikad baik dalam bidang Hukum tentang Hak Cipta dan merk.
3. Diakuinya asas perlindungan hukum bagi warga negara yang haknya merasa dirugikan karena kesalahan Pemerintah yang bertindak bertentangan dengan Asasasas Hukum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).
4. Dan lain-lain,

Dalam perspektif Hukum Tata Usaha Negara menurut sistem peradilan kita, peran keaktifan hakim (Judicial Activism) sangatlah penting, terutama dalam bidang-bidang hukum, yang menyangkut lingkungan hidup, pertambangan, kehutanan, dan sebagainya yang berkaitan dengan tindakan Pemerintah / Penguasa dan perlindungan hukum bagi warga dan masyarakat. Sehingga oleh karenanya dalam rangka meningkatkan profesionalisme hakim, selalu diingatkan bagi para hakim akan penerapan dan implementasi berbagai metode interpretasi, penghalusan hukum, dan sebagainya, sebagai bentuk penemuan hukum (Rechtsvinding) dengan cara-cara melakukan Judicial Activism, disertai komitmen yang kuat untuk menegakkan hukum dan keadilan.

Kompetensi dari suatu pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan suatu perkara berkaitan dengan jenis dan tingkatan pengadilan yang ada

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Cara untuk dapat mengetahui Kompetensi suatu pengadilan:

1. Dapat dilihat dari pokok sengketanya (geschilpunt, fundamentum petendi)
2. Dengan melakukan pembedaan atas atribusi (absolute competentie atau attributie van rechtmacht) dan delegasi (relatieve competentie atau distributie van rechtsmacht).
3. Dengan melakukan pembedaan atas kompetensi absolute dan kompetensi relatif.

Sesuai dengan ajaran hukum dan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 53 ayat (2) UU No. 5 tahun 1986 yo. UU No. 9 tahun 2004, maka bilamana suatu keputusan Tata Usaha Negara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat wewenang, prosedur dan substansi, keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang ditemukan oleh Peradilan dalam pertimbangan hukumnya, menjadi dasar untuk putusan pengadilan menyatakan tidak sah atau batal keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) dapat dikatakan sah apabila memenuhi 2 (dua) syarat. Syarat-syarat sahnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara tersebut menurut Prof. Muchsan adalah:

1. Syarat materiil, yaitu syarat yang berkaitan dengan isi. Syarat materiil dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

1) Harus dibuat oleh aparat yang berwenang;
2) Keputusan Tata Usaha Negara tidak mengalami kekurangan yuridis;

   Suatu produk hukum dikatakan mengalami kekurangan yuridis apabila didalam pembuatannya terdapat unsur:

   a) Adanya paksaan.

      Paksaan terjadi apabila adanya perbedaan antara kenyataan dengan kehendak, sebagai akibat dari adanya unsur eksternal.

   b) Adanya kekhilafan.

      Kekhilafan terjadi apabila adanya perbedaan antara kenyataan dengan kehendak, tetapi tanpa adanya unsur kesengajaan.

   c) Adanya penipuan.

   Penipuan terjadi apabila adanya perbedaan antara kenyataan dengan kehendak, sebagai akibat dari tipu muslihat.
3) Tujuan ketetapan sama dengan tujuan yang mendasarinya.

2. Syarat formil, yaitu syarat yang berkaitan dengan bentuk. Syarat formil dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:
   1) Bentuk ketetapan harus sama dengan bentuk yang dikehendaki oleh peraturan yang mendasarinya.
   2) Prosedur harus sama dengan bentuk yang diatur dalam peraturan yang mendasarinya.

3) Syarat khusus yang dikehendaki oleh peraturan dasar harus tercermin dalam keputusan.

Apabila suatu Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) tidak memenuhi persyaratan diatas dapat dinyatakan batal. Batal menurut Prof. Muchsan ada 3 (tiga), yaitu:

1. Batal mutlak.

   Batal mutlak adalah semua perbuatan yang pernah dilakukan dianggap belum pernah ada. Aparat yang berhak menyatakan adalah hakim melalui putusannya.

2. Batal demi Hukum.

   Terdapat 2 (dua) alternatif batal demi hukum, yaitu:

   1) Semua perbuatan yang pernah dilakukan dianggap belum pernah ada.
   2) Sebagian perbuatan dianggap sah, yang batal hanya sebagiannya saja. Aparat yang berhak menyatakan adalah yudikatif dan eksekutif.

3. Dapat dibatalkan.

   Dapat dibatalkan adalah semua perbuatan yang dilakukan dianggap sah, pembatalan berlaku semenjak dinyatakan batal. Aparat yang berhak menyatakan adalah umum (eksekutif, legislatif dan lain-lain).

Menurut teori functionare de faite, suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetap dianggap berlaku walaupun tidak memenuhi syarat diatas (formil dan materiil), apabila memenuhi 2 (dua) syarat yang bersifat komulatif, yaitu:

1. Tidak absahnya keputusan itu karena kabur, terutama bagi penerima keputusan.
2. Akibat dari keputusan itu berguna bagi kepentingan masyarakat.

Suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat dinyatakan hapus jika memenuhi unsur-unsur dibawah ini:

1. Apabila sudah habis masa berlakunya;
2. Dicabut atau dinyatakan tidak berlaku oleh aparat yang berwenang (yudikatif, eksekutif dan legislatif);
3. Apabila dikeluarkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara baru yang substansinya sama dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang lama;
4. Apabila peristiwa hukum yang menjadi motifasi lahirnya keputusan tersebut sudah tidak relevan lagi. Hal ini didasarkan pada pendapat Van poe lie dalam teori rebus sic stantibus yang menyatakan bahwa setiap peristiwa hukum terjadi karena adanya motifasi-motifasi tertentu.

Dalam suatu proses beracara di pengadilan, salah satu tugas hakim adalah untuk menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara pihak yang berperkara. Hubungan hukum inilah yang harus dibutktikan kebenarannya di depan sidang pengadilan. Pada prinsipnya, yang harus dibuktikan adalah semua peristiwa serta hak yang dikemukakan oleh salah satu pihak yang kebenarannya di bantah oleh pihak lain. Pihak penggugat diberikan kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya. Setelah

itu, pihak tergugat diberikan kesempatan untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya.

Dalam Peradilan Tata Usaha Negara di kenal 5 macam alat bukti, yaitu :

1. Surat atau tulisan
2. Keterangan ahli
3. Keterangan saksi
4. Pengakuan para pihak
5. Pengetahuan hakim

1) Surat atau tulisan

Menurut Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, berpendapat bahwa alat bukti surat atau tulisan adalah : "segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian". Macam-macam alat bukti surat:

- Surat sebagai alat bukti tertulis dibedakan menjadi dua, yaitu Akta, adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dan Bukan akta
- Sedangkan akta itu sendiri ada dua macam, yaitu : Akta otentik dan Akta dibawah tangan

Sedangkan menurut UU No.5 / 1986 pasal 101 bahwa surat sebagai alat bukti terdiri atas tiga jenis,yaitu :

(1) Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat ini dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya
(2) Akta dibawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya
(3) Surat-surat lain yang bukan akta.

Akta otentik ada dua macam, yaitu :

a. Akta yang dibuat oleh pejabat (*Ambtelijk Akten*)

b. Akta yang dibuat dihadapan pejabat (*Partij Akten*)

Perbedaan antara Ambtelijk Akten dan Partij Akten

No.	Aspek / unsur	Ambtelijk Akten	Partij Akten
1	Inisiatif dari	Pejabat yang bersang-kutan karena jabatannya	Para pihak karena kepentingannya
2	Isi akta	Ditentukan oleh pejabat yang bersangkutan ber-dasarkan UU	Ditentukan oleh para pihak
3	Ditanda tangani	Pejabat itu sendiri tanpa pihak lain	Para pihak dan pejabat yang

	oleh		bersangkutan serta saksi-saksi
4	Kekuatan bukti	Tidak dapat digugat kecuali dinyatakan palsu	Dapat digugat dengan pembuktian sebaliknya

Bila mana salah satu pihak yang bersengketa membantah keaslian alat bukti surat yang diajukan oleh pihak lawan, maka hakim dapat melakukan pemeriksaan terhadap bantahan itu dan kemudian mempertimbangkan dalam putusan akhir mengenai nilai pembuktiannya. Apabila dalam pemeriksaan persidangan ternyata ada alat bukti tertulis tersebut ada pada badan atau pejabat TUN, maka hakim dapat memerintahkan badan atau pejabat TUN tersebut untuk segera menyediakan alat bukti tersebut. Masing-masing alat bukti yang berupa surat atau tulisan itu mempunyai bobot kekuatan pembuktian sendiri-sendiri dan hakim yang akan menentukan bobot atau nilai pembuktian tersebut.

Pada prinsipnya, kekuatan bukti suatu alat bukti surat terletak pada akta aslinya. Tindasan, foto copy, dan salinan akta yang aslinya masih ada, hanya dapat dipercaya apabila tindasan, foto copy dan salinan itu sesuai dengan aslinya. Dalam hubungan ini, hakim dapat memerintahkan kepada para pihak agar

memperlihatkan aslinya sebagai bahan perbandingan, tetapi apabila lawan mengakui atau tidak membantahnya maka tindasan, foto copy, dan salinan akta tersebut mempunyai kekuatan pembukti seperti yang asli.

2) Keterangan ahli

Di dalam UU No.5/1986 pasal 102, dijelaskan bahwa : keterangan ahli adalah pendapat orang yang diberikan di bawah sumpah dalam persidangan tentang hal yang ia ketahui menurut pengalaman dan pengetahuannya.

Kehadiran seorang ahli di persidangan adalah atas permintaan kedua belah pihak atau salah satu pihak atau karena jabatannya. Hakim ketua sidang dapat menunjuk seseorang atau beberapa orang ahli untuk memberikan keterangan baik dengan surat maupun tulisan, yang dikuatkan dengan sumpah atau janji menurut kebenaran sepanjang pengetahuan dan pengalamannya (pasal 103 UPTUN). Keterangan ahli diperlukan untuk menambah keyakinan hakim mengenai suatu persoalan di bidang tertentu, yang memang hanya bisa dijelaskan oleh ahli di bidang yang bersangkutan, umpamanya ahli di bidang perbankan, ahli di bidang komputer, ahl balistik dan lain-lain.[8] Dalam hal ini keterangan juru taksir dapat digolongkan sebagai keterangan ahli. Tetapi mereka yang tidak dapat

didengar sebagai saksi (pasal 88 UPTUN) dalam perkara itu, juga tidak dapat diangkat sebagai ahli.

3) Keterangan saksi

Saksi adalah orang yang memberikan keterangan di muka sidang, dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, tentang suatu peristiwa atau keadaan yang ia lihat, dengan dan ia alami sendiri, sebagai bukti terjadinya peristiwa atau keadaan tersebut.

Setiap orang pada prinsipnya wajib untuk memberikan kesaksian apabila dibutuhkan oleh pengadilan, tetapi tidak semua orang dapat menjadi saksi. Ada beberapa saksi yang dilarang atau tidak diperbolehkan di dengar keterangannya sebagai saksi sebagaimana di atur dalam pasal 88 UPTUN sebagai berikut :

a. Keluarga sedarah atau semenda menurut garus keturunan lurus ke atas atau ke bawah sampai derajat ke dua dari salah satu pihak yang bersengketa
b. Istri atau suami salah satu pihak yang bersangkutan meskipun sudah bercerai
c. Anak yang belum berusia tujuh belas tahun
d. Orang sakit ingatan.

Ada beberapa orang yang meskipun berhak menjadi saksi tetapi berhak pula mengundurkan diri sebagai saksi (pasal 89 UPTUN), yaitu :

a. Saudara laki-laki dan perempuan, ipar laki-laki dan perempuan salah satu pihak
b. Setiap orang yang karena martabat, pekerjaan atau jabatannya diwajibkan merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan hal itu.

Adakalanya, orang yang dijadikan saksi itu tidak mengerti bahasa Indonesia, hakim dapat menunjuk seseorang yang akan bertindak sebagai penerjemah dan sebelum melaksanakan tugasnya ia harus di sumpah terlebih dahulu. Dan apabila seorang saksi dalam keadaan bisu-tuli dan tidak dapat menulis, maka demi kepentingan pemeriksaan, hakim menunjuk seorang yang sudah biasa bergaul dengan saksi sebagai juru bahasa. Sebelum melaksanakan tugasnya, ia wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepecayaannya. Sedangkan apabila yang di panggil sebagai saksi adalah pejabat TUN, maka pejabat tersebut tidak boleh mewakilkan kepada orang lain, ia wajib datang sendiri di persidangan.

Sehubungan dengan uraian di atas, terdapat perbedaan antara keterangan saksi dengan keterangan ahli. Perbedaan itu diantaranya adalah :

<u>Keterangan saksi</u>

1. Seorang (beberapa) saksi di panggil kemuka pengadilan untuk mengemukakan keterangan tentang hal-hal yang ia lihat, di dengar, atau dialami sendiri
2. Keterangan saksi harus lisan, bila tertulis maka jadi alat bukti tertulis
3. Kedudukan saksi tidak boleh diganti dengan saksi lain kecuali sama-sama melihat, mendengar dan menyaksikan peritiwa itu

Keterangan ahli

1. Seorang (beberapa) saksi ahli dipanggil kemuka pengadilan untuk mengemukakan keterangan berdasarkan keahliannya terhadap suatu peristiwa
2. Keterangan saksi atau ahli bisa secara lisan ataupun tertulis
3. Kedudukan seorang ahli dapat diganti dengan ahli yang lain yang sesuai dengan keahliannya.

4) Pengakuan para pihak

"Pengakuan adalah keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, dimana ia mengakui apa yang dikemukakan oleh pihak lawan atau sebagian dari apa yang dikemukakan oleh pihak lawan".

Menurut pasal 105 UU No. 5/1986, pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh hakim.

Pengakuan yang diberikan di depan persidangan oleh pihak yang bersengketa sendiri atau oleh wakilnya yang diberi kuasa secara khusus, untuk itu mempunyai kekuatan bukti yang sempurna terhadap pihak yang memberikan pengakuan itu. Hal ini berarti hakim harus menganggap bahwa dalil-dalil yang telah diakui itu benar, kendatipun belum tentu benar. Pengakuan yang diberikan di luar persidangan, nilai pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim. Dengan kata lain pengakuan yang diberikan diluar persidangan merupakan alat bukti bebas dan konsekuensinya hakim leluasa untuk menilai alat bukti tersebut, atau bisa juga hakim hanya menganggap hal itu sebagai alat bukti permulaan saja. Terserah kepada hakim untuk menerima atau tidak menerimanya.

5) Pengetahuan hakim

Pengetahuan hakim adalah hal yang olehnya diketahui dan diyakini kebenarannya. Melihat pada pengertian ini maka pengetahuan hakim dapat juga diartikan sebagai apa yang dilihat, didengar dan disaksikan oleh hakim dalam persidangan. Misalnya : sikap, perilaku, emosional dan tindakan para pihak dalam memutus perkara. Tetapi pengetahuan hakim mengenai para pihak yang diperoleh di luar persidangan tidak dapat dijadikan bukti dalam memutus perkara.

Dalam Pembuktian Ada perbedaan sistem antara sistem hukum pembuktian dalam hukum acara TUN dengan acara perdata. Dalam hukum acara TUN, dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, hakim TUN bebas untuk menentukan :

1. Apa yang harus dibuktikan
2. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh hakim sendiri
3. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian
4. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan

Umumnya, sistem pembuktian yang dianut dalam hukum acara TUN adalah sistem "*Vrij bewijsleer*", yakni suatu ajaran pembuktian bebas dalam rangka memperoleh kebenaran materiil. Apabila kita baca pasal 100 UU No.5/1986, maka dapatlah disimpulkan bahwa hukum acara TUN Indonesia menganut ajaran pembuktian bebas yang terbatas. Karena alat-alat bukti yang digunakan itu sudah ditentukan secara limitatif dalam pasal tersebut. Selain itu hakim juga dibatasi kewenangannya dalam menilai sahnya pembuktian, yakni paling sedikit 2 alat bukti berdasarkan keyakinan

hakim. Sedangkan pembuktian dalam hukum acara perdata dilakukan dalam rangka memperoleh kebenaran formil.

Sesuai dengan pasal 100 UU No.5/1986 dapat disimpulkan bahwa hukum acara TUN itu menganut ajaran pembuktian bebas yang terbatas karena alat-alat bukti yang digunakan itu sudah ditentukan secara limitatif dalam pasal tersebut, begitu juga sesuai dengan pasal 107 UU No.5/1986 hakim dibatasi kewenangannya menilai sahnya pembuktian yaitu paling sedikit 2 alat bukti berdasarkan keyakinannya.

Dalam Pengadilan Tata Usaha Negara ini bukan untuk mencari siapa yang benar dan salah dalam berperkara. Namun sebagai koreksi apabila adanya kesalahan atau kelalaian dalam penyelenggaraan administrasi Negara yang melibatkan masyarakat atau instansi Pemerintahan/ lembaga lain dalam berinteraksi satu dengan yang lain. Pembentukan suatu Peradilan Administrasi selalu terkait dengan falsafah negara yang dianutnya (SF Marbun,2003; 20). Negara yang menganut faham demokrasi liberal, maka tujuan dibentuknya Peradilan Administrasi tidak jauh dari falsafah liberalnya, yaitu dalam rangka perlindungan hukum kepada rakyat yang menitikberatkan pada kepentingan individu dalam suatu masyarakat. Berbeda

dengan Negara Hukum Pancasila (demokrasi Pancasila) yang memberikan porsi yang seimbang antara kepentingan individu disatu sisi dan kepentingan bersama dalam masyarakat disisi yang lain.

Tujuan pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara menurut keterangan pemerintah pada saat pembahasan RUU PTUN adalah:

a. memberikan perlindungan terhadap hak-hak rakyat yang bersumber dari hak-hak individu;
b. memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang didasarkan kepada kepentingan bersama dari individu yang hidup dalam masyarakat tersebut. (keterangan pemerintah pada Sidang Paripurna DPR RI. mengenai RUU PTUN tanggal 29 April 1986).

Menurut Sjahran Basah (1985;154), tujuan peradilan administrasi adalah untuk memberikan pengayoman hukum dan kepastian hukum, baik bagi rakyat maupun bagi administrasi negara dalam arti terjaganya keseimbangan kepentingan masyarakat dan kepentingan individu. Dari sudut pandang yang berbeda, SF Marbun menyoroti tujuan peadilan administrasi secara preventif dan secara represif.

Tujuan Peradilan Administrasi negara secara preventif adalah mencegah tindakan-tindakan badan/pejabat tata usaha negara yang melawan hukum atau merugikan rakyat, sedangkan secara represif ditujukan terhadap tindakan-tindakan badan/pejabat tata usaha negara yang melawan hukum dan merugikan rakyat, perlu dan harus dijatuhi sanksi.

Fungsi Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai sarana untuk menyelesaikan konflik yang timbul antara pemerintah (Badan/Pejabat TUN) dengan rakyat (orang perorang/badan hukum perdata). Konflik disini adalah sengketa tata usaha negara akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara.

X. Putusan Hakim: Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum

Putusan hakim (*vonnis*) sejatinya diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam bingkai tegaknya hukum dan keadilan. Para pencari keadilan (*the seeker of justice*) tentu saja berharap bahwa putusan seorang hakim benar-benar memenuhi rasa keadilan masyarakat (*sense of justice*). Namun mewujudkan putusan hakim yang sesuai dengan rasa keadilan masyarakat ternyata tidak mudah. Bahkan dalam beberapa putusan pengadilan justru bermasalah dan menimbulkan kontroversi di tengah masyarakat.

Apabila kontroversi itu disebabkan oleh penolakan atau ketidakberterimaan salah satu pihak yang berperkara tentu saja masih dapat dimaklumi, karena pihak yang kalah seringkali merasa tidak puas, sebaliknya pihak yang menang menilai putusan hakim yang memenangkannya adalah putusan yang adil. Akan tetapi, tidak jarang putusan hakim menimbulkan kontroversi. Bahkan penolakan oleh masyarakat luas karena putusan hakim tersebut bertolakbelakang dengan pemahaman masyarakat atau terjadi ketidakkoherensian antara fakta, norma, moral, dan doktrin hukum dalam pertimbangan putusan hakim. Terhadap putusan hakim yang tidak koheren jelas mencerminkan bahwa pengembanan hukum praktis berlangsung tidak normal (*abnormal*). Dalam prinsip

berpikir sistem, *emergent* itu dipahami sebagai produk yang lahir dari pola interaksi antarkomponen yang terdapat dalam sebuah sistem. Jika dasar dan pola interaksi antarkomponen dalam sistem itu baik, maka dia akan melahirkan *emergent* yang baik, demikian pula sebaliknya. Dalam kaitannya dengan pengembanan hukum, putusan hakim yang tidak koheren merupakan produk (*emergent*) yang *abnormal*. Ini berarti, putusan lahir dari seluruh rangkaian aktivitas pengembanan hukum yang juga *abnormal*.

Persoalan putusan hakim yang tidak koheren dengan fakta hukum dan manipulasi tafsir hukum inilah yang menjadi salah satu sorotan. Bahkan jauh lebih luas dari itu, putusan hakim harus diletakkan dalam konteks kekoherensiannya dengan aspek fakta hukum, norma, moral, dan doktrin hukum. Namun bagaimana hubungan antara fakta, norma, moral dan doktrin dalam pertimbangan putusan hakim? Dalam hal ini akan dijelaskan dalam dua aspek, yaitu (1) hubungan kedudukan dan peranannya terhadap putusan hakim, dan (2) hubungan berdasarkan tipe rasionalitas hukum.

1. **Hubungan Berdasarkan Kedudukan dan Peranannya Terhadap Putusan Hakim**

   a. **Putusan Hakim dan Fakta Hukum**

      Setiap putusan hakim harus berdasarkan fakta yang jelas. Fakta memegang peranan penting dalam setiap putusan hakim. Bahkan fakta hukum merupakan "*conditio sine qua non*" bagi terwujudnya putusan yang adil. Oleh karena itu, dalam memutuskan perkara pasti membutuhkan fakta hukum dari suatu perkara. Putusan hakim akan adil jika berdasarkan fakta yang benar. Dengan demikian, hukum tidak akan bisa diputus dengan adil jika fakta hukum tidak ada.

      Dalam kaitan ini, sangat menarik tanggapan Ketua KY Busyro Muqoddas yang menyatakan bahwa, jika hakim telah menyampingkan fakta persidangan, fakta saksi, bukti lain, dan fakta pembelaan, itu berarti hakim telah melakukan kesalahan fatal. "Fakta-fakta itu harus dimuat dalam pertimbangan hakim," secara normatif putusan hakim seharusnya memperhatikan fakta persidangan, baik itu fakta saksi, bukti, maupun fakta pembelaan.

      Dengan demikian, fakta hukum merupakan sesuatu yang sangat fundamental dalam putusan hakim karena merefleksikan tindakan manusia, keadaan

atau peristiwa yang menjadi sorotan utama dalam proses peradilan. Fakta hukum merupakan intrumen bagi hakim dalam meneguhkan asumsi-asumsi menjadi kenyataan (*to be reality*). Bahkan sesungguhnya, asas praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*) yang menjadi salah satu asas terpenting dalam hukum acara sangat terkait dengan fakta, karena sebelum fakta "berbicara" yang kemudian menjelma dalam putusan hakim maka seseorang dianggap tidak/belum bersalah.

Dalam konteks hubungan fakta hukum dengan putusan hakim, maka jelas bahwa fakta hukum yang membuat dugaan-dugaan atau dakwaan-dakwaan pihak penutut umum dalam perkara pidana menjadi terbukti atai tidak terbukti. Demikian pula dalam perkara perdata dan tata usaha negara, fakta hukum terjelma dalam pembuktian atas gugatan penggugat dan bantahan tergugat dalam proses peradilan. Fakta hukum merupakan sisi "das sein" sebuah putusan hakim. Tanpa fakta hukum, maka sesungguhnya tidak ada putusan hakim (*there are not facts, no judge's decision*).

b. Putusan Hakim dan Norma Hukum

Setiap putusan hakim harus berlandaskan norma hukum yang jelas. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau "*das solen*", dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma juga diartikan sebagai patokan perilaku dalam suatu kelompok masyarakat tertentu yang pada umumnya berupa perintah dan larangan. Untuk dapat menjalankan fungsinya yang demikian itu, tentu saja norma harus mempunyai kekuatan hukum yang bersifat memaksa. Paksaan ini tertuju kepada para anggota masyarakat dengan tujuan untuk mematuhinya.

Norma hukum merupakan bagian dari norma sosial. Dalam hubungan ini, J.J.H. Bruggink menegaskan bahwa norma hukum (*rechtsnorm*) menunjuk pada proposisi dari suatu aturan hukum (*rechtsregel*), sebab arti dari sutau aturan hukum itu harus ditautkan pada isi normanya, dengan catatan: *Pertama*, isi norma menentukan wilayah penerapannya. *Kedua*, isi kaidah berbanding terbalik wilayah penerapannya.

Lebih lanjut menurut Bruggink, norma atau kaidah-kaidah hukum memiliki beragam bentuk dan jenisnya, antara lain kaidah perilaku mencakup

perintah, larangan, izin dan dispensasi, serta kaidah sanksi. Meta kaidah yakni berkenaan dengan kaidah perilaku mencakup kaidah pengakuan, kaidah perubahan, kaidah kewenangan, kaidah definisi, dan kaidah penilaian atau yang lebih dikenal dengan nama asas-asas hukum.

Dalam konteks putusan hakim, maka kaidah atau norma hukum memegang peranan sebagai pedoman (*leiding*) dan instrumen pengujian (*toetsingrecht*) bagi aktivitas manusia atau seseorang yang diatur dalam ruang lingkup peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sifat norma hukum merupakan sisi "*das sollen*" sebuah putusan hakim. Tanpa memperhatikan norma hukum, maka sesungguhnya putusan hakim tersebut bersifat sewenang-wenang.

c. Putusan Hakim dan Moral

Setiap putusan hakim seyogianya merefleksikan pertimbangan moral. Moral adalah istilah manusia menyebut ke manusia atau orang lainnya dalam tindakan yang mempunyai nilai positif. Moral adalah sikap dasar yang harus dimiliki oleh seorang manusia jika ia ingin dihormati oleh sesamanya. Ia merupakan kondisi pikiran, perasaan, ucapan dan perilaku manusia yang terkait dengan nilai-nilai baik

dan buruk. Dengan demikian, Moral merupakan nilai keabsolutan alam kehidupan bermasyarakat secara utuh.

Pada dasarnya, kedudukan moral dalam teori hukum termasuk bagian dari norma atau kaidah hukum dalam arti luas. Tetapi –dalam arti sempit— kaidah hukum dapat dibedakan dengan kaidah moral. Perbedaan antara kaidah hukum dan kaidah moral mengacu pada kualitas perbuatan manusia yang dilakukan. Moralitas suatu perbuatan menyatakan bahwa perbuatan itu sesuai dengan kaidah moral (*morele wetten*). Sedang legalitas suatu perbuatan menyatakan bahwa perbuatan itu sesuai dengan kaidah hukum (*juridische wetten*).

Dalam konteks putusan hakim, maka kedudukan moral memegang peranan sebagai pengendali (*sturende*) dan refleksi motivasi diri seorang hakim dalam proses pengambilan putusan. Putusan hakim yang lahir dari proses kontemplasi moral baik dari segi lahiriah maupun batiniah akan menghasilkan putusan hakim yang adil, karena putusan hakim yang berbasis moral tentu saja telah koheren dengan pertimbangan fakta, norma, doktrin baik dari segi lahiriah maupun batiniah serta lebih komprehensif dan utuh. Sebaliknya, jika putusan

hakim tidak dilandasi pertimbangan moral, maka putusan hakim tersebut gagal dari aspek pertanggungjawaban moral, sehingga putusan hakim demikian itu sesungguhnya menjauh dari rasa keadilan masyarakat.

d. Putusan Hakim dan Doktrin Hukum

Setiap putusan hakim sedapat mungkin paralel dengan pandangan para ahli (doktrin). Doktrin adalah pendapat ahli hukum atau pakar yang bereputasi di bidang hukum yang biasanya dijadikan hakim sebagai pedoman dalam memperkaya argumentasi hakim dalam mengambil putusan. Tentu saja, tidak semua pandangan sarjana hukum yang dapat masuk dalam kualifikasi doktrin, melainkan hanya pakar-pakar yang diakui keahliannya oleh masyarakat.

Bukan hanya dalam pergaulan hukum nasional berlaku doktrin sebagai sumber hukum, melainkan juga dalam pergaulan hukum internasional. Bahkan, dalam hukum internasional, doktrin merupakan sumber hukum yang paling penting. Sebagai contoh, Mahkamah Internasional di Den Haag, Nederland, mengakui pentingnya doktrin, terlihat dalam Pasal 38 ayat 1 *Statute of Internasional Court of Justice*,

yang menunjuk "*teaching of the must highly qualifed publicists*" yang tidak lain adalah doktrin.

Dalam konteks putusan hakim, maka kedudukan doktrin hukum memegang peranan sebagai jembatan (*bridge*) dan cahaya penerang (*shining light*). Dalam kedudukan sebagai jembatan, doktrin hukum menghubungkan antara dunia teoretik dan praktik, serta antara "*das sollen*" dan "*das sein*". Sedang dalam kedudukannya sebagai cahaya penerang, doktrin hukum memberi pencerahan dan kualitas argumentasi dalam setiap pertimbangan putusan hakim. Dengan demikian, putusan hakim yang memuat doktrin hukum akan lebih berbobot dan mencerahkan. Sebaliknya, jika putusan hakim tidak sejalan dengan doktrin hukum maka sesungguhnya putusan hakim tersebut kehilangan arah (*lose of direction*).

2. Hubungan Berdasarkan Tipe Rasionalitas Hukum

Putusan hakim adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan

kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim. Putusan yang diucapkan dipersidangan tidak boleh berbeda dengan yang tertulis (*vonnis*).

Untuk menjelaskan hubungan antara putusan hakim (*vonnis*) dengan fakta, norma, moral dan doktrin dari perspektif rasionalitas hukum, penulis menggunakan konsep rasionalitas hukum Gunther Teubner. Menurut Teubner, ada 3 (tiga) tipe rasionalitas hukum yaitu:

a. Rasionalitas formal
b. Rasionalitas substantif
c. Rasionalitas refleksif

Tipe rasionalitas hukum (formal) berorientasi pada ketaatan hukum formal. Sedangkan rasionalitas hukum (substantif) berorientasi pada hasil dan tujuan. Adapun tipe rasionalitas hukum (refleksif) berorientasi pada proses dan motif dibalik proses-proses tersebut.

Dengan menggunakan konsep rasionalitas hukum model Gunther Teubner di atas, maka hubungan antara fakta, norma, moral dan doktrin dalam pertimbangan putusan hakim dapat digambarkan dalam tabel/matriks sebagai berikut:

Tabel: Hubungan Berdasarkan Tipe Rasionalitas Hukum

Dimensi	Tipe Rasionalitas Hukum		
	Formal	**Substantif**	**Refleksif**
FAKTA	Ketaatan pada hukum formal. Pembuktian lebih menekankan aspek formal. Kebenaran formal. Hakim sbg terompet UU.	Ketaatan pada substansi hukum. Pembuktian lebih menekankan aspek substansi. Kebenaran materil.	Ketaatan pada substansi hukum. Pembuktian lebih menekankan koherensi aspek formal, materil, dan proses-proses yg menyertainya. Kebenaran refleksif.
NORMA	Instrumen ketaatan pada hukum formal-dogmatik. Konsistensi pada ketentuan hukum formal. Hakim sbg terompet UU.	Instrumen ketaatan pada substansi hukum. Diskresi sesuai substansi hukum. Hakim tidak sekedar terompet UU.	Instrumen ketaatan pada tujuan dan proses. Diskresi substantif dan filosofis. Menjaga kekoherensian substantif. Hakim terompet hukum dan keadilan.

MORAL	Instrumen justifikasi terhadap ketaatan pada hukum formal. Menghindari penyimpangan dan Konsistensi pada ketentuan hukum formal. Hakim sbg terompet UU.	Instrumen justifikasi moral terhadap ketaatan pada substansi hukum. Melahirkan moral substantif. Menghindari penyimpangan dan Konsistensi substansi hukum. Diskresi sesuai substansi hukum. Hakim tidak sekedar terompet UU.	Instrumen moral refleksif terhadap ketaatan pada tujuan dan proses. Merefleksikan nilai-nilai moral. Menghindari penyimpangan dan Koheren pada tujuan dan proses. Diskresi lebih substantif dan filosofis sesuai tujuan dan hasil. Hakim sbg terompet hukum dan keadilan.
DOKTRIN	Instrumen justifikasi terhadap ketaatan pada hukum formal. Melahirkan ketaatan pragmatis. Menghindari	Instrumen justifikasi terhadap ketaatan pada substansi hukum. Melahirkan ketaatan yg otentik.	Instrumen refleksif terhadap ketaatan pada tujuan dan proses. Merefleksikan jaiman keadilan dan kepastian

	penyimpangan dan Konsistensi pada ketentuan hukum formal. - Hakim sbg terompet UU.	- Menghindari penyimpangan dan Konsistensi pada substansi hukum. - Diskresi yg sesuai substansi hukum. - Hakim tidak sekedar terompet UU.	preskriptif. Menghindari penyimpangan dan Koheren pada tujuan dan proses. - Diskresi sesuai tujuan dan hasil. - Hakim sbg terompet hukum dan keadilan.

Berdasarkan gambaran tentang hubungan fakta, norma, moral dan doktrin terhadap pertimbangan putusan hakim di atas, maka hendaknya semua komponen dan proses pengakan hukum di arahkan pada tipe rasionalitas hukum yang reflektif guna meningkatkan kualitas penegakan hukum dan dunia peradilan di tanah air.

Pandangan ini sejalan dengan pandangan Oliver Wendell Holmes dalam L.B. Curzon, yang terkenal dengan sebutan "*the great dissenter justice*" yang melahirkan konsep yang dikenal dengan sebutan *"the concept of clear and present danger"*. Holmes mengingatkan para hakim untuk tidak terpaku dan taqlid pada sistem "*presedent*" yang kaku,

deterministik dan legalistik, tetapi hakim harus melihat realitas hukum yang hidup dalam masyarakat, dan bukannya bertumpu pada perundang-undangan yang merupakan ciptaan manusia biasa, yang juga tidak pernah sempurna, tidak lengkap dan senantiasa menuntut interpretasi dari para penegak hukumnya. Oleh karena itu, Bagi Holmes, yang ia anggap sebagai hukum adalah ramalan tentang apa yang akan dilakukan oleh pengadilan di dalam kenyataannya, dan tidak ada yang lebih penting daripada itu (*the prophecies of what the courts will do in fact, and nothing more pretentious, are what I mean by the law*). Bahkan menurut Holmes, hakim dalam membuat putusan selalu memasukkan suatu pertimbangan pribadi yang extra-legal sifatnya agar keputusan-keputusan yang dibuatnya lebih fungsional bagi kehidupan masyarakat, maka pengalaman yang tersimak dalam kehidupan akan lebih cermat menduga arah keputusan hakim daripada sekadar logika-logika hukum, "*the live of the law has not been logic but experience*".

Hubungan antara fakta, norma, moral, dan doktrin hukum dalam pertimbangan putusan hakim baik secara sendiri-sendiri, maupun bersama sangat terkait atau korelatif satu sama lain. Putusan hakim harus merefleksikan komponen-komponen tersebut. Apabila putusan hakim yang tidak

memperhatikan fakta hukum sesungguhnya bukan putusan pengadilan. Demikian pula, putusan hakim yang tidak memperhatikan norma adalah kesewenang-wenangan. Putusan hakim yang tidak mengindahkan moral sesungguhnya gagal dari aspek pertanggungjawaban moral. Sedang putusan hakim yang tidak memuat doktrin hukum maka sesungguhnya putusan tersebut telah kehilangan arah (*lose of direction*). Dengan demikian, baik fakta hukum, norma, moral maupun doktrin hukum sesungguhnya merupakan instrumen otentik bagi hadirnya putusan hakim yang baik. Instrumen tersebut merupakan "*conditio sine qua non*" bagi putusan hakim yang meneguhkan rasa keadilan masyarakat (*sense of justice*).

Ditinjau dari perspektif rasionalitas hukum, putusan hakim dan hubungannya dengan fakta, norma, moral, dan doktrin dapat diklasifikasi ke dalam tiga tipe rasionalitas hukum, yaitu rasionalitas formal, rasionalitas substantif, dan rasionalitas refleksif. Masing-masing tipe rasionalitas hukum menggambarkan status dan kedudukan fakta, norma, moral dan doktrin dalam hubungannya dengan putusan hakim. Pola hubungan yang berlangsung saat ini masih didominasi tipe rasionalitas hukum formal. Ke depan dalam rangka *"good court governance"* pengembanan hukum praktis hendaknya di arahkan ke tipe rasionalitas refleksif, minimal diupayakan menggeser pola hubungan tersebut dari tipe rasionalitas formal ke rasionalitas

substantif dan pada saatnya ke arah tipe rasionalitas hukum refkleksif

Y. KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.

Ketentuan kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan mengakar pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesarbesarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka Undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat Rechskadaster artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA. Sebagai landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tantang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa

pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistim publikasinya yang tetap menggunakan sistim negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang telah dinyatakan dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan pasal 38 Ayat (2).

Dalam pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sedangkan dalam Penjelasan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridisyang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi masyarakat sebagaimana menurut Aristoteles dan Aguinas Grotius yang mengajarkan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah tujuan dari sistem hukum. Demikian juga ketentuan pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat rechtkadaster yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat dipahami sebagai sertifikat yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat di gangu gugat lagi. Akan tetapi sebagaimana penjelasan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya), dengan demikian dapat mengurangi arti kepastian hukum sertifikat itu sendiri.

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; (2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; (3)

Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; (4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; (5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.1 Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah: (a) berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit. Pihak-pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara. (b) berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.2

Ketentuan pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut rawan menimbulkan sengketa karena sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah belum dapat menjamin kebenarannya. Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasanya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32

Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Maria SW Sumarjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beretikat baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya unutk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga rechtverwerking yang dikenal dalam hukum adat.

Konsep *rechtverwerking* dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ini bertujuan memberikan kepastian hukum kepada 2 (dua) pihak, yaitu: (a) Bagi pemilik sertifikat, kalau sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kodya tidak ada yang mengajukan gugatan, maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemilik tanah tersebut. (b) Bagi tanah yang sebenarnya, ia wajib menguasai tanah secara nyata dan mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar terhindar dari kemungkinan tanahnya didaftarkan atas nama orang lain.

Menurut Sudirman Saad dalam bukunya Urip Santoso,3 perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif , yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada

itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang mengatur perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertifikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas hak atas tanah yang disertifikatkan oleh orang lain mempunyai problen yuridis di antaranaya: (a) Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur hilangnya hak seseorang atas tanah tidak cukup diatur dalam bentuk peraturan pemerintah, seharusnya diatur dalam bentuk peraturan perundangundangan yang mendapatkan persetujuan dari rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yaitu berupa undang-undang. (b) sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 memberikan pengertian tentang Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dalam hal sertifkat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota telah berusia 5

(lima) tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkanya sertifikat hak atas tanah tersebut. Apabila unsur-unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif, hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkanya sertifikat tersebut tidak menjadi hilang.

Meskipun unsur-unsur dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan atas diterbitkanya sertifikat dan untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan diterbitkanya hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negra (PTUN). Gugatan dapat diajukan dlam waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkanya Keputusan Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.

Alasan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam gugatan untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ kota diantaranya: (a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, dalam tulisan ini akan dibahas tentang bentuk-bentuk ketidak pastian hukum dari

sertifikat hak atas tanah milik, dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah milik.

Konsep Hak Kepemilikan atas Tanah dan Pengaturanya

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. 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 memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik. Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 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 1945 menyatakan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Untuk melaksanakan prinsip-prinsip dasar tersebut dalam hubunganya dengan tanah ditetapkan hukum agraria nasional dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dalam pasal 2 dalam wujud hak menguasai dari negara atas tanah yang memberi wewenang kepada negara untuk: (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan

ruang angkasa; (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut di gunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat di dalam negara hukum indonesia yang merdeka, bersatu dan berdaulat.

Dalam hubungannya dengan hal di atas, penjelasan umum II angka 2 undang-undang pokok agraria menyatakan: “dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik....” sebagai peraturan dasar, UUPA mengatur pokok-pokok penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang pelaksanaanya lebih lanjut diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 UUPA yang menentukan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dan mempunyai fungsi sosial. Oleh karena itu, hak milik atas tanah yang berasal dari hak menguasai dari negara adalah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat khusus sebagai berikut: (1) dapat beralih karena pewarisan, karena sifat turun-temurun. (2) penggunaanya tidak terbatas dan tidak di batasi sepanjang

tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, (3) dapat di berikan sesuatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Konsep hak milik menurut undang-undang pokok agraria tersebut dapat disimak dari penjelasan pasal 20 UUPA, sebagai berikut:

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedekan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang 'terkuat dan terpenuhi' yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang 'mutlak', tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat' sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian itu akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata 'terkuat dan terpenuhi' itu bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainya, yaitu untuk menunujukan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang 'ter' (artinya; paling)-kuat dan terpenuhi.

Lebih lanjut ditetapkan, bahwa terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah, yang cara dan syarat-syaratnya diatur dengan peraturan pemerintah menurut ketentuan undang-undang namun demikian, undang-undang dan peraturan pemerintah dimaksud sampai saat ini be,um ditetapkan.

Dalam ketentuan peralihan pasal 56 UUPA dinyatakan, bahwa selam undang-undang tentang hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana dimaksutkan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang pokok agraria (UUPA). Terkait dengan hal ini, salah satu bentuk peraturan yang ditertibkan oleh pemerintah dalam keputusan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 26 juni 1998.

Dalam pertimbangannya dinyatakan, bahwa keputusan menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 1998 tersebut diterbitkan dengan mempertimbangkan, bahwa rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan, dan karena itu untuk menjamin pemilikan rumah tinggal bagi warga negara indonesia perlu menjamin kelangsungan hak atas tanah tempat tinggal tersebut berdiri. Atas dasar hal in, dirasa perlu meningkatkan pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai oleh perseorangan warganegara indonesia dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

Fungsi dan PeranPendaftaran Tanah dalam Memberikan KepastianHukum

Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif. Demikian penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Pengertian sistem pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukan dalam daftar-daftar.

Dalam sistem positif, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by regristration*" (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptaan suatu "*indefeasible title*" (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan "*the regrister is everything*" (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membutikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan.

Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu "*assurance fund*".5

Ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapanungkapan demikian tidak terdapat dalam UUPA. Dalam sistem publikasi negatif, juga dalam sistem negatif kita yang mengandung unsur positif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Penggunaanya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Di dalam asas nemo plus yuris, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar unum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang.

Sebagaimana bisa dilihat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 23, 32, dan 38) yang isinya menyatakan pula bahwa peralihan hak-hak (hak milik HGU dan HGH) harus didaftar dan pendaftarannya dimaksud merupakan alat pembuktian yang uat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti labih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961.

Pemerintah menganut sistem negatif yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi sebagai pemegang yang sah menurut hukum. Dengan demikian, pendaftaran berarti pendaftaran hak yang tidak mutlak, sehingga hal ini berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya, dengan cara mendaftarkan akta atau *deed* yang dalam bahasa Inggis disebut dengan *regristration of deeds*. Sebaliknya, apabila ada perlindungan hukum bagi pemegang hak terdaftar yaitu tidak bisa diganggu gugat, maka pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah (*regristration of title*).

Dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif, yang memungkinkan pemegang hak terdaftar dapat diganggu gugat, maka alat pembuktian yang utama didalam persidangan di pengadilan ialah akta peraturan pemerintah dan sertifikat. Sertifikat merupakan hasil akhir dari suatu

proses penyelidikan riwayat penguasa tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftar pertama dan prosesproses peralihan hak selanjutnya.

Penyelidikan riwayat tanah dilakukan dengan menyelediki surat surat bukti hak, yang umumnya berupa akta-akta di bawah tangan (segel-segel) yang di buat pada masa lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, balik nama (catatan pemberian hak), didasarkan pula pada akta-akta peraturan pemerintah. Dengan demikian, akta-akta peralihan hak masa lampau dan yang sekarang, memegang peranan penting dalam menentukan kadar kepastian hukum suatu hak atas tanah.

Sebelum UUPA berlaku, untuk menentukan kadar kepastian hukum sesuatu hak, digunakan suatu upaya ketentuan mengenai "kadaluarsa" sebagai upaya untuk memperoleh hak *eigendom* atas tanah (*acquisitieve verjaring*), yang terdapat dalam pasal 1955 dan 1963 KUH Perdata Buku IV . kadaluarsa sebagai upaya memperoleh hak *eigendom* atas suatu benda diatur dalam pasal 610,1955 dan 1963 KUH Perdata. Dalam pasal 610 ditetapkan bahwa seorang bezitter dapat memperoleh hak eigendom atas suatu benda karena verjaring. Adapun pasal 1955 dan 1963 memuat syarat-syaratnya, yaitu penguasaannya harus terus-menerus, tak terputus tak terganggu, dapat diketahui umum, secara tegas bertindak sebagai eigenaar, dan harus dengan iktikad baik. Jika berdasarkan dengan suatu alas hak (titel) yang sah harus berlangsung 20 tahun, perlu menunjukan alas hak.

Dengan demikian, pada hakikatnya pasal 1955 dan 1963 merupakan pelaksanaan dari pasal 610 KUH Perdata, yang terletak dalam Buku II.6 Kita telah mengetahui bahwa pasal-pasal agraria di dalam Buku II telah dicabut oleh UUPA dalam pada itu pasal 610 tidak khusus mengatur soal agraria. Oleh karena itu, pasal itu masih tetap berlaku, tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai agraria, (tanah dan lain-lainnya).

Tetapi masih berlaku sepanjang menghenai benda-benda lainnya yang bukan agraria. Oleh karena pasal 1955 dan 1963 merupakan pelaksanaan dari pasal 610 maka sungguhpun letaknya tidak didalam Buku II KUH Perdata. Tetapi dalam Buku IV , harus dianggap pula sebagai tidak berlaku lagi mengenai tanah dan lain-lain objek agraria, bagi penguasaan tanah baru dan penguasaan tanah yang pada mulai berlakunnya UUPA sebelum berlangsungnya 20 atau 30 tahun. Bagi pengausa yang pada mulai berlakunya UUPA sudah memenuhi persyaratan *acquisitieve verjaring*. Pasal-pasal tersebut dengan sendirinya tetap berlaku. Meskipun penguasaannya baru dimintakan kemudian. Ini berarti bahwa pada tanggal 24 september 1960 ia sudah memperoleh hak yang bersangkutan karena verjaring.

Hukum adat tidak mengenal lembaga *acquisitieve verjaring*, yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga rechtsverwerking yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang

haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan iktikad baik.

Dalam pasal 32 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan penjelasan-penjelasannya dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif. Yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, walaupaun, tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan siatem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut nampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA , bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23,32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu, diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada suatu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian

hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagi pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagi tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagi alat pembuktian yang kuat.

Fungsi dan Peranan Pendaftaran Tanah dalam Memberikan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak Tanah

Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem ini negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminya pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-sewaktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah itu dengan iktikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Selain di Indonesia sistem negatif juga berlaku di negara Belanda, Perancis, dan Filipina.7 Secara umum, sistem pendaftaran tanah yang negatif mempunyai karakteristik yakni, sebagai berikut:

(1) Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum.
(2) Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui.

(3) Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan menjadi yang mendaptkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya.
(4) Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik.
(5) Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatanya sendiri.
(6) Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah.

Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kebaikan dari sistem negatif adalah: (a) adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya; (b) adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan. Dalam sistem pendaftaran negatif, pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah.

Adapun kelemahan dari sisi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menangkal sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Jadi, ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (de eigenlijke eigenaar). Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai (Zaman, t.t: 44).8

Sistem negatif yang bercermin dalam pasal 19 UUPA, menurut Boedi Harsono mengandung kelemahan, disebabkan adanya kekeliruan ketika merencanakan pasal 23 ayat (2) UUPA. Sejarahnya adalah dalam rancangan UUPA yang di ajukan oleh Menteri Agraria Soenario dimuat dalam pasal 19 dikatan bahwa: Hak milik serta peralihannya didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam ayat (1) pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk memperoleh hak milik dan sahnya peralihan hak tersebut.

Panitia menteri yang ditugaskan kabinet untuk menyempurnakan rancangan itu, mengubah isi pasal di atas menjadi apa yang sekarang merupakan pasal 23 UUPA. Alasannya, ialah rancangan pasal 19 UUPA itu

menimbilkan kesan seakan-akan pendaftaran tanah menganut “sistem positif”. Kesan ini keliru, sebab jika yang dipergunakan sistem positif, maka perumusannya bukan “pendaftaran syarat mutlak” tetapi “pendaftaran merupakan alat pembuktian mutlak”. Menurut Mariam Darus Badrulzaman jikalau kita mengetahui bahwa pasal itu terjadi karena kekliruan, adalah salah untuk tetap mempertahankan kekeliruan itu dan menutup mata terhadap kebenaran. Ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya dalam konteksnya dengan pasal-pasal lain dalam UUPA dan sesuai dengan “cita” UUPA.

Berdasarkan uraian tersebut, maka sistem pemindahan hak di dalam UUPA, saat lahirnya hak pemilik adalah saat pendaftaran dilakukan. Pasal 23 ayat (2) UUPA tidak hanya ditafsirkan sebagai alat bukti yang kuat, akan tetapi juga sebagai syarat mutlak lahirnya hak. Penafsiran ini sesuai dengan kata-kata dari maksut pasal 23 UUPA dan juga sistematika UUPA. Saat lahirnya hak milik baik bagi pihak-pihak maupun pada pihak *Ketiga* tidak diletakkan pada momentum-momentum yang beraliran akan tetapi pada suatu momen, yaitu pendaftaran.

Stesel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaiknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik

dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersangkutan atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertifikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Asas itikad baik memberikan perlindungan kepada orang yang dengan iktikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Namun asas iktikad baik ini, menurut *Hog Raad*, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan keputusan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian iktikad baik atas pemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan.

Asas iktikad baik dipaki untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di kantor pertanahan.8 Dalam asas hukum *nemo plus yuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum (*vanrechtswegenietig*), yang berkaibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenannya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.9 Asas *nemo*

plus yuris memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Oleh karena itu, asas *nemo plus yuris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya.

Berdasarkan asas *nemo plus yuris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh oarang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapa pun hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran yang negatif.

Mengenai sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, para ahli hukum mengemukakan dengan pandangan yang masing-masing berbeda. Menurut perlindungan, pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA disamping menganut sistem *Torrens* juga sistem negatif. Adapun menurut Maria Sumardjono, sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem *Torrrens* sekalipun secara tidak langsung.

Menurut Maria, sistem pendaftaran tanah yang dianut sekarang adalah sistem buku tanah, dimana yang dibukukan adalah hak-haknya (*regristration of tittle*). Istilah *regristation of tittle* adalah kata lain untuk *torrens system.*

Demikian juga menurut Boedi Harsono, sesungguhnya pendaftaran tanah di negara kita menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan menggunakan apa yang disebut sistem positif. Ketentuan tersebut tidak memerintahkannya digunakannnya sistem positif, karena sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan alat bukti yang mutlak. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dalam waktu 5 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu. Jadi, pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat orang yang tidak berhak.

Pandangan Boedi Harsono yang menunjukan muntoha (orang yang merencanakan PP No. 10 Tahun 1961), mengatakan bahwa sistem yang dipergunakan dalam UUPA bukanlah sistem negatif yang murni melainkan sistem negatif yang bertendensi positif. Pengertian negatif disini adalah bahwa keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan.

Pendapat Muntoha dan Boedi Harsono kurang disetujui oleh Mariam Darus Badrulzaman. Di dalam disertasinya Mariam melihat bahgwa stesel pendaftaran

menurut PP No. 10 Tahun 1961 lebih tepat dinamakan stesel canpuran antara stesel negatif dan stesel positif.

Pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stesel negatif) dan menyempurnakannya dengan mempergunakan unsur stesel positif.di sisi lain pendpat Muntoha juga dijadikan rujukan oleh Ali Achmad Chomzah. Menurutnya sistem pendaftaran tanah di Indonesia juga disebut Quasi Positif (positif yang semu). Adapun ciri-ciri sistem quasi positif adalah sebagai berikut:10 (1) Nama yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi oleh hukum. Sertifikat adalah tanda bukti hak yang terkuat, bukannya mutlak. (2) Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan (*openbaar beginsel*). (3) Setiap persil batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah, dengan melihat kembali batas persil, apabila di kemudian hari terdapat sengketa. (4) Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat dapat dicabut melalui proses Putusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh kepala BPN, apabila terdapat cacat hukum. (5) Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti rugi kepada masyarakat, karena kesalahan admnistrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasakan dirugikan melalui proses pengadilan negeri untuk memperoleh haknya.

Demikian pula dengan penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah, sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang

mengandung unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Stesel posotof dituangkan di dalam hal-hal berikut: (1) PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang disrehkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.(2) Kantor pertanahan kabupaten/kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak memiliki wewenang mengalihkan haknya. Campur tangan PPAT dan kantor pertanahan terhadap peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menututp kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya dalam UUPA arti pendaftaran tidak ditafsirkan dalam sistem positif akan tetapi harus dikaitkan dengan UUPA itu sendiri. Hal tersebut nampak dari pernyataan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam pasal 23, pasal 32, dan pasal 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam peraturan pemrintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagi pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu mengahadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession.* Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Akan tetapi, dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking.*

Dalam hukum adat, jika seseorang selam sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka dia diamggap telah melepaskan haknya, sehingga hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah itu. Kehilangan dalam UUPA yang menyakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (pasal 27, pasal 34, pasal 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Apabila lembaga *rechtsverwerking* sudah dapat di pakai sebagai cara untuk menjadikan seseorang pemegang hak yang terdaftar, sebagai pemilik sah sebidang tanah yang dilindungi hukum, maka dengan serangkaian akta-akta peraturan pemerintah selanjutnya, yang mempunyai pembuktian formil maupun materiil yang sempurna atanu kuat maka pemegang hak terakhir pun akan turut pula menjadi pemegang hak yang mempunyai kedudukan hukumyang lebih kuat lagi.

BAB III

METODOLOGI

A. Metodologi

Penyusunan Anotasi putusan pengadilan mengenai pertanahan menggunakan metode :

a. Rapat Internal;
b. wawancara;
c. Diskusi dengan Pejabat/Pegawai di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan, dimana lokasi putusan tersebut ada.
d. Pengumpulan data putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (incrach).

Metode ini dilaksanakan oleh pejabat atau staf Biro Hukum, secara bertahap dengan pertimbangan menyesuaikan waktu dan kesinambungan kegiatan tersebut.

Dengan dilaksanakannya kegiatan penyusunan Anotasi putusan pengadilan mengenai pertanahan, diharapkan memperoleh data guna penyusunan anotasi dimaksud.

B. Pembabakan

Anotasi ini disusun dalam pembabakan sebagai berikut:

1. Pendahuluan.

   Bagian ini memuat latar belakang, mengapa putusan-putusan pengadilan yang dimaksud dipilih sebagai acuan dalam membuat Anotasi ini.

2. Tinjauan Pustaka

   Kajian Pustaka terkait dengan perkara dalam Putusan Pengadilan tersebut. Pustaka pustaka yang menjadi referensi terkait mengenai Penyerobotan Tanah, Hukum Acara Perdata, Hukum Tata Usaha Negara dan Pendaftaran Tanah

3. Gambaran umum Perkara

   Bagian ini merupakan Pemaparan mengenai kasus-kasus yang dijadikan acuan dalam pembuatan Anotasi yang meliputi:

   a. Pengadilan-pengadilan yang telah memutuskan perkara yang dimaksud
   b. Kasus posisi dari setiap Perkara yang disidangkan oleh pengadilan-pengadilan yang dimaksud
   c. Pertimbangan hakim pada setiap kasus yang dikaji
   d. Putusan yang dijatuhkan

4. Pembahasan Mengenai Putusan Pengadilan

   Bagian ini memuat mengenai hal hal sebagai berikut:

   a. Telaah Tim Penyusun Anotasi atas putusan-putusan tersebut berdasarkan peraturan perundang-

undangan Indonesia dan doktrin di bidang Hukum Tanah khususnya terkait Penyerobotan Tanah

b. Catatan, Kritik, Saran dan Komentar serta kaidah/norma Hukum Terkait Peraturan Perundang Undangan terhadap Putusan Pengadilan.

5. Kesimpulan dan Penutup

Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk merangkum dan menelaah setiap putusan pengadilan bidang pertanahan yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap dan untuk melihat kesesuaian antara prosedur dan bukti-bukti yang mendukung suatu putusan dengan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PUTUSAN NOMOR 113/PDT/2011/PT-MDN Jo.
PUTUSAN NOMOR 113/PDT/2011/PT.MDN Jo.
PUTUSAN NOMOR 465K/PDT/2011 Jo.
PUTUSAN NOMOR 523 PK/PDT/2017

Perkara antara :

TIONAR NURHAYATI PAKPAHAN, bertempat tinggal di Jalan Bahagia Nomor 1 – D/7 Kelurahan Sudirejo II, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.M. KAMALUDDIN LUBIS, S.H., DFM., dan kawan-kawan, Para Advokat/ Pengacara/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum, berkantor pada (Kantor Advokat M. Kamaluddin, S.H. & Associates) beralamat di Jalan Airlangga Nomor 16 – B Medan, berdasarkan Surat Kuasa Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding;

L a w a n

SAHAT SIHOMBING, disebut juga **SAHAT MANGINAR SIHOMBING**, bertempat tinggal di Jalan Negara Nomor 19/30, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada BURHAN SIDABARIBA, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum/Pembela Umum/Konsultan hukum pada Kantor Hukum Burhan Sidabariba & Rekan, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 12 Medan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2016;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding;

D a n :

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN,

berkedudukan di Jalan Karya Jasa Nomor 17 Pangkalan Mansyur Medan;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

A. Tentang Duduk Sengketa

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 85 m2, yang terletak di Jalan Mahmakah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 813/Pasar Baru tanggal 15 April 2003, dengan Surat Ukur Nomor 33/Pasar Baru/2002, tanggal 29 April 2002 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah dan Bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1-C;
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang Kebakaran;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan Bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1-E;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Mahkamah;

Bahwa pada awalnya tanah dan Bangunan seluas 85 m2 tersebut adalah merupakan tanah dan Bangunan yang berasal dari Hak Pakai Nomor 481/Pasar Baru tanggal 16 Desember 1968 yang terdaftar atas nama Thien Heoe Kioeng;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sumatera Utara Nomor 581/H.P/R/1969 tanggal 14 September 1969 Hak Pakai Nomor 481/Pasar Baru atas sebidang tanah dan Bangunan tersebut diserahkan hak pemakaiannya kepada Benny Djohan selaku kuasa dari Yayasan Kie Sut Tong;

Bahwa Benny Djohan selaku kuasa dari Yayasan Kie Sut Tong berdasarkan Surat Kuasa Nomor 48 tanggal 8 April 1971 telah menjual sebidang tanah dan Bangunan tersebut kepada

Sjahrul Abidin, sebagaimana Akta Keterangan Nomor 25 tanggal 5 April 1973 yang diperbuat di hadapan Kusmulyanto Ongko, S.H., Notaris di Medan;

Bahwa Sjahrul Abidin meninggal dunia pada tanggal 11 Februari 1986 dengan meninggalkan beberapa ahli waris, yaitu Joliani, Anwar (Ng Lie Tjuan), Lie Thiong (Ng Lie Thiong), Mimy (Mimy Abidin), Harun (Harun Abidin) dan Linda, berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 1049/Pdt.G/1986/PN.MDN., tanggal 20 Oktober 1986;

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2000 yang diperbuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris di Jakarta, Harun Abidin selaku salah seorang ahli waris dari almarhum Sjahrul Abidin telah diberi kuasa oleh para ahli waris lainnya dari almarhum Sjahrul Abidin guna menjual atau melepaskan hak atas harta warisan dari almarhum Sjahrul Abidin termasuk di antaranya sebidang tanah dan Bangunan seluas 85 m2 (obyek terperkara) berdasarkan Sertifikat hak Pakai Nomor 481 tertanggal 16 Desember 1968 beserta Petikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Sumatera Utara Nomor 581/HPIR/1969 tanggal 14 September 1969;

Bahwa selanjutnya Harun Abidin memberikan kuasa subsitusi kepada Bekman Hutabarat guna menjual atau melepaskan hak pemberi kuasa kepada penerima kuasa atas harta warisan dari almarhum Sjahrul Abidin sebagaimana Akta Surat Kuasa Subsitusi Nomor 01 tanggal 27 Oktober 2000 dan Akta Perpanjangan Pemindahan Kuasa (Kuasa Subsitusi) Nomor 01 tanggal 6 Desember 2001 yang masing-masing diperbuat di

hadapan Retni Rengsih, S.H., pada waktu itu Notaris di Deli Serdang;

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa subsitusi tersebut, maka Bekman Hutabarat selaku kuasa subsitusi dari harun Abidin telah menjual tanah dan Bangunan, berdasarkan Hak Pakai Nomor 481, luasnya 85 m2 (obyek terperkara), yang terletak di jalan Mahkamah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan kepada Penggugat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13/2002 tanggal 7 Maret 2002, yang diperbuat di hadapan Retni Rengsih, S.H., pada waktu itu Notaris di Deli Serdang;

Bahwa atas dasar jual beli tersebut, nyatalah bahwasanya Penggugat berhak untuk menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut baik secara fisik (*de facto*) maupun secara hukum (*yuridis*) dan patut dilindungi oleh undang-undang;

Bahwa untuk jelasnya sebagai ilustrasi dan bahan pertimbangan hukum, perkenankanlah dengan segala kerendahan hati, Penggugat menurunkan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai jual beli yang masing-masing antara lain:

a. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: “Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
b. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Februari 1972 Nomor 3221 K/Sip/1971, yang amarnya berbunyi

sebagai berikut: “Pembeli yang beriktikad baik dilindungi oleh hukum”;

c. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 3 Juni 1972 Nomor 1338 K/Sip/1971, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: “Pembeli telah melakukan jual beli dengan iktikad baik haruslah mendapat Perlindungan hukum”;
d. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Juli 1976 Nomor 1373 K/Sip/1973, yang amarnya berbunyi sebagai berikut: “Pembeli beritikad baik dilindungi”;
e. Keputusan Mahkamah Agung RI tertanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 yang amarnya berbunyi sebagai berikut: “Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi undang-undang”;

Bahwa selanjutnya menurut Pasal 6 Akta Perikatan Jual Nomor 13/2002 tanggal 7 Maret 2002, maka Penggugat telah diberi kuasa untuk mengusahakan/memohon kepada yang berwenang sesuatu hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Bahwa kemudian Penggugat memohon kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah (obyek terperkara) tersebut;
Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat) telah mengeluarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 813/Pasar Baru, tanggal 15 April 2003 terhadap sebidang tanah dan Bangunan seluas 85 m2, yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (obyek terperkara);

Bahwa dengan demikian, jelas terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 85 m2, yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (obyek terperkara), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 813/Pasar Baru, tanggal 15 April 2003, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat);

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan menguasahai atas sebidang tanah seluas + 85 m2, yang terletak di Jalan Mahkamah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan tersebut jelas adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat maupun pihak-pihak lainnya yang menguasai dan mengusahai obyek sengketa untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immaterial yang diperhitungkan sampai sekarang ini yang berjumlah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- Kompensasi pemakaian tanah dan Bangunan yang sampai saat ini sekarang ini dikuasai oleh Tergugat, yang diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- Biaya pengurusan surat-surat tanah yang dilakukan oleh Penggugat yang diperhitungkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:
Kompensasi atas pelecehan hak-hak Penggugat selama ini dan perasaan tidak aman akibat perbuatan Tergugat tersebut, meskipun sulit dinominalkan karena sifatnya yang immaterial, namun memadailah apabila ditetapkan dengan nilai uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai untuk menjalankan keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*);

Bahwa untuk menjamin gugatan tidak nihil dan untuk menjaga agar Tergugat tidak mengalihkan obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan Bangunan seluas 85 m2 yang di Jalan Mahmakah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (obyek terperkara);

Bahwa Penggugat juga mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar putusan di dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvorbaar bij voorraad), meskipun ada perlawanan/ verzert, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum tanah dan Bangunan seluas + 85 m2 yang terletak di Jalan Mahmakah Nomor 1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara berbatas dengan tanah dan Bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1-C;
   - Sebelah Timur berbatas dengan Gang Kebakaran;
   - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan Bangunan Jalan Mahkamah Nomor 1-E;
   - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Mahkamah;

   adalah milik Penggugat, berdasarkan Sertifikat hak Milik Nomor 689/Pasar Baru, tanggal 7 September 2001, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat);
3. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad);
4. Menyatakan demi hukum sita jaminan (conservatoir beslaag) yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

5. Menghukum Tergugat serta pihak lain yang menguasai dan mengusahai tanah a quo untuk menyerahkan tanah dan Bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi baik secara materiil maupun immaterial yang diperhitungkan sampai sekarang ini yang berjumlah sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai untuk menjalankan keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan demi hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan/ verzet, banding atau kasasi;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau: apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

1. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya terhadap Surat Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Obyek Posita tidak sarna dengan obyek Petitum;
- Gugatan Penggugat kurang Pihak;

Menimbang, bahwa eksepsi pada point pertama menurut Tergugat bahwa Penggugat dalam posita gugatannya menyebutkan obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 85 m2 yang terletak di jalan Mahkamah No.1-D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota dengan Sertifikat no. 813/Pasar Baru namun dalam petitumnya disebutkan nomor sertifikat adalah No. 689/ Pasar Baru yang dimintakan agar dinyatakan Penggugat sebagai Pemiliknya;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan nomor sertifikat yang dikemukakan diatas, Majelis berpendapat bahwa yang dimaksudkan dalam obyek sengketa dalam perkara ini adalah sama yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mahkamah No. 1-D/7 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota dengan luas 85 m2 yang batas-batasnya juga sama seperti yang terdapat dalam posita maupun petitum gugatan, hal ini telah ditegaskan oleh Penggugat dalam repliknya bahwa tanah sengketa adalah seperti yang tercantum dalam posita gugatan

Penggugat, sehingga dengan demikian obyek sengketa dalam perkara ini tidak ada perbedaan;

Menimbang, bahwa dalam materi eksepsi dalam point kedua, Tergugat mengemukakan bahwa seharusnya Bekman Hutabarat juga dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan penggugat karena sebagai kuasa substitusi dari Harun Abidin sehingga dengan demikian gugatan penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam mengaiukan suatu gugatan, Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa saia yang akan dimasukkan sebagai pihak tergugat dalam gugatannya seperti dalam perkara ini, Bekman Hutabarat bukanlah subyek yang sesungguhnya untuk melakukan perbuatan hukum sebab Bekman Hutabarat seperti yang terurai dalam gugatan hanya sebagai penerima kuasa substitusi yang sifatnya untuk melakukan suatu perbuatan yang ditentukan secara khusus sebatas yang dikehendaki oleh pemberi kuasa, oleh karena itu tidak menjadi keharusan dalam gugatan penggugat Bekman Hutabarat didudukkan sebagai pihak, dengan demikian gugatan Penggugat bukan tennasuk gugatan yang kurang Pihak;

Menimbang, bahwa selain Tergugat yang mengajukan eksepsi, Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi yang mengemukakan bahwa gugatan penggugat kabur (obscuur libels) karena tidak ielas menguraikan perbuatan yang melanggar hukum atau perbuatan yang

bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah dicermati gugatan Penggugat, Kepala Kantor pertanahan Kota Medan didudukkan sebagai Turut Tergugat dimaksudkan untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini karena dalam petitum gugatan tidak terdapat pernintaan kepada Turut Tergugat untuk menyatakan atau melakukan suatu perbuatan secara langsung yang berhubungan dengan kepentingan Penggugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (obscuur libels) ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

2. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan fujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, telah diajukan Jawaban pertama oleh Tergugat dan Turut Tergugat, terhadap Jawaban pertama tersebut telah diajukan Replik oleh Penggugat, dan terhadap Replik tersebut telah diajukan Duplik oleh Tergugat maupun Turut Tergugat demikian juga telah diajukan bukti-bukti surat oleh Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dipersidangan sebagaimana diuraikan di muka;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah ditolak oleh Tergugat dengan jawaban yang diajukan dipersidangan aleh karena itu beban pembuktian berada pada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya seperti yang didalilkan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mahkamah No.1-D/7 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang telah didaftarkan oleh penggugat sebagai miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 813/ Pasar Baru tanggal 15 April2003 dengan batas-batas:

- sebelah utara : Tanah dan Banguilan Jalan Mahkamah No.1-C;
- Sebelah Timur : Gang Kebakaran;
- Sebelah Selatan: Tanah dan Bangunan Jalan Mahkamah No.1E;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Jalan Mahkamah

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang dalam hal ini obyek tanah sengketa berdasarkan kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 813/ Pasar Baru, sedangkan Tergugat rnendalilkan bahwa sejak tahun 1957 telah menguasai obyek tanah sengketa secara terus menerus hingga pada tahun 1965 dibangun ruko oleh walikota yang dikuasai sampaisekarang tanpa ada

yang mengganggu atau komplain terhadap obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat mendalilkan mempunyai alas hak berupa sertifikat No. 813/ Pasar Baru maka harus dibuktikan bahwa sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar kepemilikan Penggugat terhadap sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-1 berupa foto copy Hak pakai yang tidak ditunjukkan aslinya maka terhadap bukti yang demikian harus didukung oleh bukti lain yang membuktikan bahwa Penggugat berhak terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P.1 berupa Sertifikat Hak Pakai No. 481 atas nama Thien Heoe Kioeng, setelah dicermati tidak terdapat hal-hal yang menunjukkan bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P4, P-5, P-6, P-7, P-8, dan P-9 merupakan Sertifikat Hak pakai, Surat Keputusan Gubemur, Putusan Mahkamah Agung dan Penetapan Pengadilan Negeri Medan yag bila dipefiatikan secara seksama tidak ada kaitannya antara Penggugat dengan obyek tanah sengketa sehingga tidak terlihat adanya hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-10, P-13, P-14 serta bukti P-15 merupakan perjanjian perdamaian yang dilakukan oleh Bekman Hutabarat dengan pihak lain bukan Penggugat yang tidak berhubungan dengan obyek tanah sengketa, sedangkan bukti bertanda P.11 dan P-12 adalah surat permohonan dari Eddy Wijaya dan dr. Anthoni yang tidak menggambarkan adanya hak Penggugat terhadap obyek sengketa, sedangkan bukti P-16 merupakan surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sehubungan dengan surat yang dibuat oleh Bekman Hutabarat mengenai kepastian hukum terhadap tanah yang
dimilikinya sehingga dengan demikian bukti surat tersebut tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat mempunyai hak terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terhadap bukti surat bertanda P-2 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik : No. 813/Pasar Baru yang diiadikan dasar oleh Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Tergugat untuk menyangkal keabsahan bukti P-2 tersebut, dapat dibuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No: 813/ Pasar Baru telah dibatalkan oleh Putusan PTUN Mdan Nomor 44/G/2004/PTUN-MDN yang dikuatkan oleh Putusan PT-TUN Medan Nomor: 28/BDG/2005/PT-TUN-MDN dan dikuatkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 422 K/TUN/2005 yang pada pokoknya membatalkan sertifikat No. 831/ Pasar Baru sehingga

Turut Tergugat sebagai pihak yang menerbitkan serfrfikat dimaksud diwajibkan untuk mencabut sertifikat No. 813/Pasar Baru tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan batal sertifikat No.813/Pasar Baru tersebut oleh Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan demikian Penggugat tidak dapat lagi menggunakan sertifikat tersebut sebagai alas hak terhadap obyek sengketa karena sertiftkat No.813/Pasar Baru dimaksud sudah tidak mernpunyai kekuatann hukum sebagai dasar kepemilikan terhadap obyek sengketa (vide buldiT-32, T-33, T-H dan T-35);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 yang merupakan surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan hal tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan terhadap sebidang tanah oleh karena itu bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat yang telah menempati obyek tanah sengketa sejak sebelum tahun 1963 secara terus menerus sejak masih berbentuk kios yang dijadikan tempat usaha jual beli besi tua sampai dibangun Ruko oleh wali Kota pada tahun 1965 yang selanjutnya dibeli dengan cara mencicil sampai lunas dengan ditempati sampai sekarang, maka Tergugat menempati obyek sengketa tersebut tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya seperti yang termuat dalam gugatannya oleh karena itu petitum ke 2 dan ke 3 dari gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum ke 2 dan ke 3 ditolak sedangkan petitum selebihnya berhubungan erat dengan petitum ke 2 dan ke 3 yang telah ditolak maka petitum selebihnya juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan;

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara seksama keseluruhan dari berkas pekaranya, berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 03 Nopember 2010 No.127/Pdt.G/2010/PN-Mdn, in casu putusan Sela Pengadilan Negeri Medan tanggal 11 Agustus 2010, No.127/Pdt.G/2010/PN-Mdn.-, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 03 Nopember 2010 Nomor : 127/Pdt.G/2010/PN-Mdn,- dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama, maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang serta

Peraturan-Peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai alasan ke 1 dan ke 2:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 44/G/2004/PTUN-MDN., jo Putusan PT.TUN Medan No. 28/BDG/2005/PTTUN-MDN., jo Putusan Mahkamah Agung No. 422 K/TUN/2005 Sertipikat Hak Milik No.813/Pasar Baru (Bukti P2) telah dibatalkan sehingga tidak dapat lagi digunakan lagi sebagai bukti alas hak tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat menempati obyek sengketa sejak tahun 1963 secara terus menerus sampai dibangun Ruko oleh Walikota pada tahun 1965 dan dibeli dengan cara angsuran sampai lunas;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: TIONAR NURHAYATI PAKPAHAN tersebut harus ditolak

E. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa alasan Peninjauan kembali Pemohon adanya bukti baru PK-1 yaitu berupa Akta Notaris R. Soekarsono, S.H. Nomor 19 tanggal 15 Juli 1988 tentang Permufakatan, PK-2 berupa Daftar barang-barang/dokumendokumen yang diserahkan oleh baik ekspor impor Indonesia kepada PT. Hotel Medan Utama dan ahli waris almarhum Syahrul Abidin sebagaimana dimaksud dalam Akte R. Soekarsono, S.H. Notaris di Jakarta tanggal 15 Juli 1988 Nomor 19, dan PK-3 berupa Perjanjian Perdamaian Nomor 25 tanggal 27 Mei 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Mercy Rumiris Siregar, S.H., tidak dapat dibenarkan, sebab tidak membuktikan adanya fakta dan keadaan baru yang membuktikan kebenaran kepemilikan Pemohon Peninjauan
  Kembali;

- Bahwa alasan permohonan peninjauan kembali Pemohon Peninjauan Kembali adanya kekhilafan Hakim atau kesalahan yang nyata, tidak pula dapat dibenarkan sebab hanya mengulang fakta yang telah diajukan dan dipertimbangkan dalam putusan yang bahwa dasar utama alas hak Pemohon Peninjauan Kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 813/Pasar Baru telah dibatalkan oleh putusan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Disamping itu Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah menempati obyek sengketa sejak tahun 1963 secara

terus menerus sampai dibangun ruko oleh Walikota pada tahun 1965 dan dibeli dengan cara angsuran sampai lunas;

Bahwa oleh karena itu alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali TIONAR NURHAYATI PAKPAHAN tersebut harus ditolak;

F. Catatan Terkait Putusan Nomor 113/PDT/2011/PT-MDN Jo. Putusan Nomor 113/PDT/2011/PT.MDN Jo. Putusan Nomor 465K/PDT/2011 Jo. Putusan Nomor 523 PK/PDT/2017

Dalam perkara ini Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah yang sah yaitu atas sebidang tanah dan bangunan seluas 85 M2, yang terletak di Jalan Mahkamah No. 1- D/7, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 813/Pasar Baru tanggal 15 April 2003, dengan Surat Ukur No. 33/Pasar Baru/2002, tanggal 29 April 2002, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat. Sehingga mengajukan gugatan yang merasa tanahnya diserobot oleh Tergugat.

Amar putusan yang telah dijatuhkan dari tingkat pertama hingga peninjauan kembali menyatakan tergugat adalah pemilik yang sah. Putusan pengadilan yang dijatuhkan konsisten dari awal hingga akhir seluruhnya dimenangkan Tergugat dengan pertimbangan hukum yang jelas dan dasar bukti serta saksi yang tidak terbantahkan.

Bahwa Penggugat yang mendalilkan merasa memiliki tanah objek sengketa dengan dasar dasar yang disampaikan dalam persidangan dinilai oleh Majelis Hakim tidak ada kaitannya antara bukti dan keterangan dengan Penggugat untuk permasalahan sengketa objek tanah. Oleh karena itu, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Hal-hal yang janggal yang perlu dicermati dalam perkara ini adalah kenapa Penggugat merasa yakin dan mengajukan gugatan ke Pengadilan ketika Tergugat yang disangkakan mengambil hak atas tanah Penggugat, dimana Tergugat sudah telah menempati obyek tanah sengketa sejak sebelum tahun 1963 secara terus menerus sejak masih berbentuk kios yang dijadikan tempat usaha jual beli besi tua sampai dibangun Ruko oleh wali Kota pada tahun 1965 yang selanjutnya dibeli dengan cara mencicil sampai lunas dengan ditempati sampai sekarang. Padahal dasar kepemilikan Tergugat sudah jelas dan mempunyai hubungan hukum dengan hak atas tanah objek sengketa. Sedangkan, Penggugat tidak memiliki dalil atas dasar hukum yang jelas terkait kepemilikan hak atas tanah objek sengketa dan itu pun jelas terbukti dengan pertimbangan Majelis Hakim dari tingkat pertama hingga peninjauan Kembali.

Bahwa dalil yang didasarkan Penggugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan kronologis perkara ini serta bukti-bukti yang diajukan semuanya terbantahkan dalam persidangan. Riwayat tanah yang menurut Penggugat merasa itu adalah proses terjadinya kepemilikan hak atas tanah tersebut ke Penggugat menurut versi Penggugat beserta dokumen dokumen sebagai barang bukti jika dicermati tidak secara jelas menjelaskan jika pemilik sebelumnya yang didalilkan oleh Penggugat apakah menguasai dan menempati tanah objek sengketa. Kemudian ketika terjadi jual beli dan memproses tanah objek sengketa hingga diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 813/Pasar Baru, tanggal 15 April 2003, apakah pembeli sudah mengecek lokasi dan kondisi tanah objek sengketa secara

langsung dimana tanah objek sengketa sudah ditempati dan dikuasai Tergugat secara terus menerus darti tahun 1963 sebelum terjadi jual beli atau pun jika mau membeli tanah objek sengketa tersebut apakah Penggugat tidak tahu kondisi di lapang terhadap tanah objek sengketa.

Terhadap dasar kepemilikan yang lain mengenai tanah objek sengketa juga sudah dibatalkan oleh pengadilan tata usaha negara atas permohonan Tergugat. Tergugat untuk menyangkal keabsahan bukti P-2 tersebut, dapat dibuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 813/ Pasar Baru telah dibatalkan oleh Putusan PTUN Mdan Nomor 44/G/2004/PTUN-MDN yang dikuatkan oleh Putusan PT-TUN Medan Nomor: 28/BDG/2005/PT-TUN-MDN dan dikuatkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 422 K/TUN/2005 yang pada pokoknya membatalkan Sertipikat No. 831/ Pasar Baru. Oleh karena itu, sudah jelas bahwa Tergugat adalah pemilik tanah objek sengketa yang jelas dan sah.

Penyerobotan tanah dari Perspektif Perdata terhadap Sengketa yang terjadi ini. Bahwa Penyerobotan adalah suatu bentuk

Perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek(“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena

salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Mariam Darus Badrulzaman dalam bukunya "KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan", menjabarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:[126]

a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
c. Ada kerugian;
d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
e. Ada kesalahan.

Menurut Rosa Agustina , dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:[127]

a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
c. Bertentangan dengan kesusilaan
d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam hukum perdata, jika pihak yang berhak atas tanah tersebut merasa dirugikan atas penyerobotan tanah, maka langkah hukum yang dapat ditempuh adalah mengajukan

[126] Rosa Agustina. 2003. Perbuatan Melawan Hukum. Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, hal 36.
[127] Ibid, Hal. 117

gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Adapun di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Paragraf 2 Pasal 24 diatur mengenai pembuktian hak lama. Jadi Pasal ini hendak berbicara tentang pembuktian hak lama dari seorang pemilik yang hendak mendaftarkan tanahnya. Isi Pasal ini secara lengkap sebagai berikut: Pasal 24

1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yg bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
    a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Jadi Pasal ini hendak mengatur, bahwa kalau seseorang hendak mensertifikatkan hak atas tanahnya, yang berasal dari hak lama, maka dia harus melengkapi: alat bukti tertulis, kalau tidak ada alat bukti tertulis, ya dengan saksi-saksi atau pernyataannya sendiri yang kadar kebenarannya dianggap cukup. Kalau tidak ada lagi alat bukti terulis, dan /atau saksi-saksi, barulah melangkah ke bukti yang kedua yaitu kenyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon atau orang tuanya/keluarganya/leluhurnya. Tetapi ini pun juga ada syaratnya yaitu:

1) dilakukan dengan itikad baik;
2) tidak dipermasalahkan oleh masyarakat atau pihak lainnya

Jadi bagi pihak yang hanya menguasai tanah orang lain sekalipun jangka waktunya lebih dari 20 tahun hampir tidak ada jalan untuk mensertifikatkan hak orang lain karena syarat itikad baik saja sudah sulit. Bagaimana bisa dinilai beritikad baik kalau tanah orang lain lalu diakui sebagai tanah kita sendiri. Demikian pula dengan syarat kedua, bagaimana bisa pihak pemilik tanah tidak mempermasalahkan kalau dia tahu bahwa tanahnya akan disertifikatkan oleh orang lain.

Dalam perkara ini, apa yang disangkakan Penggugat yang merasa tanahnya diserobot oleh Tergugat dengan dalil-dalil yang telah disampaikan dalam persidangan dan putusan yang telah dijatuhkan oleh pengadilan tingkat pertama hingga peninjauan kembali semua tidak terbukti. Bahwa tanah objek sengketa ternyata sesuai hasil putusan majelis hakim menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik tanah objek sengketa yang sah. Majelis Hakim menilai baik dokumen dokumen sebagai bukti dan keterangan saksi secara jelas menyatakan apa yang disampaikan tidak terdapat hal-hal yang rnenunjukkan bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dengan obyek tanah sengketa. Jadi, tanah objek sengketa yang disangkakan oleh Penggugat bahwa hak atas tanahnya dikuasai oleh tergugat sebagai perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) tidak terbukti.

BAB V
PUTUSAN NOMOR 11/PDT.G/2020/PN.SMN Jo. PUTUSAN NOMOR 77/PDT.2020/PT.YYK

Pihak yang berperkara

Ny. INDRAYATI SUMARTONO; Pekerjaan : Wiraswasta.; Alamat KTP: Trini, RT-006/RW-017, Desa Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Prov. D.I.Yogyakarta.;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ONCAN POERBA, S.H.
2. WILLYAM H. SARAGIH, S.H.
3. FX. YOGA NUGRAHANTO, S.H.

Masing-masing Advokad pada Kantor Advocates & Legal Consultants "ONCAN POERBA, S.H. & ASSOCIATES", beralamat di Perum Naga Asri Permai Blok G No. 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

1. UNIVERSITAS GADJAH MADA; beralamat di Bulaksumur, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta, untuk selanjunya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, beralamat di Jalan Dr. Rajimin, Sucen, Triharjo, Paten, Desa Tridadi, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I.Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II; Pengadilan Negeri tersebut;

A. Tentang Duduk Sengketa

Bahwa pada tanggal 19 September 2002, PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah hak milik, sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor: 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta;

Bahwa adapun PENGGUGAT membeli tanah tersebut dari Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO, dengan harga Jual Beli yang telah disepakati adalah sebesar Rp.1.253.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), dan uang pembayaran atas pembelian tanah tersebut telah dibayar Lunas oleh PENGGUGAT kepada Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO sebagaimana yang dibuktikan pula berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH.;

Bahwa apabila objek tanah seluas lebih kurang 5.730 m2 dijual dengan harga sekarang, maka nilainya akan mencapai satu meter persegi sebesar Rp.10.000.000,- Sehingga jumlah seluruhnya sebesar 5.730 m2 X Rp.10.000.000,- = **Rp 50.730.000.000,-** (*lima puluh miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*). Sebagai kerugian dari PENGGUGAT dengan lamanya waktu yang mengakibatkan harga-harga pun meningkat khususnya di wilayah D.I.Yogyakarta, atas tanah milik dari PENGGUGAT;

Bahwa namun dalam perkembangannya kemudian, atas objek tanah tersebut diketahui pada saat ini telah dikuasai oleh TERGUGAT I dan hendak dihaki tanahnya oleh TERGUGAT I dengan bantuan dari TERGUGAT II, padahal PENGGUGAT tidak pernah memberikan izin untuk itu kepada TERGUGAT I maupun kepada TERGUGAT II. Sehingga dari perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT atas objek tanah tersebut merupakan suatu bentuk perbuatan yang melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

Bahwa disamping itu pula, PENGGUGAT telah membeli tanah tersebut dengan cara yang sah dan uang pembeliannya pun telah dibayar secara Lunas, sehingga kedudukan PENGGUGAT sebagai pihak pembeli sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum dan undang-undang;

Bahwa selanjutnya, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, maka PENGGUGAT menuntut agar PARA TERGUGAT diwajibkan untuk melakukan pembayaran ganti kerugian secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, yang bila diperhitungkan atas kerugian yang timbul adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

a. Sebagai akibat tidak dikuasainya obek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, yang diperhitungkan senilai dengan harga pembayaran uang Jual Beli tersebut,

yaitu sebesar Rp.1.253.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah*);

b. Sebagai akibat kenaikan harga atas tanah di D.I.Yogyakarta yang semakin meningkat, menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebesar **Rp.50.730.000.000,-** (lima puluh miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
c. Sebagai akibat tidak dikuasainya objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, maka jika tanah tersebut disewakan setiap tahunnya adalah sebesar Rp.300.000.000,- *(tiga ratus juta rupiah)*, yang diperhitungkan setiap tahunnya sejak ditandatanganinya Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 19 September 2002 sampai dengan Putusan dalam perkara ini dilaksanakan.

Kerugian Immateriil :

Sebagai akibat tidak dikuasainya objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, menimbulkan rasa gelisah, tidak tenang dan selalu tidak nyaman serta menimbulkan penderitaan batin secara terus-menerus yang tidak pernah berhenti pada diri PENGGUGAT, yang jika dinilai besarnya kerugian tersebut adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- *(satu miliar rupiah)*;

Bahwa oleh karena itu, untuk menjamin kepastian dan kedudukan hukum PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karena dikhawatirkan atas itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT dan/atau guna menghindari dialihkannya / dihaki / dibebankannya atas objek tanah tersebut, maupun agar demi terjaminnya hak-hak PENGGUGAT dalam perkara ini, dan atau agar supaya tidak

terjadi kerugian yang akan diderita PENGGUGAT dalam gugatan ini, maka sebagaimana diperkenankan oleh hukum, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakan Sita Jaminan terlebih dahulu (*Conservatoir Beslag*), terhadap :

Sebidang Tanah sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor: 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta;

Bahwa PENGGUGAT telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara baik dan kekeluargaan, namun kehadiran dari PENGGUGAT selalu tidak dianggap dan dihargai oleh TERGUGAT, sehingga tidak ada jalan lain bagi PENGGUGAT selain dengan mohon perlindungan hukum dan mengajukan gugatan dalam perkara ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman;

Bahwa selanjutnya pula, berhubung karena dikhawatirkan adanya itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT, dan sekaligus pula agar dipatuhinya putusan ini dengan baik oleh PARA TERGUGAT, maka wajar dan beralasan apabila PENGGUGAT menuntut kepada PARA TERGUGAT uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari, yang wajib dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng, jika PARA TERGUGAT lalai dan terlambat untuk melaksanakan putusan ini, yang

diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan PARA TERGUGAT memenuhi seluruh kewajiban hukum berdasarkan putusan pengadilan dalam perkara ini;

Bahwa berhubung gugatan ini dilandasi hak dan berdasarkan fakta-fakta serta kepatutan yang benar dan sekaligus berhubung PENGGUGAT adalah sebagai pihak yang beritikad baik, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman *c.q.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, agar terhadap putusan dalam perkara ini, dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan keterangan dan alasan tersebut, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman *c.q.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Sah dan Berharga atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sebidang Tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor : 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta;

3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum PENGGUGAT adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas Sebidang Tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor : 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta;
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum PENGGUGAT adalah sebagai Pemilik Sah atas Sebidang Tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor : 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta;
5. Menyatakan secara hukum perbuatan PARA TERGUGAT adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggungrenteng untuk membayar Ganti Kerugian kepada PENGGUGAT, baik berupa **Ganti Kerugian Materiil** dan **Ganti Kerugian Immateriil** dengan perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

a. Kerugian sebagai akibat tidak dikuasainya obek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT, yaitu sebesar Rp.1.253.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah*);

b. Kerugian atas tanah yang semakin meningkat sebesar **Rp.50.730.000.000,-** (*lima puluh miliar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*).

c. Kerugian akibat jika tanah tersebut disewakan, maka setiap tahunnya adalah sebesar Rp.300.000.000,- *(tiga ratus juta rupiah)*, yang diperhitungkan setiap tahunnya sejak tanggal 19 September 2002 sampai dengan Putusan dalam perkara ini dilaksanakan.

Kerugian Immateriil :

Sebesar Rp.1.000.000.000,- *(satu miliar rupiah)*;

7. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari, jika PARA TERGUGAT lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini, yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;

8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalamperkara ini;

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI:

menimbang, bahwa selain mengajukan jawabannya, pihak Tergugat I telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Exceptio Res Judicata :*

Bahwa Perkara *A-Quo* yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana teregister dalam Nomor Perkara: 11/Pdt.G/2020/PN.Smn merupakan perkara yang diajukan berulang, yang secara substansi pernah diajukan dan dijatuhkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkrcht*);

Bahwa apabila dicermati Perkara *A-Quo* yang diajukan oleh Penggugat secara substansi sama dengan Putusan dalam Perkara Perdata sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 753 PK/Pdt/2008; dan
b. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 43/Pdt.G/2011/PN.Slmn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 44/PDT/2012/PTY *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 137 K/Pdt/2013;

Bahwa dalam asas ***ubi eadem ratio, ibi idem jus,*** yang berarti di mana ada alasan yang sama, disitu ada hukum yang sama. Dengan demikian terhadap perkara A-*Quo* yang diajukan berdasarkan alasan yang sama, maka di dalamnya ada hukum yang sama serta putusan yang sama harus diberikan berdasarkan fakta yang berbanding dengan perkara sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkrcht*). Sehingga merujuk pada asas ***ubi eadem ratio, ibi idem jus*** tersebut, maka perkara *A-Quo* tidak layak diajukan karena *Ne bis in idem* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1917 KUH Perdata, dimana terhadap perkara *A-Quo* didasarkan pada alasan yang sama, diajukan terhadap pihak yang sama pula, serta objek sengketa mempunyai keterkaitan dengan perkara sebelumnya yaitu Perkara Nomor 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn dan Perkara Nomor: 43/Pdt.G/2011/PN.Slmn yang keduanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa ada tidaknya *Ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihaknya saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama. (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976);

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Perkara *A-Quo* merupakan bagian dari Objek yang disengketakan dalam Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Tanah asal C.203/Kld. Persil 16 a. Klas D II luas Tanah

5730 M2 (Vide: Posita gugatan No. 1), yang telah dikonversi oleh Penggugat menjadi beberapa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, yaitu SHM No. 9310/Caturtunggal, No. 9315/Caturtunggal, No. 9312/Caturtunggal, No. 9304/Caturtunggal, No. 9316/Caturtunggal, No. 9303/Caturtunggal, No. 9305/Caturtunggal, No. 9311/Caturtunggal, No. 9307/Caturtunggal, No. 9301/Caturtunggal, dan No. 9302/Caturtunggal, **kemudian sertifikatsertifikat tersebut dibatalkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 04/Pbt/BPN-34/2018 tanggal 1 Agustus 2018** (dalam rangka menjalankan Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap);

Bahwa dengan demikian Perkara *A-Quo* telah memenuhi syarat suatu Perkara yang dapat dinyatakan *Ne bis in idem*, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. **Eksepsi Diskualifikasi *(Gemis aanhoeddanigheid);***
   Bahwa Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *A-Quo*, karena faktanya Penggugat bukan orang yang berhak atas objek sengketa, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;

Bahwa suatu gugatan sudah seharusnya diajukan oleh orang yang mempunyai kepentingan atau ada hubungan hukum dengan objek yang disengketakan. Sedangkan dalam Perkara *A-Quo* Pengugat tidak mempunyai hubungan hukum ataupun kepentingan lagi dengan Objek Sengketa karena faktanya Penggugat telah dinyatakan **bukan sebagai orang/subjek hukum yang berhak** atas Tanah yang tercatat dalam Sertifikat masing-masing No. 9310/Caturtunggal, No. 9315/Caturtunggal, No. 9312/Caturtunggal, No. 9304/Caturtunggal, No. 9316/Caturtunggal, No. 9303/Caturtunggal, No. 9305/Caturtunggal, No. 9311/Caturtunggal, No. 9307/Caturtunggal, No. 9301/Caturtunggal, dan No. 9302/Caturtunggal yang kesemua Sertifikat tersebut berasal dari Tanah asal C.203/Kld. Persil 16 a. Klas D II luas Tanah 5730 M2, **telah dibatalkan** berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008, yang ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 04/Pbt/BPN-34/2018 tanggal 1 Agustus 2018;

Bahwa penggugat bukan merupakan pihak yang berhak mengajukan gugatan karena tidak mempunyai hubungan hukum maupun kepentingan terhadap objek sengketa, maka gugatan yang diajukkan cacat hukum karena Penggugat tidak memenuhi asas *legitima persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan *A-Quo,* dengan demikian gugatan sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

3. ***Exceptio Error In Persona:***

Bahwa dalam posita gugatan penggugat mendalilkan telah membeli tanah dari Ir. Sutojo Tjokrodiharjo (Vide: Posita Gugatan No. 1), namun faktanya jual beli tersebut telah dinyatakan tidak sah berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008;

Bahwa dalam Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008, terbukti Ir. Sutojo Tjokrodiharjo menjual Objek Sengketa kepada Penggugat dilakukan secara melawan hukum, padahal faktanya Objek Sengketa tersebut dibeli oleh Ir. Sutojo Tjokrodiharjo dalam kedudukannya sebagai Dekan Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada dan pembayarannya pun dilakukan oleh Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, tetapi dengan cara melawan hukum Ir. Sutojo Tjokrodiharjo secara pribadi menjual Objek Sengketa kepada Penggugat;

Bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan akibat dibatalkannya transaksi jual beli dengan Ir. Sutijo Tjokrodiharjo tersebut, maka Penggugat sudah seharusnya mengajukan gugatan *A-Quo* kepada Ir. Sutojo Tjokrodiharjo/ ahli warisnya untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Ir. Sutojo Tjokrodiharjo **secara pribadi** terkait jual beli Tanah asal C.203/Kld. Persil 16 a. Klas D II luas Tanah 5730 M2 yang

dilakukan secara melawan hukum. Dengan demikian telah keliru Penggugat menarik Tergugat-I sebagai pihak dalam perkara *A-Quo*. (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975);

4. *Exceptio Obscuur Libel;*

Bahwa suatu gugatan haruslah terang dan jelas tentang apa yang disengketakan, sehingga syarat formil suatu gugatan terpenuhi. Dalam posita gugatan Penggugat tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*). Gugatan yang demikian dapat dikatakan tidak memenuhi syarat formil karena tidak jelas dan tidak tertentu (*een duideelijke en bepaalde conclusie*). (Vide: Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Edisi Kedua, hlm.515);

Bahwa Penggugat tidak pula menjelaskan fakta yang sebenarnya dari Objek Sengketa, yang mana Penggugat pun sebenarnya tahu bahwa tanah Objek Sengketa pernah diajukan konversi dari Tanah asal C.203/Kld. Persil 16 a. Klas D II luas Tanah 5730 M2 menjadi beberapa Sertifikat Hak Milik diantaranya SHM No. 9310/Caturtunggal, No. 9315/Caturtunggal, No. 9312/Caturtunggal, No. 9304/Caturtunggal, No. 9316/Caturtunggal, No. 9303/Caturtunggal, No. 9305/Caturtunggal, No. 9311/Caturtunggal, No. 9307/Caturtunggal, No. 9301/Caturtunggal, dan No. 9302/Caturtunggal kesemuanya menjadi atas nama Penggugat, yang kemudian sertifikatsertifikat tersebut **telah dibatalkan/tidak mempunyai kekuatan hukum**

berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008 serta ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 04/Pbt/BPN- 34/2018 tanggal 1 Agustus 2018;

Bahwa Penggugat juga tidak menerangkan dalam positanya siapa itu Ir. Sutojo Tjokrodiharjo, serta bagaimana proses jual beli tersebut terjadi antara Penggugat dengan Ir. Sutojo Tjokrodiharjo, kemduian sampai mana proses transaksi jual beli tersebut, apakah hanya sebatas sampai Perikatan Jual Beli atau sudah ada balik nama. Karena berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo* Nomor: 1891 K/PDT/2004 *jo* Nomor: 753 PK/Pdt/2008, telah membatalkan Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Sengketa yang sebelumnya telah dikonversi dan menjadi atas nama Penggugat yang diperoleh dari transkasi jual beli secara melawan hukum dengan Ir. Sutojo Tjokrodiharjo. Dengan demikian Penggugat yang tidak dengan jelas menerangkan status Objek Sengketa dan perolehannya, membuat gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur;

Bahwa selain itu Penggugat juga tidak jelas dalam menguraikan Objek Sengketa yang hendak digugatnya. Dalam gugatannya Penggugat tidak cermat sehingga tidak mencantumkan batas-batas Objek Sengketa yang hendak digugatnya, karena dalam gugatannya Penggugat

menyebutkan Objek Sengketa belum bersertifikat maka **mutlak** perlu mencantumkan pula batas-batas Objek Sengketa tersebut. (Vide: Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Edisi Kedua, hlm.517);

Bahwa Penggugat tidak pula memperinci luasan tanah yang dibelinya dari Ir. Sutojo Tjokrodiharjo, dalam positanya hanya menyebutkan "seluas kurang lebih 5.730 m2". apakah benar yang dibeli oleh Penggugat dari Ir. Sutojo Tjokrodiharjo luasanya 5.730 m2? Hal ini tidak jelas, tanah bagian mana yang dibeli oleh Penggugat sebenarnya. Dengan demikian ketidakjelasan penyebutan luas maupun batas-batas, mengakibatkan gugatan menjadi kabur: (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 1971, Kaidah Hukum: *Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasnya*);

Menimbang, bahwa demikian juga untuk Tergugat II telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. **Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan (*Legitima Persona Standy in Judicio*),** sebab Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah *in cassu* obyek perkara :

a. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 18/Pdt.g/2003/Pn. Slmn jo; No. 12/Pdt/2004/PT.Y Jo. No. 1891 K/Pdt/2004 Jo. No. 753 PK/Pdt/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)*, tanah Letter C Nomor 203/Kledokan, Persil 16a Klas d II, seluas lebih kurang 5.730 m2 Pepriksaan nomor:38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor:82/76 tanggal 09 Maret 1976 yang telah dikonversi menjadi Hak Milik No 09301/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09301/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09301/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09302/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09303/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09304/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09305/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09306/Caturtunggal an. Soeleman Saragih, Hak Milik No 09307/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09308/Caturtunggal an. Eugenius Pradipto, Hak Milik No 09309/Caturtunggal an. Doktorandus Herman Cornelis Yohannes, Hak Milik No 09310/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09311/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09312/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09313/Caturtunggal an.

Teguh Santoso, Hak Milik No 09314/Caturtunggal an. Insinyur Budianto Toha, Hak Milik No 09315/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, Hak Milik No 09316/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono, seluruhnya terletak di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman adalah **BUKAN MILIK PENGGUGAT**;

b. Bahwa tanah-tanah Hak Milik tersebut huruf a. sudah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Daerah Istimewa Yogyakarta No. 04/Pbt/BPN-34/2018 tanggal 1 Agustus 2018 perihal Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor 9301, 9302, 9303, 9304,9305, 9306, 9307, 9308, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315 dan 9316 atas nama Ny. Indrayati Sumartono dan telah diumumkan di harian cetak Kedaulatan Rakyat terbitan hari Kamis tanggal 15 November 2018 halaman 7 berdasarkan pengumuman nomor 3158/Peng.34.04-600/XI/2018;

c. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Daerah Istimewa Yogyakarta No. 04/Pbt/BPN-34/2018 tanggal 1 Agustus 2018 tersebut juga pernah digugat oleh Penggugat di PTUN Yogyakarta dalam perkara Perkara No. 9/G/2018/PTUN Yk Jo 118/B/2019/PT.TUN.SBY Jo No. 488 K/TUN/ 2019 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap ***(inkracht van gewijsde);***

3. **Gugatan Penggugat kurang pihak *(Prulium litis Consortium)* :**

Bahwa pada posita angka 2 Penggugat mendalilkan membeli tanah objek sengketa *a quo* dari Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO, yang kemudian Letter C Nomor 203/Kledokan, Persil 16a Klas d II dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9301, 9302, 9303, 9304, 9305, 9306, 9307, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315 dan 9316 terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 18/PDT.G/2003/PN.Slmn Jo. No. 12/PDT/2004/PTY Jo. No.1891 K/PDT/2004 Jo. No. 753 PK/PDT/2008:

- Tanah-tanah tersebut bukan miliknya Indrayati Sumartono/Penggugat (**vide amar putusan angka 2**);
- Akta Jual Belinya dinyatakan tidak sah dan dibatalkan (**vide amar putusan angka 4**);
- Sertipikat-sertipikat hak miliknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (**vide amar putusan angka 5**) ;

Oleh Karena itu, Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO selaku penjual dan Notaris H. Hamdani, SH selaku Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli, sudah semestinya dijadikan sebagai pihak agar perkara *a quo* menjadi jelas dan terang benderang, sehingga Majelis Hakim dapat memutus perkara ini dengan seadil-adilnya. Berdasarkan:

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1972** yang menyebutkan *" Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima"* ;

b. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1411 K/Sip/1978 tanggal 13 Maret 1978** yang menyebutkan " Bahwa apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, maka gugatan tifdak dapat diterima " ;

c. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** yang menyatakan *" Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat "* ;

d. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998** yang menyatakan *" Tidak lengkapnya pihak Tergugat maka gugatan perdata tersebut oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima ".*

Oleh karena Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO selaku penjual dan Notaris H. Hamdani, SH selaku Pejabat yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima'

4. **Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas *(Obscuur Libel)* :**

Bahwa Penggugat tidak dapat mendiskripsikan secara jelas dan tegas mengenai objek sengketa sebagaimana

didalilkan Penggugat pada posita ke-1, oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak Jelas *(Obscuur Libel)* sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

a. **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975** yang menyebutkan *" Karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima "* ;
b. **Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984** yang *menyatakan " Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima "*

5. **Gugatan Penggugat *Nebis in idem***, sebab terhadap tanah Letter C Nomor 203/Kledokan, Persil 16a Klas d II, seluas lebih kurang 5.730m2 Pepriksaan Nomor 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor:82/76 tanggal 09 Maret 1976 **sudah pernah menjadi objek gugatan** dalam perkara:
   a. No. 18/PDT.G/2003/PN.Slmn Jo. No. 12/PDT/2004/PTY Jo. No.1891 K/PDT/2004 Jo. No. 753 PK/PDT/2008;
   b. Perkara 43/Pdt.G/2011/PN.Smn Jo. No. 44/PDT/2012/PTY No. 137 K/Pdt/2013;
   c. Perkara No. 69/Pdt.G/2011/PN.Slmn Jo. No. 63/PDT/2012/PTY Jo. No. 1688 K/Pdt/2013;

Bahwa perkara tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetap ***(inkracht van gewijsde),*** sehingga **berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan Nebis in idem**;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II tersebut kemudian Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, mengandung unsur *Nebis In Idem*, sebab baik dasar alasan gugatan, subyek yang menjadi pihak dalam gugatan, maupun apa yang dituntut dalam gugatan PENGGUGAT adalah **tidak sama** dengan apa yang disengketakan dalam perkara-perkara perdata sebagaimana yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT dalam eksepsinya tersebut;
- Bahwa apa yang menjadi pokok masalah di dalam perkara gugatan *a quo*, adalah menyangkut tentang perbuatan menguasai dan perbuatan menghaki atas objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT secara sah, yang dilakukan secara melawan hukum oleh PARA TERGUGAT, sehingga menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT, yang mana terhadap apa yang menjadi dasar persoalan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut **berbeda atau tidak sama** dengan apa yang disengketakan dalam perkara-perkara perdata sebagaimana yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT di dalam eksepsinya;

- Bahwa selain menyangkut tentang objek perkara/permasalahan yang berbeda sebagaimana diuraikan di atas, terkait dengan subyek yang menjadi pihak di dalam perkara ini juga tidak sama, sebab dalam perkara ini sebagai pihak TERGUGAT adalah pihak Universitas Gadjah Mada (UGM) dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dan bukan pihak Fakultas Teknik UGM sebagai pihak Tergugatnya, dan juga dasar/landasan yang menjadi pokok permasalahan adalah juga berbeda dengan apa yang disengketakan dalam perkara-perkara perdata sebagaimana yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT di dalam eksepsinya;
- Sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka secara hukum **tidak benar bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* , telah mengandung dan melekat unsur Ne Bis In Idem**. Terlebih lagi materi Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I DAN TERGUGAT II, tersebut, bila dicermati baik dari alasan, argumennya, maupun hal-hal yang didalilkan dalam Eksepsinya, telah jelas dan secara nyata masuk dalam pembahasan mengenai pokok perkara (*verweer ten principale*) yang harus dibuktikan di persidangan. Sehingga Eksepsi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut tidak memiliki dasar dan alasan hukum sebagaimana dalam arti eksepsi yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan pada ketentuan dalam Hukum Acara Perdata (HIR / *Herzien Indonesis Reglement*), sebagaimana menurut ketentuan dalam **Pasal 125 ayat (2), Pasal 133,**

Pasal 134, dan Pasal 136 HIR, maka keberatan / bantahan yang dituangkan dalam suatu eksepsi seharusnya hanyalah ditujukan pada hal-hal yang menyangkut tentang **kompetensi dari Pengadilan**, baik menyangkut tentang kompetensi relatif maupun kompetensi absolut. Dan andaikanpun pembahasan materi eksepsi tersebut ditujukan terhadap hal-hal diluar masalah kompetensi pengadilan, maka pokok keberatan / bantahan yang diajukan dalam suatu eksepsi, harus tetap **tidak menyentuh atau tidak masuk** pada ranah / lingkup pembahasan dalam pokok perkara;

Dengan demikian, apabila materi dari suatu eksepsi sudah masuk dalam pembahasan mengenai pokok perkara (*verweer*), **maka secara hukum Eksepsi tersebut haruslah dikesampingkan/ditolak.** Hal ini juga sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung R.I. sebagaimana dalam Yurisprudensinya **Nomor : 361 K/Sip/ 1973 Tanggal 30 Desember 1975**, yang menegaskan :

"bahwa karena tangkisan Tergugat-Terbanding bukan merupakan tangkisan dalam arti eksepsi, tetapi jawaban (verweer), maka putusan Hakim pertama terhadap tangkisan Tergugat-Terbanding tersebut adalah keliru maka harus dibatalkan."

- Oleh karena itu pula, maka sudah sepatutnya bila Eksepsi *Ne Bis In Idem* atau *Exceptio Res Judicata* yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut **harus lah ditolak dan dikesampingkan**;

Tanggapan atas Eksepsi Diskualifikasi (*Gemis aanhoeddanigheid*) yang diajukan TERGUGAT I dan Eksepsi Penggugat Tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT II :

- Bahwa **tidak benar** gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, diajukan oleh PENGGUGAT secara tidak berhak (tidak memiliki *legal standing*) sebagaimana yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam eksepsinya. Sebab apa yang menjadi landasan dan alasan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, adalah didasarkan pada bukti hal bukti yang nyata dan otentik, berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH.;
- Bahwa selain itu, objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH tersebut, yaitu sebagaimana yang diuraikan dalam Letter C Nomor : 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta, **sampai saat ini belum pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun dan obyek tanahnya belum pernah dilakukan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Sleman ataupun pengadilan manapun, bahkan terlebih lagi bukti obyek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT sebagaimana**

dalam Letter C Desa Nomor : 203/Kledokan tersebut belum pernah dibatalkan oleh Pemerintah Desa Caturtunggal sampai saat ini;

- Oleh sebab itu, berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka PENGGUGAT memiliki alasan dan dasar yang jelas secara hukum untuk berada dalam posisi Penggugat dalam perkara ini, dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;
- Sehingga terhadap alasan-alasan eksepsi yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT tersebut, yang menyebutkan PENGGUGAT tidak memiliki hak untuk menggugat sebagai Penggugat dalam perkara ini atau tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat, **sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dan ditolak**;

Tanggapan atas *Exeptio Error In Persona* yang diajukan TERGUGAT I dan Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Prulium litis Consortium*) yang diajukan oleh TERGUGAT II :

- Bahwa **tidak benar** gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, adalah keliru menarik pihak ataupun kurang pihak dengan alasan karena harusnya menggugat atau menarik pihak Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO sebagai pihak Tergugat sebagaimana yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam eksepsinya;
- Bahwa terhadap segala alasan yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT di dalam eksepsinya tersebut adalah alasan yang salah dan keliru, serta merupakan alasan yang tidak memahami atas apa yang menjadi MATERI INTI dari gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo*. Sebab subyek

pihak sebagai Tergugat di dalam perkara ini sudah tepat dan benar, yang didasarkan pada dasar dan alasan adanya perbuatan menguasai dan perbuatan menghaki atas objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT secara sah, yang dilakukan secara melawan hukum oleh PARA TERGUGAT, sehingga menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

- Sehingga secara hukum, sudah tepat dan benar bila hanya pihak Universitas Gadjah Mada (UGM) dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman saja yang ditarik menjadi pihak Tergugat dalam perkara ini, berdasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukannya serta telah menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT. Sedangkan pihak Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO tidak ada kepentingannya untuk digugat atau menjadi pihak Tergugat dalam perkara ini, karena persoalan yang menjadi inti gugatan ini bukan menyangkut tentang sah atau tidaknya jual belinya atas obyek tanah dengan Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO, melainkan adanya perbuatan menguasai dan perbuatan menghaki atas objek tanah yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;
- Selain itu, adalah **sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan atau menarik pihak mana saja yang menjadi pihak Tergugat dalam suatu perkara**. Hal ini pun sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana dalam putusannya **No.305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971**, yang menegaskan pada pokoknya :

"Mengenai siapa-siapa yang akan digugat dan ditempatkan dalam kedudukan sebagai apa dalam surat

gugatan, adalah hak sepenuhnya Penggugat, oleh karena itu Penggugat-lah yang mengetahui siapa-siapa yang dianggap telah melanggar haknya sehingga merugikan kepentingan Penggugat".

Demikian pula, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. **No.: 305/K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 *jo.*Putusan Nomor : 3909 K/Pdt/1994, tanggal 7 Mei 1997**, yang menegaskan :

" *Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya".*

- Bahwa oleh karena itu, dasar alasan Eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga dengan demikian Eksepsi PARA TERGUGAT tentang *Exeptio Error In Persona* dan EKSEPSI menyangkut Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium)* **haruslah ditolak untuk seluruhnya**;

Tanggpan atas Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libe l*) yang diajukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II :

- Bahwa **tidak benar** gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo*, adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sebagaimana yang disampaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam eksepsinya. Sebab Gugatan PENGGUGAT baik alasan dalam posita maupun

petitumnya telah jelas dan lengkap, mendudukkan pihaknya maupun obyek sengketanya. Sehingga tidak ada kekaburan ataupun ketidakjelasan dalam Gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang dimaksud oleh PARA TERGUGAT dalam eksepsinya;

- Bahwa alasan-alasan yang disampaikan PARA TERGUGAT dalam eksepsinya tersebut, merupakan alasan yang tidak beralasan, karena sebagaimana yang telah PENGGUGAT jelaskan sebelumnya di atas, persoalan yang menjadi inti materi gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah menyangkut tentang adanya perbuatan menguasai dan perbuatan menghaki atas objek tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT secara sah, yang dilakukan secara melawan hukum oleh PARA TERGUGAT, sehingga menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT. Oleh karena itu, bukanlah menyangkut tentang permasalahan atas obyek tanah dan letaknya, sebab obyek tanah tersebut adalah sesuai dengan adanya bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH., dan sebagaimana bukti Letter C Desa;
- Bahwa selain itu, menyangkut tentang asal-usul pembelian dan letak tanahnya untuk menjadi jelas, hal itu sudah memasuki ranah pembuktian dan bukan hal yang dibahas dalam suatu Eksepsi, karena sudah memasuki pada ranah pokok perkara (*verweer*), sehingga eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT tidak memiliki alasan pembenar sebagai eksepsi yang sebenarnya;
- Oleh sebab itu, karena dasar alasan Eksepsi yang diajukan oleh PARA TERGUGAT tidak berdasarkan hukum, karena itu pula maka Eksepsi PARA TERGUGAT tentang Eksepsi

Gugatan Kabur dan Tidak jelas (*Obscuur Libel*) **haruslah ditolak untuk seluruhnya**;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II serta tanggapan Penggugat kemudian Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa memperhatikan keberatan-keberatan (eksepsi) Tergugat I maupun Tergugat II yang apabila diteliti satu persatu ternyata secara substansi mengandung materi yang sama yaitu:

1. Keberatan (eksepsi) gugatan Penggugat Nebis In Idem**;**
2. Keberatan (eksepsi) penggugat tidak mempunyai legal standing**;**
3. Keberatan (eksepsi) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Prulium litis Consortium*) **; dan**
4. Keberatan (eksepsi) gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan (eksepsi) tersebut dalam hal ini Majelis akan langsung mempertimbangkan keberatan (eksepsi) yang berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh para pihak saling terkait dan relevan untuk dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa pada tanggal 19 September 2002, Penggugat telah membeli sebidang tanah hak milik dari Ir. Sutojo Tjokrodihardjo, sebagaimana diuraikan dalam Letter C Nomor: 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor:

38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor : 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta dengan harga Jual Beli yang telah disepakati sebesar Rp.1.253.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH.;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam uraian posita gugatan Penggugat tidak disebutkan mengenai batas-batas obyek jual beli tanah dan/atau kejadiankejadian yang menyertainya hingga kemudian diajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan posita Penggugat tersebut memperhatikan keberatan (eksepsi) Tergugat I maupun Tergugat II masing-masing pada pokoknya menyebutkan terhadap perkara dimaksud berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 18/Pdt.g/2003/Pn. Slmn jo; No. 12/Pdt/2004/PT.Y Jo. No. 1891 K/Pdt/2004 Jo. No. 753 PK/Pdt/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)*, bahwa tanah Letter C Nomor 203/Kledokan, Persil 16a Klas d II, seluas lebih kurang 5.730 m2 Pepriksaan nomor:38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor:82/76 tanggal 09 Maret 1976 yang telah dikonversi menjadi

1. Hak Milik No 09301/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
2. Hak Milik No 09302/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;

3. Hak Milik No 09303/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
4. Hak Milik No 09304/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
5. Hak Milik No 09305/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
6. Hak Milik No 09306/Caturtunggal an. **Soeleman Saragih**;
7. Hak Milik No 09307/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
8. Hak Milik No 09308/Caturtunggal an. **Eugenius Pradipto**;
9. Hak Milik No 09309/Caturtunggal an. **Doktorandus Herman Cornelis Yohannes**;
10. Hak Milik No 09310/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
11. Hak Milik No 09311/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
12. Hak Milik No 09312/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
13. Hak Milik No 09313/Caturtunggal an. **Teguh Santoso**;
14. Hak Milik No 09314/Caturtunggal an. **Insinyur Budianto Toha**;
15. Hak Milik No 09315/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
16. Hak Milik No 09316/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;

seluruhnya terletak di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman berdasarkan putusan Pengadilan tersebut telah dinyatakan bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan-keadaan tersebut terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Ir. Sutojo Tjokrodihardjo berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 Tanggal 19 September 2002, yang dibuat oleh Notaris & PPAT H.Hamdani, SH., dalam hal ini untuk menyingkat putusan, Majelis memandang perlu mengambil bukti-bukti dalam pokok perkara sebagaimana bukti surat **P-1** berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 7 tanggal 19 September 2002 yang dibuat oleh Notaris & PPAT H Hamdani, SH., apabila dihubungkan dengan bukti surat **P-3** berupa Surat Keterangan dari Kepala Desa Caturtunggal No. 01/DS. CT/PEMT/I/2019 tanggal 3 januari 2019, bukti surat **TI-9** berupa Berita Acara Eksekusi / Pelaksanaan isi Putusan Pengadilan Nomor: 11/Pdt.E/2008/PN.Slmn jo. No.18/Pdt.G/2003/PN Smn jo. No.12/PDT/2004/PTY jo. No.753 PK/PDT/2008, dan bukti surat **TII-17** berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 04/Pbt/BPN-34/2018 tanggal 1 Agustus 2018 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 9301, 9302, 9303, 9304, 9305, 9306, 9307, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315 dan 9316 Terletak di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 18/Pdt G/2003/PN Slmn, Jo No. 12/Pdt/2004/PTY. Jo. No 1891 K/Pdt/2004 Jo. No 753 PK/Pdt/2008 yang telah berkuatan Hukum Tetap, dan kemudian meneliti bukti surat:

1. **P-5 / TII–1a** berupa sertifikat Hak Milik No 09301/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
2. **P-6 / TII–1b** berupa sertifikat Hak Milik No 09302/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;

3. **P-7 / TII–1c** berupa sertifikat Hak Milik No 09303/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
4. **P-8 / TII–1d** berupa sertifikat Hak Milik No 09304/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
5. **P-9 / TII–1e** berupa sertifikat Hak Milik No 09305/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
6. **TII–1f** berupa sertifikat Hak Milik No 09306/Caturtunggal an. Soeleman Saragih;
7. **P-10 / TII–1g** berupa sertifikat Hak Milik No 09307/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
8. **TII–1h** berupa sertifikat Hak Milik No 09308/Caturtunggal an. Eugenius Pradipto;
9. **TII–1i** berupa sertifikat Hak Milik No 09309/Caturtunggal an. Doktorandus Herman Cornelis Yohannes;
10. **P-11 / TII–1j** berupa sertifikat Hak Milik No 09310/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
11. **P-12 / TII–1k** berupa sertifikat Hak Milik No 09311/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
12. **P-13 / TII–1l** berupa sertifikat Hak Milik No 09312/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
13. **TII–1m** berupa sertifikat Hak Milik No 09313/Caturtunggal an. Teguh Santoso;
14. **TII–1n** berupa sertifikat Hak Milik No 09314/Caturtunggal an. Insinyur Budianto Toha;
15. **P-14 / TII–1o** berupa sertifikat Hak Milik No 09315/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;
16. **P-15 / TII–1p** berupa sertifikat Hak Milik No 09316/Caturtunggal an. Nyonya Indrayati Sumartono;

yang apabila pula dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat yaitu saksi Andi Sofyan, saksi

Novera Damanik dan saksi Budianto Toha. Msi. ternyata dapat ditarik kesesuaian satu dengan lainnya bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta sebagaimana tercatat dalam Letter C Nomor: 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor: 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor: 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, didalamnya terdapat 16 (enam belas) kapling yang terdiri dari 14 (empat belas) rumah dan 2 (dua) tanah kosong yang secara formal "Pernah" dilakukan konversi menjadi tanah hak milik atas nama Nyonya Indrayati Sumartono, Soeleman Saragih, Eugenius Pradipto, Doktorandus Herman Cornelis Yohannes, Teguh Santoso, dan Insinyur Budianto Toha;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut berkaitan dengan obyek sengketa, sama halnya dengan kedudukan Penggugat dalam perkara ini apabila dikaitkan dengan saksi Novera Damanik dan saksi Budianto Toha. Msi., ternyata terhadap tanah obyek sengketa selain pernah dikuasai Penggugat juga sebagian pernah dikuasai oleh Soeleman Saragih, Eugenius Pradipto, Doktorandus Herman Cornelis Yohannes, Teguh Santoso, dan Insinyur Budianto Toha, sehingga bagaimana dengan letak dan batas-batas tanah masing-masing dan / atau pula hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Ir. Sutojo Tjokrodihardjo serta kaitanya dengan Soeleman Saragih, Eugenius Pradipto, Doktorandus Herman Cornelis Yohannes, Teguh Santoso, dan Insinyur Budianto Toha, menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1411 K/Sip/1978 tanggal 13 Maret 1978** ternyata menurut pendapat Majelis gugatan Penggugat tidak jelas mengenai obyek yang disengketakan maka keberatan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) beralasan untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:
Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas;

menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena menurut Majelis gugatan Penggugat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) mengenai obyek yang disengketakan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard);***

Amar Putusan Pengadilan Negeri

M E N G A D I L I:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard)***;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.446.000,- (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa tentang Memori Banding **Pembanding** semula **Penggugat** Majelis Hakim tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat Banding setelah mencermati memori banding **Pembanding** semula **Penggugat** sebagaima terurai diatas ternyata Memori Banding **Pembanding** semula **Penggugat** tersebut terkait dengan Materi pokok perkara, sedangkan gugatan **Pembanding** semula **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana dipertimbangkan diatas, dengan demikian Memori Banding **Pembanding** semula **Penggugat** tersebut merupakan Memori Banding yang tidak beralasan, oleh karena itu Memori Banding **Pembanding** semula **Penggugat** tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang Kontra Memori Banding **Terbanding I** semula **Terbanding I** dan Kontra Memori Bandig **Terbanding II** semula **Tergugat II** Majelis Hakim tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat Banding setelah mencermati Kontra Memori Banding **Terbanding I** semula **Tergugat I** dan Kontra Memori Bandig **Terbanding II** semula Tergugat II sebagaimana terurai diatas yang intinya mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Smn tanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 dibatalkankan oleh Pengadilan tingkat Banding maka kontra memori Banding yang diajukan **Terbanding I** semula **Tegugat I** dan Kontra Memori Banding **Terbanding II** semula Tergugat II tersebut merupakan Kontra Memori Banding yang tidak beralasan oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas maka Pengadilan Tinggi Yogyakarta berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Yogyakarta mengadili sendiri yang amar selengkapnya tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.;

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari **Pembanding** semula **Penggugat ;**
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Smn tanggal 15 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut:

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari **Terbanding I** semula **Tergugat I** dan **Terbanding II** semula **Tergugat II** mengenai gugatan Penggugat Nebis in idem dan mengenai penggugat tidak mempunyai legal standing**;**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan **Pembanding** semula **Penggugat** tidak dapat diterima;
2. Menghukum **Pembanding** semula **Penggugat** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Catatan Putusan Nomor 11/PDT.G/2020/PN.SMN Jo. Putusan Nomor 77/PDT.2020/PT.YYK

Penggugat mendalilkan memiliki tanah Letter C Nomor: 203/Kledokan, Persil 16a Klas d.II, seluas lebih kurang 5.730 m2, Pepriksaan nomor : 38/76 dan Pepriksaan Desa Bab Liyeran Nomor: 82/76 Tanggal 09 Maret 1976, atau yang dikenal terletak di Jalan Raya Seturan, Padukuhan Seturan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, D.I.Yogyakarta yang diperoleh dari jual beli dengan Ir. SUTOJO TJOKRODIHARDJO, dengan harga Jual Beli yang telah disepakati adalah sebesar Rp.1.253.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah).

Penggugat merasa tanahnya telah diserobot atau dikuasai oleh Tergugat I dan akan dilekati hak atas tanah. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan karena merasa sebagai pemilik yang sah dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat.

Dalam persidangan ternyata, bahwa Perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana teregister dalam Nomor Perkara: 11/Pdt.G/2020/PN.Smn merupakan perkara yang diajukan berulang, yang secara substansi pernah diajukan dan dijatuhkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkrcht).

Bahwa apabila dicermati Perkara A-Quo yang diajukan oleh Penggugat secara substansi sama dengan Putusan dalam Perkara Perdata sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn jo Putusan Pengadilan Tinggi

Yogyakarta Nomor: 12/PDT/2004/PTY jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1891 K/PDT/2004 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 753 PK/Pdt/2008; dan

b. Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 43/Pdt.G/2011/PN.Slmn jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 44/PDT/2012/PTY jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 137 K/Pdt/2013;

Bahwa dalam asas **ubi eadem ratio, ibi idem jus**, yang berarti di mana ada alasan yang sama, disitu ada hukum yang sama. Dengan demikian terhadap perkara A-Quo yang diajukan berdasarkan alasan yang sama, maka di dalamnya ada hukum yang sama serta putusan yang sama harus diberikan berdasarkan fakta yang berbanding dengan perkara sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkrcht). Sehingga merujuk pada asas **ubi eadem ratio, ibi idem jus** tersebut, maka perkara A-Quo tidak layak diajukan karena Ne bis in idem sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1917 KUH Perdata.

Perkara yang sama telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan, dalam hukum dikenal dengan asas ne bis in idem. Asas ini diatur di dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan".

"Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan

terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula".

Penerapan asas ne bis in idem ini menjadi perhatian Mahkamah Agung hingga Ketua Mahkamah Agung Bagir Manan mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas ne bis in idem, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas nebis in idem dengan baik dan benar untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadialan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda.

Demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah ***ne bis in idem***.

Untuk melihat apakah suatu perkara terkwalifikasi ***ne bis in idem*** maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas ***ne bis in idem***, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim.

Dibawah ini beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai ***ne bis in idem*** karena ada persamaan objek dan subjeknya.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum ***ne bis in idem*** adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggungat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”

Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”

Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ***ne bis in idem***, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah

diputus terhahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ***ne bis in idem***."

Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan "Menurut Hukum Acara Perdata, asas ***ne bis in idem***, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya."

Namun perlu diingat bahwa perkara berbentuk gugatan jika terdapat kesamaan dengan permohonan (***voluntaire jurisdictie***) tidak dapat dikatagorikan ***ne bis in idem***, meskipun objeknya dan subjeknya sama sebagaimana dimaksud di dalam yurisprudensi dibawah ini:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 144 K/Sip/1971, tanggal 2 Juli 1971 menyatakan "Terhadap perkara perdata yang diajukan berbeda dalam waktu yang berbeda sekalipun subjek dan objeknya yang sama, yaitu perkara satu merupakan permohonan – ***declaratoir*** – ***voluntaire jurisdictie*** dan perkara lainnya bersifat gugatan – ***contentieus jurisdictie***, dalam hal tersebut tidak ada ***ne bis in idem***."

Untuk menilai suatu perkara terkwalifikasi ***ne bis in idem*** maka dilihat dari gugatan yang diajukan oleh penggugat. Ini sangat penting untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sejenis, dan menjaga kepastian hukum bagi para pencari keadilan.

Dalam perkara tersebut sudah jelas bahwa Penggugat bukan pemilik tanah terkait objek sengketa dan legalitas terkait hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat juga sudah

dibatalkan. Oleh karena itu, majelis hakim menilai bahwa Majelis gugatan Penggugat tidak jelas mengenai obyek yang disengketakan maka keberatan (eksepsi) Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). oleh karena menurut Majelis gugatan Penggugat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) mengenai obyek yang disengketakan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***).

Salah satu pertimbangan majelis hakim yang dikabulkan dari eksepsi Tergugat yaitu mengenai gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel).* Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hlm. 811):

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan ***error in persona*** dalam bentuk diskualifikasi atau ***plurium litis consortium***;
4. Gugatan mengandung cacat ***osbcuur libel***, ***ne bis in idem***, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Selain itu, suatu gugatan dapat diputus NO apabila terhadap objek gugatan tersebut tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973

tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.

Dalam kasus ini hakim menilai ada ketidakjelasan gugatan Penggugat (***Oscuur Libel***). Gugatan mengandung cacat osbcuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Terkait eksepsi *Obscuur Libel* M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscuur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (***onduidelijk***). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (***duidelijk***).

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait ***obscuur libel***, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "***obscuur libel***" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Berikut merupakan contoh beberapa Putusan MA terkait eksepsi ***obscuur libel***:

- Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

  "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."

- Putusan Ma No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan:

  "Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima."

Untuk memperkuat eksepsi obscuur libel, Tergugat antara lain dapat mengajukan beberapa argument di bawah ini:

· Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan

- Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat
- Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan
- Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan

Terkait eksepsi ***Ne Bis In Idem***, *Ne Bis In Idem* dalam Pasal 1917 KUH Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya.

Bahwa dari uraian Pasal 1917 KUH Perdata dapat dilihat syarat-syarat yang termuat didalamnya, yakni:

1. apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
4. subjek atau pihak yang berperkara adalah sama; dan
5. obyek yang digugat adalah sama.

Adapun syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi maka pada putusan tersebut tidak melekat asas ***ne bis in idem***.

Bahwa dalam perkara ini terdapat perkara lain yaitu:

1. Pengadilan Negeri Sleman nomor 18/Pdt.g/2003/Pn. Slmn jo;
2. Pengadilan Tinggi No. 12/Pdt/2004/PT.Y Jo.
3. Mahkamah Agung No. 1891 K/Pdt/2004 Jo.
4. Mahkamah Agung No. 753 PK/Pdt/2008

DENGAN AMAR PUTUSAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT DAN KEPUTUSAN SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP INCRACH

Dengan Pertimbangan Majelis Hakim:

Putusan Perkara Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN.Slmn *jo* Nomor: 12/PDT/2004/PTY *jo Nomor: 1891 K/PDT/2004 jo Nomor: 753* PK/Pdt/2008, terbukti Ir. Sutojo Tjokrodiharjo menjual Objek Sengketa kepada Penggugat dilakukan secara melawan hukum, faktanya Objek Sengketa tersebut dibeli oleh Ir. Sutojo Tjokrodiharjo dalam kedudukannya sebagai Dekan Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada dan pembayarannya pun dilakukan oleh Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, tetapi dengan cara melawan hukum Ir. SutojoTjokrodiharjo secara pribadi menjual Objek Sengketa kepada Penggugat.

Oleh karena itu, Akta pengikatan jual beli tidak sah dan batal karena dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai hak untuk menjual dan oleh karenanya jual beli tersebut tidak sah. Jual beli yang dilakukan

Penggugat dengan Ir. Sutojo Tjokrodiharjo menjadi tidak sah dan batal. Dengan demikian jelas Universitas Gadjah Mada merupakan pemilik tanah yang sah dari tanah objek sengketa

Perkara yang lain berkaitan**:**

1. PUTUSAN NOMOR 9/G/2018/PTUN.YK
2. PUTUSAN NOMOR 118/B/2019/PT.TUN.SBY.
3. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 488K/TUN/2019
4. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 130 PK/TUN/2020

DENGAN AMAR PUTUSAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT DAN KEPUTUSAN SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP INCRACH

Dengan Pertimbangan Mengacu Kepada Putusan

1. Pengadilan Negeri Sleman nomor 18/Pdt.g/2003/Pn. Slmn jo;
2. Pengadilan Tinggi No. 12/Pdt/2004/PT.Y Jo.
3. Mahkamah Agung No. 1891 K/Pdt/2004 Jo.
4. Mahkamah Agung No. 753 PK/Pdt/2008

Oleh karena itu, sudah jelas bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah objek sengketa karena diperoleh dari jual beli yang tidak sah dikarenakan penjual dalam hal ini Ir. Sutojo Tjokrodiharjo bukanlah pemilik tanah objek sengketa. Bahwa Penggugat ini merupakan korban

penipuan dari oknum yang memperjualbelikan tanah yang bukan merupakan miliknya.

BAB VI
MAKASSAR

PUTUSAN NOMOR. 234/Pdt.G/2016/PN.Mks Jo.
PUTUSAN NOMOR 271/PDT/2017/PT MKS Jo.
PUTUSAN NOMOR 1425 K/Pdt/2018

Pihak yang berperkara

ARMA AMIR HAMZAH : tempat / tanggal lahir Makassar, 15 Juli 1957, agama islam, pendidikan Sarjana, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) bertempat tinggal di Kompleks Dosen Unhas Blok G.1 /19, RT/RW. 001/009 Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :
1. H. Syamsuddin Sampara, SH.,
2. Efendy, SH.,
3. Mathius, SH.,
4. Rusli, SH.,
5. Muh. Fajrin, SH.,

berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli 2016, dan telah didaftar di kepanitraan Pengadilan Negeri Makassar, tertanggal 25 Juli 2016, No. 590/PDT/2016/KB;
Selanjutnya disebut sebagai …….. **PENGGUGAT ;**

M E L A W AN

REKTOR UNIVERSITAS NEGERI MAKASSAR (Dahulu INSTITUT KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN (IKIP), beralamat di Jalan Raya Pendidikan No. 1 Kota Makassar selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, beralamat di Jalan A.P. Pettarani Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**

A. Tentang Duduk Sengketa

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan seluas 589 M2 (lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di jalan Mesjid Raya No. 31 (dahulu No. 29), Kelurahan Bontoala, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20117/ Kel. Bontoala, Surat Ukur (SU) Tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/ 2007 atas nama : ARMA AMIR HAMZAH (Penggugat), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Senny
- Sebelah Timur : PT. S. JAM dan Tanah Milik Holiman
- Sebelah Selatan : Jalan Mesjid Raya dan Bengkel Motor
- Sebelah Barat : Bengkel Motor, Tanah Mi lik H. Yusuf (UD. Maha Karya) dan Tanah Milik Hendra

Yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai obyek sengketa.

Bahwa obyek sengketa diatas diperoleh Penggugat berdasarkan Pemindahan Dan Penyerahan Hak dari ANDI ASIA CAYA AH sebagaimana Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 2 Tanggal 30-03-2007yang dibuat dihadapan Notaris RUSNAINI, SH, dimana obyek sengketa itu sendiri telah dikuasai dan ditempati oleh ANDI ASIA CAYA AH sejak tahun 1965 hingga diserahkannya kepada Penggugat pada Tahun 2007 sebagaimana Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak No. 2 Tanggal 30-03-2007, dan atas dasar Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak ini pula maka Tahun 2007 Penggugat memohonkan sertifikat hak milik pada Tergugat II, dan atas permohonan tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2017/Kel. Bontoala, Surat Ukut (SU) Tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/2007 atas Nama: ARMA AMIR HAMZAH (Penggugat)

Bahwa selama ANDI ASIA CAYA AH maupun Penggugat menguasai dan menempati obyek sengketa dimaksud, tidak satupun pihak yang pernah mengakui dan atau mengklaim sebagai miliknya, baik sebagian maupun seluruhnya. Dan ternyata pada Tahun 2014, Tergugat I secara tiba-tiba memasang papan bicara diatas obyek sengketa dan mengklaim obyek sengketa tersebut sebagai miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 55/ Bontoala atas nama : DEPDIKBUD (IKIP)

Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan memasang papan bicara diatas tanah milik Penggugat adalah jelas sangat merugikan kepentingan hukum/hak Penggugat karena obyek sengketa tersebut bukanlah milik Tergugat I, melainkan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2117. Kel. Bontoala, Surat Ukur (SU) Tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/2007 atas nama : ARMA AMIR HAMZAH (Penggugat).

Bahwa sertifikat Hak Pakai No. 55/Bontoala milik Tergugat I adalah sertifikat yang diperoleh dari hasil melawan hukum karena ternyata Sertifikat Hak Pakai No. 55/Bontoala terbit pada tahun 1995, padahal obyek sengketa itu sendiri dalam penguasaan secara fisik oleh ANDI ASIA CAYA AH sejak tahun 1965 hingga diserahkannnya kepada penggugat pada tahun 2007 sebagaimana Akta pemindahan dan penyerahan hak No. 2 Tanggal 30-03-2007.

Bahwa oleh karena itu, pembuatan Tergugat I yang mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya berdasar Sertifikat Hak pemakai No. 55/Bontoala dan memasang papan bicara diatasnya adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tergugat I tersebut telah merugikan Kepentingan Hukum/Hak Penggugat sebagai pemilik berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20117/Kel. Bontoala, Surat Ukur (SU) tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/2007 atas nama : ARMA AMIR HAMZAH (Penggugat),

sehingga cukup beralasan apabila perbuatan Tergugat I telah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata

Bahwa demikian halnya perbuatan yang dilakukan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 55/Bontoala kepada Tergugat I, adalah perbuatan yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena nyata-nyata obyek sengketa tersebut tidak pernah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pakai dimaksud.

Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II diatas jelas-jelas telah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka pada gilirannya telah membawa keruhian bagi Penggugat, kerugian mana karena Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa sudah tidak tenang lagi menguasai dan menempati obyek sengketa dengan adanya Sertifikat Hak Pakai No. 55/Bontoala yang dimiliki Tergugat I.

Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanankan putusan perkara ini, mohon agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat di tetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari, setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak diucapakan putusan sampai dilaksanankan.

Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vorrad) walaupun ada upaya hukum verset, banding dan kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan di atas, Penggugat mohon dengan segala hormat kiranya

Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar berkenan memutuskan, sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemi lik sah atas tanah beserta bangunan seluas 589 M2 (lima ratus delapan pulub sembilan meter persegi), yang terletak di jalan Mesjid Raya No. 31 (dahulu No. 29), Kelurahan Bontoala, Kecamatan Bontoala Kota Makassar berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20117/ Kel. Bontoala, Surat Ukur (SU) Tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/ 2007 atas nama : ARMA AMIR HAMZAH (Penggugat), dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Senny
  - Sebelah Timur : PT. S. JAM dan Tanah Milik Holiman
  - Sebelah Selatan : Jalan Mesjid Raya dan Bengkel Motor
  - Sebelah Barat : Bengkel Motor, Tanah milik H. Yusuf (UD. Maha Karya) dan Tanah Milik Hendra

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I memasang papan bicara diatas tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan Serti fikat Hak Pakai No. 55 / Bontoala atas nama : DEPDIKBUD (IKIP) adalah perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 55/Bontoala atas nama: DEPDIKBUD (IKIP) adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
- Menyatakan segala akte-akte atau surat-surat yang dimiliki Tergugat I berkenaan dengan obyek sengketa tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

- Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa syarat
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak diucapkan hingga dilaksanakan
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :
Apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam persidangan ini telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Eksepsi Tentang Kopetensi Absolut

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dalah gugatan Penggugat Error In Persona karean tidak sewajarnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa seseorang/Instansi/Lembaga ditempatkan sebagai pihak dalam gugatan perdata adalah hak dari Penggugat dan tentunya seseorang, Instansi/Lembaga ditempatkan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat apabila pihak tersebut dianggap telah merugikan kepentingannya dan didalam perkara Aquo ditariknya pihak BPN sebagai pihak akan memeprjelas/menjadikan perkara tersebut menjadi terang dan tuntas penyelesaiannya sehingga dengan ditarikanya Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak Tergugat dalam perakra Aquo tidak menjadikan perkara Aqou menjadi error in Persona ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan seluas 589 M2, yang terletak di Jalan Mesjid Raya No. 31 (Dahulu No. 29), kelurahan Bontoala, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar, bedasarkan SHM No.20117/Kel.Bontoala Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/2007 atas nama Arma Amir Hamzah (Pengugat) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat didalam persidangan ini telah mengajukan bukti surat yang bertanad P-1 s/d P-32 dan 2 (dua) orang saksiyaitu saksi Rosmiati Rante Alllo dan saksi Maria Hasana Rante Allo;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I telah membantah kebenaran dalil gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Objek Sengketa berupa tanah beserta Bangunan seluas 589 M2 yang terletak di Jalan Mesjid Raya No. 31 Kel. Bontoala, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar adalah tanah beserta bangunan yang merupakan bagian dari luas tanah yang tergabung pada sertifikat hak pakai No. 55/Desa Bontoala milik Departemen pendidikan dan Kebudayaan Cq. IKIP Ujung Pandang yang luasnya 701 M2;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan telah mengajukan bukti surat yang bertanda T-1 s/d T-13 dan seorang saksi yaitu Yusuf Kanto;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II menyatakan dalam dalilnya bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Makassar sertifikat Hak pakai No. 55/Bontoala terbit tenggal 28 Februari 1995 gambar situasi No. 6573 tanggal 26 September 1994 tercatat atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Cq. IKIP Ujung Pandang dengan Penunjuk Bekas Eigendom 3125 sebagaimana, berdasarkan surat keputusan kepala Kantor

Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 14 Februari 1995 No. 151/23/53.01/P/II/95, dan SHM No.20117/Bontoala tanggal 28 Maret 2008 surat ukur No. 00114/2007 tanggal 31 Mei 2007 an. Arma Amir Hamzah dengan penunjuk bekas Eigendom Verponding No. 3125 Sebagai surai keterangan pemilikan rumah oleh lurah, Akta Pemindahan dan penyerahan Hak No.02 tanggal 03 Maret 2007;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 s/d T.II-3 ;

Menimbang, bahwa atas hak tersebut diatas lalu timbul pertanyaan siapakah yang berhak terhadap tanah dan bangunan/objek sengketa yang terletak di jalan Mesjid Raya No. 30 Kelurahan Bontoala, Kecamatan Bontoala Kota Makassar tersebut ?

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2 tanah objek sengketa bekas Eigendom Verponding, tanah mana telah didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Madya Ujung Pandang pada tanggal 23 Oktober 1992 oleh Amir Hamzah dan menurut keterangan saksi-saksi Penggugat Amir Hamzah adalah orang tua Penggugat, yang telah meninggal dunia dan tinggal dilokasi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3, P-5 terbukti bahwa tanah Eigendom Verponding tersebut ditempati oleh Ny. Andi Asia Caya sejak tahun 1965 dimana didalam replik Penggugat hal 3 Poin 3 alasan hukum (tidak dibantah oleh para tergugat) menyatakan Ny. Andi Asia Caya adalah isteri kedua dari Amir Hamzah setelah isteri pertamanya meninggal dunia hal mana dibenarkan pula oleh saksi-saksi Penggugat ;

Menimbang, bahwa penggugat selanjutnya berdasarkan atas pemindahan dan pelepasan hak dari Ny. Andi Asia Caya (bukti

P-6) Penggugat lalu memohon kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar supaya terhadap tanah tersebut diterbitkan SHM atas nama Penggugat hal mana terbukti sebagaimana bukti P-1;

Menimbang, bahwa dari Pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa terhadap tanah sengekta yang telah di kuasai dan ditempati oleh Ny. Andi Asia Caya sejak tahun 1965, kemudian dilepaskan haknya kepada Penggugat (bukti P-6) adalah sudah patut dan benar Penggugat merupakan pihak yang secara prioritas memperoleh hak atas tanah in casu, dan sesuai fakta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanah sengketa masih dikuasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa lalu bagaimana tentang sertifikat Hak pakai No. 55/ Desa Bontoala atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Cq. IKIP Ujung Pandang tersebut?

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah objek sengketa telah didaftar dikantor pertanahan kota Madya Ujung Pandang pada tanggal 23 Oktober 1992 oleh Amir Hamzah orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa adalah merupakan fakta bahwa orang tua Penggugat telah menempati dan menguasi objek sengekat sejak tahun 1965 dan telah pula didaftarkan dikantor Pertanahan Kodya Ujung Pandang, maka tidak beralasan BPN Kota Makassar menerbitkan sertifikat Hak pakai No. 55/ Bontoala (bukti T-1) dan perbuatan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena penerbitan sertifikat Hak pakai No. 55/Bontoala (bukti T.1) adalah beralasan hukum, maka sudah sepatutnya sertifikat hak pakai No. 55 atas nama Depertemen Pendidikan dan kebudayaan Cq. Ikup Ujung

Pandang harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas bahwa sertifikat Hak pakai No. 55/ Bontoala yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kota Madya Ujung Pandang telah dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat, maka perbuatan Tergugat I yang memasang papan bicara diatas tanah sengeketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari pelbagai pertimbangan diatas, maka pertitum gugatan Penggugat point 2, 3, 4, 5 dan 6 patut untuk dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan tentang petitum gugatan penggugat point 7 ;

Menimbang, bahwa tentang petitum inin menurut hemat majelis Hakim petitum yang berlebihan akan tetapi karena akta-akta atau surat-surat yang dimiliki Tergugat I berkaitan dengan objek sengketa dan akta-akta maupun surat-surat tersebut berkaitan pula dengan sertifikat hak pakai No. 55/ Bontoala, maka adalah tepat apabila akta-akta/surat-surat yang berhubungan dengan objek sengketa dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa kemudian dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat point 8 yaitu menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada penggugat tanpa syarat.

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat bahwa objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat maka petitum ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan penggugat point 9;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum point 8 tersebut diatas dan petitum gugatan penggugat hanya bersifat diklaratoir saja maka tuntutan dwangsom dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 10 harus dinyatakan ditolak, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 191 ayat (1) RBg dan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 serta SEMA RI No. 4 Tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagaian dan menolak yang selebihnya ;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak Ekspesi Para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan seluas 589 M2 yang terletak di jalan Mesjid Raya No. 31 (dahulu No. 29) Kelurahan Bontoala, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar. Berdasrkan SHM No. 20117/Kel.Bontoala, surat ukur (SU) tanggal 31 Mei 2007, No. 00114/2017 atas nama Arma Amir Hamzah (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Senny

- Sebelah Timur berbatasan dengan PT. SJAM dan tanah milik Holiman
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid Raya dan Bengkel Motor
- Sebelah barat berbatasan dengan bengkel motor, tanah milik H. Yusuf (UD. Maha Karya) dan tanah milk Hendra

- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I memasang papan bicara diatas tanah milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat hak pakai No. 55/Bontoala atas nama DEPDIKBUD (IKIP) adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan sertifikat hak pakai No. 55/Bontoala atas nama DEPDIKBUD (IKIP) adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum ;
- Menyatakan segala akta-akta/ surat-surat yang dimiliki Tergugat I yang berkenaan dengan objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.306.000.- (satu juta tiga ratus enam ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara seksama keseluruhan dari berkas pekaranya, berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 28 Februari 2017 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding

Amar Putusan

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2016/PN Mks tanggal 28 Februari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar dan Pengadilan Negeri Makassar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 55/Bontoala atas nama Depdikbud (IKIP) lebih dulu terbit dari Sertifikat Hak Milik Nomor 20117/Kelurahan Bontoala, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007 Nomor 00114/2017 atas nama Arma Amir Hamzah/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi REKTOR UNIVERSITAS NEGERI MAKASSAR (Dahulu INSTITUT KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN (IKIP) dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 271/PDT/2017/PT MKS tanggal 22 September 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2016/PN Mks, tanggal 28 Februari 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **REKTOR UNIVERSITAS NEGERI MAKASSAR (Dahulu INSTITUT KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN (IKIP)** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 271/PDT/2017/PT MKS tanggal 22 September 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 234/Pdt.G/2016/PN Mks, tanggal 28 Februari 2017

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Catatan Putusan Nomor 234/Pdt.G/2016/PN.Mks Jo. Putusan Nomor 271/PDT/2017/PT MKS Jo. Putusan Nomor 1425 K/Pdt/2018

Dalam perkara ini terdapat 2 (dua) sertipikat yaitu:

1. SHM No. 20117/Bontoala, Surat Ukur (SU) Tanggal 31 Mei 2007 No. 00114/2007 a.n ARMA AMIR HAMZAH.
2. SHP No. 55/Bontoala a.n DEPDIKBUD (IKIP).

Dimana, Penggugat mendalilkan bahwa, obyek sengketa diatas diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dari ANDI ASIA CAYA AH Tanggal 30-03-2007, dimana obyek sengketa itu sendiri telah dikuasai dan ditempati oleh ANDI ASIA CAYA AH sejak tahun 1965 hingga diserahkannya kepada Penggugat. Sedangkan, berdasarkan data yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Makassar sertifikat Hak pakai No. 55/Bontoala terbit tanggal 28 Februari 1995 gambar situasi No. 6573 tanggal 26 September 1994 tercatat atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Cq. IKIP Ujung Pandang dengan Penunjuk Bekas Eigendom 3125 sebagaimana, berdasarkan surat keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 14 Februari 1995 No. 151/23/53.01/P/II/95.

Penggugat dalam dalilnya bahwa, selama ANDI ASIA CAYA maupun Penggugat menguasai dan menempati obyek sengketa, tidak satupun pihak yang pernah mengakui dan atau mengklaim sebagai miliknya, baik sebagian maupun seluruhnya. Hingga Tergugat I memasang papan bicara di tanah objek yang merasa milik Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat merasa perbuatan Tergugat I yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena nyata-nyata obyek sengketa tersebut tidak pernah dikuasai secara

fisik oleh Tergugat I, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pakai dimaksud.

Hal yang perlu dicermati dalam perkara ini, Penggugat menguasai dan menempati tanah objek sengketa berdasarkan kronologi dari bukti P-3, P-5 terbukti bahwa tanah Eigendom Verponding tersebut ditempati oleh Ny. Andi Asia Caya sejak tahun 1965 dimana didalam replik Penggugat hal 3 Poin 3 alasan hukum (tidak dibantah oleh para tergugat) menyatakan Ny. Andi Asia Caya adalah isteri kedua dari Amir Hamzah setelah isteri pertamanya meninggal dunia hal mana dibenarkan pula oleh saksi-saksi Penggugat.

Putusan pengadilan tingkat pertama, Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Dikarenakan dalam persidangan jelas bahwa, dapat disimpulkan bahwa terhadap tanah sengekta yang telah di kuasai dan ditempati oleh Ny. Andi Asia Caya sejak tahun 1965, kemudian dilepaskan haknya kepada Penggugat (bukti P-6) adalah sudah patut dan benar Penggugat merupakan pihak yang secara prioritas memperoleh hak atas tanah in casu, dan sesuai fakta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat Hak pakai No. 55/Bontoala (bukti T.1) adalah beralasan hukum, maka sudah sepatutnya sertifikat hak pakai No. 55 atas nama Depertemen Pendidikan dan kebudayaan Cq. Ikup Ujung Pandang harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. Akan tetapi, berbeda dengan putusan pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding, mahkamah agung mengabulkan permohonan kasasi dari Tergugat dengan pertimbangan hukum Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Makassar dan

Pengadilan Negeri Makassar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut: Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 55/Bontoala atas nama Depdikbud (IKIP) lebih dulu terbit dari Sertifikat Hak Milik Nomor 20117/Kelurahan Bontoala, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007 Nomor 00114/2017 atas nama Arma Amir Hamzah/Penggugat.

sengketa ini perlu kajian dan penelitian yang mendalam, dikarenakan Penggugat menguasai fisik dan menempati tanah objek sengketa berdasarkan fakta persidangan dan pemeriksaan setempat. Akan tetapi, sertipikat tergugat terbit lebih dulu dari Penggugat.

Bahwa dalam yurisprudensi, Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu. Oleh karena itu, Penggugat dalam kasasi kalah dan mengabulkan permohonan kasasi Tergugat.

Terkait perkara ini di sidangkan dalam pengadilan negeri, seharusnya mengenai administrasi negara mengenai sertipikat tanah bilamana terjadi sengketa, maka pengadilan tata usaha negara yang mempunyai wewenang memutus keabsahan sertipikat. Sedangkan pengadilan negeri menilai mengenai keperdataan tanah objek sengketa siapakah yang berhak atas hak tanah tersebut.

Mengenai sertipikat yang lebih dulu terbit adalah yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu. Ini sesuai kaidah hukum, yaitu sertifikat (berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Satu bidang tanah seharusnya terdaftar hanya dalam satu sertifikat, namun dalam praktiknya keberadaan sertifikat ganda (terdaftar atas lebih dari satu pemilik) tetap terjadi. Bila hal tersebut terjadi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mempunyai sikap hukum sebagaimana dituangkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018.

Pada Yurisprudensi tersebut disebutkan kaidah hukum: Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu.

Mahkamah Agung berpendapat bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal.

Mahkamah Agung berpendapat dalam putusan nomor 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015: " …. Bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersertifikat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatam hukum."

Pada putusan Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 dan putusan Nomor 143 PK/Pdt/2016 Mahkamah Agung menyatakan: " Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu…"

Sikap MA tetap konsisten di tahun 2017, hal ini terbukti dalam putusan Nomor 170 K/Pdt/2017 tanggal 10 April 2017, Putusan nomor 734 PK/Pdt/2017 tanggal 19 Desember 2017 dan Putusan Nomor 1318 K/ Pdt/ 2017 tanggal 26 September 2017.

Pertimbangan hukum putusan Nomor 734 PK/Pdt/2017 menyatakan:

" Bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1458 yang kemudian diperpanjang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 46/ Kelurahan Babakan Ciamis atas nama Turut Tergugat I (PT Propelat) yang kemudian oleh PT Propelat di jual kepada Termohon Peninjauan Kembali tanggal 11 Februati 1993, lebih dulu dapat Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 yang terbit tanggal 11 November 1998."

Mendasarkan sikap hukum Mahkamah Agung yang telah konsisten dalam memutus permasahalan hukum serupa sejak tahun 2015, maka apabila terdapat sertifikat

ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu.

BAB VII

PUTUSAN NOMOR 97/PDT.G/2017/PN KLN Jo. PUTUSAN NOMOR 82/PDT/2018/PT SMG Jo. PUTUSAN NOMOR 3443 K/PDT/2018

Pihak Yang Berperkara

BROTO WINARSO alias SUDIYO, Umur: 75 Tahun, Pekerjaan Tani, Alamat Dukuh Tlobong Rt 18, Rw 05, Desa Karang, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Lawan:

1. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TENGAH,** berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 34C, Semarang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Supa'at, S.H.,M.H., Radiyanto, S.H., Haryo Tafiantoro, S.H., Ir Nugroho Sanyata, MM, Sugeng A.Ptnh, Sutikno, S.ST, Nafis Dardiri, S.H., Dian Puri Winasto, S.H., Aksendia Maury, A.Md, Riyanti, A.Md dan Nur Areisty Ithyt Almira, A.Md, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 11/19-33.600/X/2017 tanggal 11 Oktober 2017, yang telah didaftarkan pada tanggal 12 Oktober 2017 dengan nomor 379/2017, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN,** berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 88, Klaten dalam hal memberikan Kuasa kepada Akang Darmaji, S.H.,M.H., Budi Prasetya, S.SiT, M.Hum, Tri Mardiyanti, S.SiT, Sapta Giri, S.H., Nur Abadi Sudarsono, S.H., M.H., Khrisnawan Purnama, S.H., Bekti Nur Prastuti, S.Tr dan Kardiyono berdasarkan Surat

Kuasa Khusus Nomor 600.14/41/IX/2017 tanggal 13 September 2017, telah didaftarkan dalam register Nomor 341/2017 tanggal 14 September 2017 , selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3. **NY MANGUN SUHARJO alias SUYATI,** Umur: 80 tahun**,** Alamat: Dukuh Tlobong, RT 18, RW 05, Desa Karang, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Suwadi, BA, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Noroyono, Gg I/No 3, Sungkur Baru, Klaten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2017, yang telah didaftarkan dalam register Nomor 340/2017 tanggal 14 September 2017, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

A. Tentang Duduk Sengketa

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 23 Agustus 2017 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2009 Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah menerbitkan Surat Keputusan No : 14-570-33-2009 tentang pembatalan Sertifikat Tanah Sawah Blok B Hak Milik No.443 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama SUDIYO BROTO WINARSO. Dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 04 Mei 2005 perkara perdata No. 73/Pdt.G/2004/PN Klt jo No. 178/Pdt/2005/PT Smg jo No. 652K/Pdt/2006 jo No. 05/Pdt eks/2008/PN Klt antara Ny. Mangun Suharjo alias Suyati melawan Broto Winarso alias Sudiyo D.K.K;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Mei 2013 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menerbitkan Sertifikat baru Hak Milik No.2010 yang terletak di Desa Karang, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten tercatat atas nama Suyati Mangun Suharjo. Dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 04 Mei 2005 perkara No. 73/Pdt. G/2004/PN Klt sebagaimana tersebut pada posita No.1;
3. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2013 Kepala Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah menerbitkan Surat Keputusan No.13/Pbt/BPN-33/2013 tentang Pembatalan Sertifikat Tanah Pekarangan Hak Milik No.1801 yang terletak di Desa Karang

Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama BROTO WINARSO. Dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 11 Januari 2012 No.71/Pdt.G/2011/PN Klt jo No. 07/Pdt eks/2012/PN Klt antara Ny. Mangun Suharjo alias Suyati melawan Broto Winarso alias Sudiyo D.K.K;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 24 April 2014 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menerbitkan Sertifikat baru Hak Milik No.2090 terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Suyati Mangun Suharjo. Dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 11 Januari 2012 perkara perdata No. 71/Pdt.G/2011/PN Klt. Jo No. 07/Pdt. eks/2012/PN Klt;
5. Bahwa oleh karena barang yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam perkara No.73/Pdt.G/2004/PN Klt dan perkara No.71/pdt.G/2011/PN Klt adalah bekas tanah Sanggan atau bekas tanah Gaduhan Almarhum Pak Karto Wirejo alias Soenoe yang meninggal dunia pada tahun 1953, maka kedua perkara tersebut diatas **tidak bisa terlepas** dari aturan hukum pertanahan yang berlaku di ex. Karesidenan Surakarta termasuk Kabupaten Klaten sebelum tahun 1960 (sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960);
6. Bahwa bekas tanah sanggan Pak Karto Wirejo tersebut **bukan merupakan tanah warisan** yang dapat di waris atau dibagi-bagi. Oleh karena status Pak Karto Wirejo terhadap tanah tersebut hanya Hak Hanggaduh bukan Hak Milik. Tanah sanggan adalah tanah milik pemerintah kerajaan Surakarta yang diberikan kepada rakyat melalui pemerintah desa (Bekel) pada jaman pemerintahan

penjajahan Belanda. Dengan status hak hanggaduh. Sebagai pemegang hak tanah sanggan berkewajiban melaksanakan kerja bakti atau songgo gawe atau bergotong royong. Bahwa apabila seorang pemegang hak tanah sanggan meninggal dunia, maka sebagai pengganti pemegang hak yang baru syaratnya adalah orang laki-laki dan mampu melaksanakan wajib songgo gawe atau bergotong royong;

7. Bahwa bekas tanah Sanggan almarhum Pak Kartowirejo tersebut sudah di proses secara hukum oleh pemerintah Desa Karang sebelum tahun 1960 melalui Rapat Desa tanggal 28 Februari 1959. Dengan keputusan bahwa Sudiyo (penggugat) adalah sebagai pemegang hak yang baru menggantikan kedudukan almarhum Pak Kartowirejo;

   Dan nama Sudiyo telah dicatat dalam Buku Tanah Desa Karang Letter C No.308 yang meliputi tanah sawah Blok A dan Blok B serta tanah pekarangan. Dan tanah-tanah tersebut oleh kantor pertanahan (Agraria) Kabupaten Klaten telah diterbitkan Sertifikatnya atas nama Sudiyo Broto Winarso;

8. Bahwa Mbok Karto Wirejo alias Poniyem dan Mbok Somo Sumento alias Sugiyem sebagai ahli waris nomor satu dari almarhum Pak Karto Wirejo, mereka tidak keberatan mengenai peralihan hak dari Karto Wirejo beralih kepada Sudiyo. Dan mereka juga tidak keberatan dengan adanya Buku Tanah Desa Karang Letter C No.308 atas nama Sudiyo hasil Rapat Desa tanggal 28 Februari 1959. Oleh karena peralihan hak tersebut atas kehendak dan

permintaan dari Mbok Karto Wirejo dan Mbok Somo Sumento. Bahwa Mbok Somo Sumento juga tidak keberatan terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik No.443 dan Hak Milik No.1801 atas nama Sudiyo Broto Winarso;

9. Bahwa oleh karena perubahan hak atau peralihan hak dari Pak Kartowirejo berubah beralih kepada Sudiyo (penggugat) kemudian nama Sudiyo tercatat dalam Buku Tanah Desa Karang Letter C No.308 yang meliputi tanah sawah Blok A dan Blok B serta tanah pekarangan yang semula tanah-tanah tersebut merupakan bekas tanah Sanggan Almarhum Pak Kartowirejo **telah berkekuatan hukum positif** dan sesuai dengan aturan hukum pertanahan yang berlaku di Kabupaten Klaten sebelum tahun 1960, serta terbitnya Sertifikat Hak Milik No.443 dan Sertifikat Hak Milik No.1801 atas nama Sudiyo Broto Winarso juga telah melalui prosedur yang benar, maka keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang mengabulkan gugatan Ny. Mangun Suharjo alias Suyati dalam perkara No.73/Pdt.G/2004/PN Klt dan perkara No.71//Pdt.G/2011/PN Klt adalah **tidak benar, gugur dan batal demi hukum**. Karena putusan perkara tersebut mengabulkan gugatan seseorang yang tidak berdasarkan hukum dan menyimpang dari aturan hukum pertanahan yang berlaku di Kabupaten Klaten sebelum tahun 1960. Maka sudah sepatutnya bahwa putusan perkara tersebut **digugurkan**;
10. Bahwa oleh karena di Desa Karang Kec. Delanggu Kab. Klaten tidak ada tanah sawah Blok B C No.144 yang terletak di sebelah barat Dukuh Tlobong dengan batas sebelah utara jalan desa, sebelah selatan sawah Sdr. Hadi Sumitro, sebelah barat jalan desa, sebelah timur sawah

Sdr. Sukijan alias Mangun Suharjo seperti yang disebutkan dalam Berita Acara pelaksanaan putusan (eksekusi) pada hari Selasa tanggal 08 April 2008: No. : 73/Pdt.G/2004/PN Klt jo No. : 178/Pdt/2005/PT Smg jo No. : 652K/Pdt/2006 jo No. : 05/Pdt Eks/2008/PN Klt Maka pelaksanaan putusan (eksekusi) pada hari Selasa tanggal 08 April 2008 perkara tersebut diatas adalah **tidak sah / gugur;**

11. Bahwa selain dari hal-hal tersebut diatas, bahwa oleh karena di Desa Karang Kec. Delanggu Kab. Klaten tidak ada tanah pekarangan yang terdiri dari dua Persil, yaitu: Persil No. 126 pt 5 Klas II Luas ± 525 m2 Persil No. 126 pt 4 b Klas II Luas ± 215 m2 terletak di Dukuh Tlobong RT.18 RW.05 dengan batas :
    - Sebelah Utara : Pekarangan Sdr Suripto
    - Sebelah Barat : Pekarangan Sdr. Harjo Sutomo
    - Sebelah Selatan : Jalan desa
    - Sebelah Timur : Jalan Dukuh/ Rel Kereta Api

    Seperti yang disebutkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Putusan (eksekusi) pada hari Kamis tanggal 24 Mei 2012 No. 71/Pdt.G/2011/PN Klt. jo No. 07/Pdt eks/2012/PN Klt. Maka pelaksanaan putusan (eksekusi) tanggal 24 Mei 2012 No. 71/Pdt.G/2011/PN Klt. jo No. 07/Pdt eks/2012/ PN Klt adalah **tidak sah / gugur;**

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pembatalan Sertipikat Hak Milik No.443 dan Hak Milik No.1801 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Sudiyo Broto Winarso dengan mendasarkan putusan pengadilan sebagaimana tersebut diatas adalah **tidak benar dan tidak sah;**

- Selain daripada itu penerbitan Sertipikat baru HM No.2010 dan HM No.2090 tercatat atas nama Suyati Mangun Suharjo dengan mendasarkan putusan pengadilan sebagaimana tersebut juga **tidak sah**;
- Hal tersebut merupakan suatu pelanggaran terhadap PP. No.24 tahun 1997 pasal nomor 32 ayat 2. Maka penerbitan kedua Sertipikat baru tersebut harus dicabut dan dibatalkan;

13. Bahwa berdasarkan uraian seperti tersebut diatas, penggugat mohon dengan hormat di hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klaten di Klaten agar berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini. Selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

I. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

II. Menyatakan bahwa:
Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten yang mengabulkan gugatan Ny. Mangun Suharjo alias Suyati dalam perkara perdata No.73/Pdt.G/2004/PN Klt dan perkara No.71/Pdt.G/2011/PN Klt **adalah gugur**. Oleh karena putusan perkara tersebut menyimpang dari aturan dan hukum pertanahan yang berlaku di Kabupaten Klaten sebelum tahun 1960;

III. Menyatakan bahwa:
1. Pelaksanaan putusan (eksekusi) pada hari Selasa tanggal 08 April 2008 perkara No. 73/Pdt.G/2004/PN

Klt jo No. 178/Pdt/2005/PT Smg jo No. 652 K/Pdt/2006 jo No. 05/Pdt eks/2008/PN Klt **adalah tidak sah dan gugur**;

2. Pelaksanaan putusan (eksekusi) pada hari Kamis tanggal 24 Mei 2012 perkara No. 71/Pdt.G/2011/PN Klt jo No. 07/Pdt eks/2012/PN Klt **adalah tidak sah dan gugur**;

IV. Menyatakan bahwa:

1. **Pembatalan** Sertipikat Tanah Sawah Blok B Hak Milik No.443 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Sudiyo Broto Winarso dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten No.73/Pdt,G/2004/PN Klt jo No.178/Pdt/2005/PT Smg jo No.652K/Pdt/2006 jo No.05/Pdt eks/2008/PN Klt adalah **tidak sah**;
2. **Pembatalan** Sertipikat Tanah Pekarangan Hak Milik No.1801 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Broto Winarso dengan mendasarkan putusan Pengadilan Negeri Klaten No.71/Pdt.G/2011/PN Klt jo No.07/Pdt eks/2012/PN Klt adalah **tidak sah**;
3. **Penerbitan** Sertipikat baru Hak Milik No.2010 tertanggal 27 Mei 2013 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Suyati Mangun Suharjo dengan mendasarkan putusan pengadilan Negeri Klaten No.73/Pdt,G/2004/PN Klt jo No.178/Pdt/2005/PT Smg jo No.652K/Pdt/2006 jo No.05/Pdt eks/2008/PN Klt adalah **tidak sah dan Sertipikat tersebut harus dibatalkan;**

4. **Penerbitan** Sertifikat Baru Hak Milik No. 2090 tertanggal 24 April 2014 yang terletak di Desa Karang Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten tercatat atas nama Suyati Mangun Suharjo dengan mendasarkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.71/Pdt.G/2011/PN Klt jo No.07/Pdt eks/2012/PN Klt **adalah tidak sah dan Sertifikat tersebut harus dibatalkan;**

V. Menghukum para tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair

Mohon keputusan seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili kompetensi absolut maka berdasarkan Pasal 134 HIR jo Pasal 136 HIR jo Pasal 132 RV Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil eksepsinya yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara a quo karena Penggugat dalam petitum gugatannya menyatakan agar pembatalan sertifikat Tanah Sawah Blok B hak milik Nomor 443 dan sertifikat Tanah Pekarangan Hak Milik Nomor 1801 adalah tidak sah serta penerbitan sertifikat baru Hak Milik Nomor 2010 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2090 adalah tidak sah dan sertifikat tersebut harus dibatalkan, adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara maka seharusnya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah benar Pengadilan Negeri tidak berwenang maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apa yang termasuk dalam sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata

Usaha Negara yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara, adalah penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual, Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB, yang berlaku bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sedangkan yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 66 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Administrasi Pemerintahan yang menjelaskan Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur, dan/atau substansi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati Gugatan Penggugat didalam baik dalam posita maupun dalam petitum-

petitumnya yang pada pokoknya menyatakan tidak sah Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 443 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1801 serta penerbitan sertifikat baru Hak Milik Nomor 2010 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2090 sehingga sertifikat-sertifikat tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitum-petitumnya tersebut menurut hemat Majelis telah masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara sebab apa yang dipermasalahkan adalah mengenai prosedur pembatalan dan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik dalam perkara ini, dimana semuanya merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Majelis berpendapat apa yang menjadi fundamentum petendi Gugatan Penggugat adalah objek dari tata usaha negara, oleh karenanya telah masuk dalam persengketaan tata usaha negara dan bukan merupakan persengketaan mengenai kepemilikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 14K/TUN/1993 tanggal 12 Juli 1994 yang pada pokoknya menyatakan sekalipun yang dilakukan pihak merupakan suatu kontrak yang terikat dalam hukum perdata, namun oleh karena yang menjadi objek gugatan ini adalah “surat keputusan” pejabat tata usaha negara yang bersifat hukum publik, maka menjadi kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara; Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Amar Putusan Pengadilan Negeri Klaten

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.057.000, 00 (Satu juta lima puluh tujuh ribu rupiah);

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 73/Pdt.G/2004/PN. Klt dan No. 71/Pdt.G/2011/PN. Klt. yang pada intinya membatalkan Hak Milik No. 443/Desa Karang dan Hak Milik No. 1801/Desa Karang kesemuanya atas nama Broto Winarso dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 73/Pdt.G/2004/PN. Klt dan No. 71/Pdt.G/2011/PN. Klt. adalah cacat hukum, gugur dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding III semula Tergugat III dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding III menolak seluruh keberatan keberatan yang diajukan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, karena keberataan-kebaratan Pembanding tersebut pernah ia sampaikan pada saat perkara ini digelar dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Klaten dan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten tersebut telah mempertimbangkan dengan cermat semua keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat / Pembanding.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten sudah tepat dan benar dalam menerapkan Hukum dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo,* oleh karena yang dijadikan obyek gugatan adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor : SK.14-570-33-2009 tanggal 4 Mei 2009 dan Nomor : 13/Pbt/BPN-33/2013 tanggal 15 Juli 2013 serta penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2010/Desa Karang dan No. 2090/Desa Karang adalah merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009, maka kewenangan untuk menguji dan mengadili adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Kln. Tanggal 30 Nopember 2017, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I, III semula Tergugat I, III, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya serta kontra memori banding dari Terbanding I, III semula Tergugat I, III, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Kln. tanggal 30 Nopember 2017 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 97/Pdt.G/2017/PN Kln. tanggal 30 Nopember 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam

kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BROTO WINARSO alias SUDIYO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BROTO WINARSO alias SUDIYO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Catatan Putusan Nomor 97/PDT.G/2017/PN KLN Jo. Putusan Nomor 82/PDT/2018/PT SMG Jo. Putusan Nomor 3443 K/PDT/2018

Selain perkara ini juga terdapat 2 (dua) putusan yang lain yang berkaitan dengan perkara antara Sudiyo dan Suyati, yaitu

1. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 73/PDT G/2004/PN Klt
2. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 71/Pdt.G/2011/PN Klt

Hubungan antara Tergugat dan Penggugat adalah saudara, sesuai kronologis 2 (dua) putusan sebelumnya.

Bahwa kira - kira pada tahun 1953, di Klaten telah meninggal dunia seorang lelaki bernama Pak Kartowirejo alias Soenoe,

Bahwa semasa hidupnya, Pak Kartowirejo alias Soenoe kawin 2 (dua) kali , yaitu :

Perkawinan pertama dengan mBok NGADIRAH. Dalam perkawinannya dengan mBok NGADIRAH, Pak Kartowirejo tidak mempunyai anak.

Bahwa mBok NGADIRAH telah meninggal dunia pada tahun 1948.

Bahwa setelah mBok NGADIRAH meninggal dunia, Pak Kartowirejo kawin lagi dengan seorang janda, yaitu :
mBok PONIYEM (telah meninggal dunia pada tahun 1964).

Dalam perkawinannya dengan mBok Poniyem Pak Kartowirejo juga tidak mempunyai anak, akan tetapi mBok

Poniyem telah mempunyai anak bawaan 1 (satu) orang anak perempuan, dari hasil perkawinannya dengan suaminya yang terdahulu yang bernama almarhum Pak SOMO PAWIRO. Adapun anak bawaan mBok Poniyem tersebut bernama SOEGIYEM.

Sugiyem menikah dengan Supadi, dalam perkawinan tersebut dikaruniai 7 anak, yaitu:

1. **Ny Mangunsuharjo alias Suyati**
2. Slamet, meninggal dunia pada usia 8 tahun
3. Ny Dirjo alias Sumiyem
4. Watini (meninggal dunia pada usia 1 tahun)
5. **Brotowinarso alias Sudiyo**
6. Supono
7. Suparno

Bahwa dalam putusan nomor 71/Pdt.G/2011/PN Klt terdahulu dengan pertimbangan hukum majelis hakim menilai:

> "*Menimbang, bahwa berdasarkan buku Ugeran Desa Karang Nomor 8 tanggal 17 Pebruari 1956 yang menetapkan pembagian sawah blok A untuk digarap dan dimiliki Broto Winarso dan blok B untuk Ny. Mangun Suharjo alias Suyati yang mana sawah tersebut peninggalan Kartowiredjo namun kemudian oleh Broto Winarso tanah sawah tersebut diklaim sebagai hak anggaduh sehingga hanya Broto Winarso yang mempunyai hak atas tanah tersebut sehingga kemudian didaftarkan menjadi kutipan daftar C Desa Karang No.308 atas nama Sudiyo dan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 443 atas nama Sudiyo Brotowinarso yang kemudian diperkarakan dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Klaten No.73/Pdt.G/2004/PN.Klt. jo. No.178/Pdt/2005 PT.Smg.jo. No.652K/Pdt/2006 yang amarnya*

diantaranya menyatakan perubahan daftar C Desa Karang No.144 yang semula tersebut atas nama Kartowiredjo dan kemudian berubah menjadi C Desa Karang No.308 tercatat atas nama Sudiyo yang meliputi pula tanah Blok B dan kemudian terbit sertifikat Hak Milik No.443 tercatat atas nama Sudiyo Brotowinarso adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan bahwa Ny. Mangun Suharjo alias Suyati sebagai pemilik atas tanah blok B yang merupakan peninggalan almarhum Kartowiredjo.

Menimbang bahwa terhadap pencoretan dan pergantian nama pada buku Ugeran No. 25 tanggal 12 Desember 1956, Majelis berpendapat bahwa setelah Majelis mencermati tulisan pada buku ugeran tersebut ternyata tulisan tersebut menggunakan pena yang berbeda dan juga bentuk tulisannya berbeda dengan tulisan sebelumnya, terlebih – lebih dalam pencoretan dan perubahan nama tersebut tidak ada catatan kapan di lakukan dan siapa saja yang melakukan pencoretan dan perubahan sehingga pencoretan dan perubahan tersebut adalah tidak sah karena tidak didukung oleh alat bukti yang lain, bahkan adanya upaya dari Tergugat untuk menguasai tanah dan sawah peninggalan almarhum Kartowi rejdo dengan alasan bahwa tanah dan sawah tersebut adalah hak anggaduh dan dikuasai turun temurun terutama oleh Tergugat sebagai salah satu cucu laki - laki Kartowi redjo merupakan petunjuk bahwa Tergugat mempunyai peran dalam pencoretan dan perubahan nama pada Buku Ugeran Desa tersebut.

Bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut maka Majelis berpendapat buku Ugeran Desa Karang No. 25 tanggal 12 - 12- 1956 adalah

sebagaimana telah tertulis sebelum ada pencoretan dan penggantian nama dari Ny. Kartowi redjo alias Poniyem menjadi Sudiyo sehingga dengan demikian maka pencoretan dan penggantian nama tersebut adalah tidak sah karena tidak ada catatannya kapan dan dimana pencoretan dan perubahan itu dilakukan dan disaksikan oleh siapa, seharusnya kalau memang ada perubahan harusnya dilakukan dengan ugeran juga dan yang menyerahkan adalah Ny. Kartowi redjo sebagai orang yang namanya tertulis pada ugeran sebelumnya yang di tujukan kepada Sudiyo , namun kenyataannya hal tersebut tidak ada".

Bahwa dalam kasus sebelumnya diatas terjadi perselisihan waris yang salah satu Penggugat mendalilkan adanya penyerobotan tanah dan penguasaan secara melawan hukum oleh Tergugat yaitu Sudiyo.

Yaitu ketika Tergugat SUDIYO menikah sekitar tahun 1967, tanah pekarangan dan rumah sengketa kemudian ia tempati dan ia kuasai hingga sekarang.

Penggugat merasa Bahkan tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat, Tergugat pada tahun 1970 mendirikan bangunan berupa rumah di atas tanah pekarangan sengketa pada bagian sebelah Timur, yang luas bangunannya hampir separuh (setengah) dari luas tanah pekarangan sengketa.

Dan untuk tanah lain yaitu berupa sawah juga ada perbuatan melawan hukum tanah sawah Blok A mi l i k SUDIYO yang diperoleh dari warisan almarhum Pak Kartowirejo tersebut mulai tahun 1984 telah di jual sedikit demi sedikit kepada orang lain dan saat ini hanya tinggal tersisa sebagian kecil saja.

Hasil gugatan Penggugat terhadap Tergugat telah diputus Dengan amar putusan yang telah dijatuhkan yaitu:

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :
Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat di terima ;

Dalam Pokok Perkara :
Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Menetapkan almarhum mBok PONIYEM adalah isteri dari almarhum Pak KARTOWIREDJO alias SONOE dalam perkawinannya yang kedua, sedangkan almarhum mBok SOMOSOEMINTO alias SOEGIYEM (Ibu dari Penggugat , Tergugat, Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentigan II dan Tergugat Berkepent i ngan III) adalah anak tiri dar i almarhum Pak KARTOWIREDJO alias SONOE dan merupakan anak bawaan dari hasil perkawinan antara mBok PONIYEM dengan almarhum Pak SOMO PAWIRO.

Menetapkan barang - barang berupa :

a. Tanah sawah Blok A, terdiri dari 2 (dua) persil , yaitu :
   a. 1. Pers i l nomor 69, pt . I , klas II, luas ± 1. 325 M2, dan
   a. 2. Persil nomor 70, pt . I , klas II , luas ± 1. 225 M2,

b. Tanah sawah Blok B, terdiri dari 2 (dua) persil, yaitu:
   b. 1. Persil nomor 117, pt . 12, klas IIa, luas ± 2.065 M2, dan
   b. 2. Persil nomor 118, pt . 12, klas Ia, luas ±675 M2,

c. Tanah pekarangan, persil nomor 126, pt. 2 a, klas II, luas ± 555 M2 ;
d. Tanah pekarangan, terdiri dari 2 (dua) persil, yaitu :

d. 1. Persil nomor 126, pt . 5, klas II , luas ± 525M2, dan

d. 2. Persil nomor 126, pt . 4 b, klas II , luas ± 215 M2,

e. Rumah model limasan, ukuran panjang 15 M, lebar 10 M, lantai semen, balungan kayu jati, yang berdiri diatas tanah pekarangan sengketa, kesemuanya sebagaimana tersebut dalam Buku Ugeran Desa Karang Nomor 8 tanggal 17 – 2 – 1956 dan dalam Buku Ugeran Desa Karang Nomor 25 tangga l 12 – 12 – 1956 yang semula tercatat dalam Buku C Desa Karang Nomor 144 dan dalam Buku C Desa Karang Nomor 143 tercatat atas nama KARTOWIREDJO adalah merupakan barang-barang peninggalan almarhum Pak KARTOWIREDJO alias SOENOE.

Menetapkan bahwa obyek sengke ta sebaga imana tersebut dalam Buku Ugeran Desa Karang Nomor 25 tangga l 12–12–1956 yang berupa tanah pekarangan dan bangunan berupa rumah yang berdiri diatasnya, yang semula tercatat dalam Buku C Desa Karang Nomor 143 atas nama KARTOWIREDJO, ya i t u :

Tanah pekarangan , terdiri dar i 2 (dua) persil :
Persil nomor 126, pt . 5, k las II , luas ± 525 M2, dan ;
Persil nomor 126 , pt . 4 b, k las II , luas ± 215 M2 ;
Rumah model limasan, ukuran panjang 15 M, leba r 10 M, lantai semen, balungan kayu jati ;
Adalah merupakan barang - barang peninggalan almarhum Pak KARTOWIREDJO alias SOENOE yang telah diwaris oleh mBok KARTOWIREDJO alias PONIYEM dan setelah mBok PONIYEM meninggal dunia, belum dibagi waris dan perlu segera dibagi waris di antara para ahli warisnya.

Menetapkan bahwa Penggugat, Tergugat, Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentingan II dan Tergugat

Berkepentingan III , adalah merupakan ahli waris Pengganti dari Ibunya yang bernama mBok SOMOSOEMINTO alias SOEGIYEM, untuk mewaris barangbarang sengketa yang telah diwaris oleh almarhum mBok KARTOWIREDJO alias PONIYEM, yang semula merupakan barang- barang peninggalan dari almarhum Pak KARTOWIREDJO alias SOENOE.

Menyatakan bahwa perubahan daftar C Desa Karang Nomor 143 atas tanah pekarangan sengke ta yang semula tercatat atas nama KARTOWIREDJO sebagaimana tersebut dalam Buku Ugeran Desa Karang Nomor 25 tangga l 12–2-1956 dan kemudian berubah menjadi C Desa Karang Nomor 308 tercatat atas nama SUDIYO dan kemudian terbit sertifikat hak Milik Nomor 1801 tercatat atas nama SUDIYO BROTO WINARSO adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat .

Menetapkan bahwa barang - barang sengke ta yang berupa tanah pekarangan dan rumah yang semula merupakan barang-barang peninggalan almarhum Pak KARTOWIREDJO dan kemudian diwaris oleh mBok KARTOWIREDJO alias PONIYEM tersebut harus dibagi 5 (lima) , dengan perincian sebagai berikut :

Penggugat mempero leh 1/5 bag ian .
Tergugat memperoleh 1/5 bag ian .
Tergugat Berkepenting an I memperoleh 1/5 bagian.
Tergugat Berkepenting an II memperoleh 1/5 bagian.
Tergugat Berkepentingan III memperoleh 1/5 bagian.

Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari mereka, untuk menyerahkan tanah dan bangunan seperti dalam keadaan semula kepada Penggugat untuk kemudian dibagi waris kepada Penggugat,

Tergugat, Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentingan II , dan Tergugat Berkepentingan III ;

Menghukum Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentingan II dan Tergugat Berkepentingan III untuk tunduk dan mematuhi putusan ini .

Menghukum Terguga t untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 856.000 , - (Delapan ratus l ima puluh enam ribu rupiah) ;

Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 73/PDT G/2004/PN Klt Jo. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 71/Pdt.G/2011/PN Klt., Penggugat telah menang dan putusan telah berkekuatan hukum tetap (INCRACH).

Setalah itu lanjut Tergugat menggugat pada tahun 2017. Mengenai perkara **Putusan Nomor 97/PDT.G/2017/PN KLN Jo. Putusan Nomor 82/PDT/2018/PT SMG Jo. Putusan Nomor 3443 K/PDT/2018,**

Terkait perkara yang sebelumnya telah jelas hak kepemilikan terkait hak atas tanah dan telah terjadi pembatalan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat dan diterbitkan Sertipikat atas nama Penggugat dalam hal ini Sayuti. Akhirnya ada gugatan ini yang meminta pembatalan sertipikat dan penerbitan sertipikat tidak sah.

Dalam pertimbangan hukum majelis hukum sangat jelas terkait perkara ini dan mengacu kepada putusan sebelumnya. Apa yang diminta oleh Penggugat dalam

perkara ini masuk wilayah administrasi negara. Oleh karena itu, gugatan Penggugat di tolak. Apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitum-petitumnya tersebut menurut hemat Majelis telah masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara sebab apa yang dipermasalahkan adalah mengenai prosedur pembatalan dan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik dalam perkara ini, dimana semuanya merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga Majelis berpendapat apa yang menjadi fundamentum petendi Gugatan Penggugat adalah objek dari tata usaha negara, oleh karenanya telah masuk dalam persengketaan tata usaha negara dan bukan merupakan persengketaan mengenai kepemilikan.

BAB VIII

PUTUSAN NOMOR 08 / Pdt.G/2016/PN.SNG Jo. PUTUSAN NOMOR 231/PDT/2017/PT.BDG. Jo. PUTUSAN NOMOR 3073 K/Pdt/2018

Pihak Yang berperkara

1. **AGUS SAEPUL HIDAYAT**, tempat tanggal lahir Subang, 10-05-1972, Wiraswasta, Bertempat tinggal di Perum Taman Aster Al/159 Kelurahan Telaga Asih, RT014 RW007, Kec. Cikarang Barat Kab. Bekasi;
2. **OPIK TAUPIKUROHMAN**, tempat tanggal lahir Subang, 02-08-1978, Wiraswasta, Bertempat tinggal di Dusun Baru, RT022 RW009, Desa Mulyasari Kec Pamanukan Kab. Subang;
3. **GINGIN GINANJAR**, tempat tanggal lahir Subang, 01-08-1985, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Dusun Baru RT. 022 RW. 009, Desa Mulyasari Kec Pamanukan Kab. Subang;
4. **DICKY SAMPURNA**, tempat tanggal lahir Subang, 08-05-1991, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Dusun Baru RT. 022 RW. 009, Desa Mulyasari Kec Pamanukan Kab. Subang;

Kesemuanya adalah ahli waris dari IIN SOLIHIN berdasarkan surat keterangan waris register 474.3/39/Pem 30 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh camat Pamanukan, Kabupaten Subang. Dalam hal ini **diwakiili oleh kuasa hukumnya Endang Supriadi, S.H., Rafael Situmorang, S.H** dan **Ukatma, S.H**., Kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum Endang Supriadi, S.H & Rekan yang beralamat di Jalan RA Kartini No 25 Gambarsari Kecamatan Pagaden Kabupaten Subang berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 30 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;

MELAWAN

1. **TOTO MIARTO**, berkedudukan di Komplek Puri Cipageran Indah II Blok C.9 No.46 Rt. 006/Rw 021 Kel.Tani Mulya Kec. Ngamprah Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT I**;
2. **PT. BALAI MANDIRI PRASARANA**, berkedudukan di Komplek Ruko Atrium Blok B No,l Senen Jakarta Pusat- Untuk Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT II**;
3. **DIAN FITRIANA, SH, M.Kn**, Pejabat Lelang Kelas II Bekasi, berkedudukan di Jalan KH. Noer Ali, Kali Malang Square F/21 Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT III**;
4. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUBANG**, Jalan Mayjen Sutoyo No.44 Kabupaten Subang, selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT**;

A. Tentang Duduk Sengketa

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 03 Pebruari 2016 terhadap para Tergugat dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang dengan Register Nomor Perkara: 08/Pdt.G/2016/PN. Sng yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan para ahli waris dari almarhum IIN SOLIHIN berdasarkan surat keterangan Ahli Waris tertanggal 27 April 2015 dibenarkan oleh kepala desa Mulyasari dengan diketahui / dikuatkan oleh Camat Pamanukan Kabupaten Subang.
2. Bahwa IIN SOLIHIN telah meninggal dunia akibat sakit pada hari Rabu tanggal 28 Februari 2007 di rumah kediaman almarhum dikuatkan dengan surat kematian nomor 474.3/42/Ks/15 yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Mulyasari.
3. Bahwa PARA PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah berbentuk sawah dengan tanda bukti hak SHM Nomor 236/Kertajaya , Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 dengan luas 4.810M2 (Empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Kertajaya Kec Binong Kabupaten Subang dengan batas-batas;
   Barat : Jalan Provinsi
   Timur : Irigasi
   Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin
   Selatan : Bangunan Gudang

4. Bahwa sekira pada hari sabtu tanggal 25 September 2015, berdasarkan informasi dari kepala desa kertajaya menyampaikan kepada PARA PENGGUGAT, bahwa kepala Desa Kertajaya kedatangan seorang yang mengaku telah membeli tanah sawah tersebut diatas dengan cara pembelian melalui lelang di Kantor Pejabat lelang Kelas II serta dengan menunjukkan dan memberikan salinan/Kutipan/Grosse Nomor RL-001./PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015, Risalah lelang terhadap tanah sawah sebagaimana disebut sebagai Lot 1 (satu) Sebidang tanah sawah dengan sertipikat Hak Milik (SHM) No. 236 seluas 4.810M2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di kelurahan/Desa Kertajaya. Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, Propinsi Jawa Barat yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor badan pertanahan kabupaten subang, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat atas nama TOTO MIARTO/ TERGUGAT I.
5. Bahwa dalam dokumen yang ditemukan PARA PENGGUGAT, terutama tahap pra lelang berkenaan dengan aspek legalitas yakni terkait dokumen legal serta aspek hukum legalitas obyek yang dijadikan obyek lelang dalam uraian pelaksanaan lelang dilakukan atas permintaan TERGUGAT II guna memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan surat kuasa yang dibuat secara di bawah tang*an untuk menjual dari Iin Solihin selaku Pewaris PARA* PENGGUGAT pada tanggal 07 Mei 2015.
6. Bahwa Almarhum IIN SOLIHIN selaku PEWARIS dan Orang Tua dari PARA PENGGUGAT sudah meninggal dunia pada

hari Rabu tanggal 28 Februari 2007 sehingga sangat jelas tidak mungkin almarhum IIN SOLIHIN menandatangani Surat Kuasa yang dibuat secara dibawah tangan untuk menjual pada tanggal 7 Mei 2015, sehingga jelas telah ada pemalsuan tanda tangan Iin Solihin dalam surat kuasa menjual tersebut.

7. Bahwa sangat jelas oleh karena Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT III atas permintaan TERGUGAT II dilakukan secara melawan Hukum, maka jelas SHM No 236/Kertajaya atas nama TERGUGAT I haruslah dibatalkan karena terdapat kejadian yang janggal pada proses lelangnya yakni adanya kejadian meninggalnya Almarhum IIN SOLIHIN yakni pada tahun 2007 dengan adanya tanda tangan IIN SOLIHIN dalam surat kuasa dibawah tangan untuk menjual sebagai syarat untuk melaksanakan penjualan lelang pada tanggal 07 Mei 2015.
8. Bahwa tanah terperkara yang dimiliki PARA PENGGUGAT telah dikuasai secara turun temurun dari Orang tua PARA PENGGUGAT bernama IIN SOLIHIN berbentuk tanah sawah yang selama ini tidak pernah ada yang mengklaim dan menggugat kepemilikan dari PARA PENGGUGAT.
9. Bahwa dari September 2015 hingga November 2015 Para penggugat telah melakukan upaya mediasi melalui kuasa hukum para penggugat dengan TERGUGAT I langsung maupun lewat utusan dari TERGUGAT 1 dengan di fasilitasi oleh kepala desa kertajaya beberapa kali, namun tidak kunjung ditemukan titik temu karena TERGUGAT I meminta sejumlah uang Rp. 350.000.000 (Tiga ratus tiga puluh lima Juta Rupiah) apabila SHM Nomor 236/Kertajaya , Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 dengan luas 4.810M2 (Empat ribu delapan

ratus sepuluh meter persegi) ini kembali menjadi atas nama Para Penggugat atau hendak dibeli oleh Para Penggugat.

10. Bahwa sekitar tanggal 29 Januari 2016 orang-orang suruhan dari TERGUGAT I yang berjumlah 20 (dua puluh orang) datang dan MENGUASAI tanah milik PARA PENGGUGAT secara melawan hukum.
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT I, yang telah menguasai tanah hak milik PARA PENGGUGAT terperkara dan mentraktor serta menanami tanah Milik PARA PENGGUGAT tersebut dan TERGUGAT II yang telah mengajukan Permintaan Lelang atas Tanah terperkara yang merupakan Aset milik PARA PENGGUGAT, serta TERGUGAT III yang telah melakukan Lelang atas tanah terperkara yang merupakan Aset milik PARA PENGGUGAT dan telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil, sehingga perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III termasuk dalam *Perbuatan Melawan Hukum* sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) yang berbunyi dan menegaskan sebagai berikut:

    "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."

12. Bahwa sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yaitu: dengan cara telah melakukan pelaksanaan lelang

atas Sertifikat Hak Milik Nomor 236/kertajaya atas tanah terperkara tanpa izin yang berhak yaitu PARA PENGGUGAT maka sudah selayaknya TERGUGAT II dan TERGUGAT III dihukum untuk dinyatakan telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum.*

13. Bahwa atas *Perbuatan Melawan Hukum* yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana dalam poin 12 diatas, mengakibatkan terbitnya risalah/kutipan/grosse lelang RL-001./PL.I1.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang menyatakan TOTO MIARTO / TERGUGAT I sebagai pemenang lelang tunggal dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III, yang kemudian Tergugat I melakukan perubahan nama kepemilikan pada SHM no 236/kertajaya kepada Kantor Pertanahan Subang / TURUT TERGUGAT.
14. Bahwa akibat telah beralihnya atas nama pada SHM no 236/Kertajaya dari semula atas nama IIN S0LIHIN menjadi atas nama TOTO MIARTO/TERGUGAT I, mengakibatkan terjadinya Penguasaan Tanah terperkara yang merupakan asset PARA PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga menyebabkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT baik materiil maupun imateriil yaitu hilangnya hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah terperkara tersebut.
15. Bahwa oleh karena munculnya keberadaan ***Sertifikat Hak Milik*** Nomor 236/kertajaya atas nama TOTO MIARTO/TERGUGAT I, proses penerbitannya telah dilakukan dengan cara-cara Perbuatan Melawan Hukum. Maka melalui Gugatan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk

menyatakan dalam putusannya bahwa ***risalah*** Jelang nomor RL- 001./PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang menyatakan TOTO MIARTO /TERGUGAT I sebagai pemenang lelang tunggal, menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

16. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh tergugat II dan tergugat III, menyatakan TOTO MIARTO/TERGUGAT I sebagai pemenang lelang sehingga tergugat I mengalihkan ***Sertifikat Hak Milik*** Nomor: 236/kertajaya dari semula atas nama nama IIN SOLIHIN menjadi atas nama TOTO MIARTO /TERGUGAT I. Oleh karena proses penerbitannya telah dilakukan dengan cara- cara Perbuatan Melawan Hukum. Maka melalui Gugatan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan dalam putusannya bahwa ***Sertifikat Hak Milik*** Nomor; 236/Kertajaya atas nama TOTO MIARTO/TERGUGAT I, menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
17. Bahwa Para Penggugat mempunyai kekhawatiran atas obyek terperkara akan dialihkan / atau dipindahtangankan oleh TERGUGAT I, untuk menghindari gugatan para Penggugat agar Gugatan ini tidak menjadi hampa (***Ilusoir***) maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Subang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar meletakan sita jaminan ***(conservatoir beslaag)*** terhadap sebidang **tanah a quo.**
18. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, oleh karenanya mohon agar putusan dalam perkara ini

dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding,Kasasi atau upaya hukum lainnya ***(uit voorbaar bijvooraad);***

Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, Kami PARA PENGGUGAT Mohon kepada Yth Ketua pengadilan Negeri Subang melalui Majelis hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan memutus Perkara ini Untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan Para Penggugat;
2. Meletakan Sita Jaminan (***conservatoir beslaag***) terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kertajaya Desa Kertajaya Kecamatan Tambahdahan Kabupaten Subang seluas ± 4.810 M2 (Empat Ribu Delapan ratus Ratus Sepuluh Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
   a. Barat : Jalan Provinsi
   b. Timur : Irigasi
   c. Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin
   d. Selatan : Bangunan Gudang

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum risalah lelang RL-001./PL.II. 18/2015 tertanggal 01 Juni 2015;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 236/Kertajaya

Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama TOTO MIARTO.

4. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama TOTO MIARTO.
5. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan atas nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 kepada nama semula /IIN SOLIHIN.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Subang atas obyek terperkara;
7. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* karena telah menguasai tanah Milik PARA PENGGUGAT;
8. Menyatakan TERGUGAT II telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* terhadap PARA PENGGUGAT karena telah mengajukan permintaan Lelang atas tanah Hak Milik tanah terperkara tanpa izin yang berhak (PARA PENGGUGAT)
9. Menetapkan secara hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kertajaya Desa Kertajaya Kecamatan Tambakdahan Kabupaten Subang seluas ± 4.810 M2 (Empat Ribu delapan Ratus Sepuluh Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    a. Barat : Jalan Provinsi
    b. Timur : Irigasi
    c. Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin
    d. Selatan : Bangunan Gudang

Adalah sah secara hukum aset Milik PARA PENGGUGAT;

10. Menghukum TERGUGAT I yang menguasai dan memiliki tanah terperkara untuk menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT;
11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama TOTO MIARTO serta tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum kepada siapa saja yang menguasai tanah terperkara untuk menyerahkannya kepada PARA PENGGUGAT;
13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (***uitvoerbaar bijvooraad);***
16. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidair:
Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono).***

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan Provisi agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kertajaya Desa Kertajaya Kecamatan Tambakdahan Kabupaten Subang seluas + 4.810 m2, (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
Barat : Jalan Propinsi
Timur : Irigasi
Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin;
Selatan : Bangunan Gudang;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang Putusan Provisi diatur di dalam Pasal 180 HIR yang dikenal dengan *Provisionele beschikking* yakni putusan yang bersifat sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan dimana putusan tersebut bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang, bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa pada umumnya putusan provisi dijatuhkan agar Tergugat menghentikan sementara suatu

kegiatan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati tuntutan provisi yang diajukan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara karena haruslah dibuktikan terlebih dahulu kebenaran tentang kepemilikan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini serta Penggugat tidak memberikan dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansi dari permintaannya untuk dilakukan putusan serta merta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka terhadap permohonan Penggugat untuk dijatuhkan putusan serta merta haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I selain mengajukan jawaban mengenai eksepsi absolut dan relatif yang telah diputus dengan putusan sela pada persidangan tanggal 02 Agustus 2016 juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. **Gugatan tidak lengkap (Kurang pihak/*error in persona*)**
   Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Subang dengan Register Perkara No. 08 / Pdt.G / 2016 / PN. Sng. terkualifikasi ke dalam Gugatan yang tidak lengkap(Kekurangan Pihak / Error In Persona) karena Penggugat dalam Surat Gugatannya tidak memasukan Sdr. Sunarto yang menjadi debitur utama kepada PT. Tata Bank sebagai Pihak dalam perkara ini karena sesuai Akta

Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 11 Juli 1995 di hadapan Notaris Khadijah Syahbudi Saleh. S.H. atas nama Sunarto sebagai debitur/peminjam hutang, sedangkan perlu Para Penggugat ketahui bahwa Almarhum Iin Solihin kedudukannya adalah sebagai Penjamin Hutang sebagaimana **Kuasa Memasang Hipotik dan Kuasa Untuk Menjual No. 14** pada hari **Selasa tanggal 11 Juli 1995** di hadapan Notaris Khadijah Syahbudi Saleh, S.H., maka sudah sangat jelas Gugatan ini kekurangan pihak dan bisa di kualifikasikan sebagai Gugatan yang Error In Persona dan Gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil gugatan penggugat dalam perkara ini adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menguasai tanah dengan memenangkan lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor RL/ 001/PL/II.18/2015 tanggal 01 Juni 2015 yang mana pelaksanaan lelang (dilakukan oleh Tergugat II) tersebut dilaksanakan berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan untuk menjual dari Iin Solihin selaku orang tua para Penggugat, sedangkan Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007, atas Risalah Lelang tersebut Tergugat I kemudian membaliknama Sertifikat Hak Milik atas nama Iin Solihin kepada Turut Tergugat menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam proses lelang tersebut ternyata ada tahapan-tahapan yang menurut Para Penggugat telah merugikan dirinya, sehingga sesuai dengan asas hukum acara perdata bahwa para Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar berhak untuk menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, mengenai siapa-siapa yang akan ditariknya menjadi pihak Tergugat tersebut adalah menjadi hak Pihak Penggugat untuk menentukannya, hal mana disesuaikan dengan kepentingan hukum pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa tidak dimasukkannya Sunarto sebagaimana yang dikemukakan oleh Tergugat I ke dalam gugatan perkara ini menurut hemat Majelis tidak mengurangi esensi dari gugatan ini yang pada pokoknya mengenai prosedur lelang apakah telah dilakukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai kurang pihak adalah tidak beralasan hukum dan karenanya patut untuk ditolak;

2. Gugatan kabur

Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak memiliki data/dasar yang konkrit dan valid karena perihal/dasar gugatan menyebutkan gugatan perbuatan melawan hukum tapi dalam posita mendalilkan gugatan warisan dan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga memperlihatkan Penggugat mencampuradukan antara Gugatan Perbuatan

Melawan Hukum dengan Gugatan Hak Milik, Gugatan Waris, dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil gugatan dan dalil gugatannya satu sama lain bertentangan (kabur).

Berdasarkan alasan tersebut di atas maka Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat I dimana pada tanggal 25 September 2015 Kepala Desa Kertajaya telah kedatangan Tergugat I dan mengatakan telah membeli tanah dengan sertifikat Nomor 236 yang terletak di Kelurahan/Desa Kertajaya, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang dengan luas 4.810 m2 melalui lelang di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dengan menunjukkan dan memberikan salinan/Kutipan/Grosse Nomor RL-001./PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015;

Menimbang, bahwa terhadap lelang yang dilakukan Tergugat II telah dilakukan dengan surat kuasa di bawah tangan untuk menjual tertanggal 07 Mei 2015 dari Iin Solihin, sedangkan Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007, sehingga jelas telah ada

pemalsuan tanda tangan Iin Solihin dalam Surat Kuasa menjual tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menguasai tanah dan mentraktor serta menanami tanah milik Penggugat, dan Tergugat II telah mengajukan permintaan lelang dengan dasar surat kuasa di bawah tangan yang palsu, sehingga para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I menguasai tanah dengan dasar lelang dimana lelang dilakukan atas permintaan Tergugat II dengan dasar surat kuasa di bawah tangan dari Iin Solihin tertanggal 07 Mei 2015 sedangkan pada tanggal tersebut Iin Solihin telah meninggal dunia, karena Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007, karena adanya permintaan lelang dari Tergugat II maka Tergugat III melaksanakan lelang pada tanggal 01 Juni 2015 dan diputuskanlah Tergugat I sebagai pemenang lelang sebagaimana Risalah/Kutipan/Grose Lelang RL-001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang kemudian Tergugat I meminta Turut Tergugat untuk membaliknama sertifikat menjadi Hak Milik Tergugat berdasarkan Risalah Lelang tersebut;

Menimbang, bahwa akibat hal-hal tersebut di atas Tergugat I telah menguasai tanah dengan cara mentraktor dan menanami tanah milik Penggugat, dengan demikian Pengugat menjadi pihak yang mengalami kerugian dan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah termasuk ke

dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur "tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut di atas di atas adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I ini haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini ialah para Penggugat mendalillkan :

- Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah atas nama ayah Penggugat yaitu Iin Solihin yang terletak di Desa Kertajaya, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor: 285/1987 dengan luas 4.810 m2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
  Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin;
  Timur : Irigasi;
  Selatan : Bangunan Gudang

Barat : Jalan Propinsi;

- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 25 September 2015 Tergugat I datang ke Kantor Kepala Desa Kertajaya dan mengatakan mempunyai tanah dengan SHM Nomor 236/Kertajaya luas 4.810 m2 Kecamatan Binong, Kabupaten Subang dan mengaku mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli lelang di Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan menunjukkan salinan/Kutipan/Grosse Nomor RL-001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015;
- Bahwa kemudian pada tanggal 29 Januari 2016 datang orang-orang suruhan Tergugat I dan menguasai tanah milik para Penggugat;
- Bahwa pelaksanaan lelang atas tanah Penggugat yang kemudian memenangkan Tergugat I dilakukan atas permintaan Tergugat II kepada Tergugat III dengan Surat Kuasa di bawah tangan untuk menjual dari IIN SOLIHIN tertanggal 07 Mei 2015;
- Bahwa IIN SOLIHIN (Pewaris/orang tua Penggugat) telah meninggal dunia pada tahun 2007, sehingga dasar Tergugat II meminta pelaksanaan lelang kepada Tergugat III dengan menggunakan Surat Kuasa di bawah tangan dari IIN SOLIHIN tertanggal 07 Mei 2015 adalah janggal;
- Bahwa atas dasar risalah/kutipan/Grosse lelang Nomor RL-001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang menyatakan Tergugat I sebagai pemenang lelang maka kemudian Tergugat I melakukan balik nama atas Sertifikat kepada Turut Tergugat, sehingga Sertifikat saat ini menjadi atas nama Tergugat I;
- Bahwa oleh karena munculnya keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya atas nama Toto Miarto

(Tergugat I), proses penerbitannya dilakukan dengan cara Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Risalah Lelang menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa oleh karena Risalah Lelang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama Tergugat I menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum pula;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I mengajukan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar Penggugat adalah pemilik tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tanggal 29 Agustus 1987 No. 285/1987 dengan luas 4.810 m2 yang terletak di Desa Kertajaya, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang dengan batas-batas:
  Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin;
  Timur : Irigasi;
  Selatan : Bangunan Gudang
  Barat : Jalan Propinsi;
  Karena tanah tersebut adalah milik Tergugat I sebagaimana SHM Nomor 236/Kertajaya atas nama Toto Miarto sebagai pemenang lelang yang telah dilaksanakan menurut aturan dan tata cara prosedural dan tidak ada cacat hukum di dalam Risalah Lelang;

- Bahwa Iin Solihin telah membuat Surat Kuasa Memasang Hak Hipotik dan Kuasa untuk Menjual Nomor 14 di hadapan Notaris Khadijah Syahbudi Saleh, S.H. pada tanggal 11 Juni 1995 bukan 07 Mei 2015 seperti yang Penggugat dalilkan, dan Surat Kuasa tersebut dibuat

dengan sepengetahuan isteri dari Iin Solihin (Hadiyah Bin Jaya);

- Bahwa Iin Solihin telah bertindak sebagai penjamin dari Sunarto;
- Bahwa Tergugat I sudah melakukan/mengikuti proses lelang dan dinyatakan sebagai pemenang lelang pada tanggal 01 Juni 2015 dan SHM telah dibaliknamakan menjadi atas nama Toto Miarto sebagai pemenang lelang, sehingga sangat wajar apabila Tergugat I menikmati hasil dari sawah terperkara a quo;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013 berbunyi " *lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*;
- Bahwa berdasarkan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dengan tegas menyatakan: Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1068/K/Pdt/2008 pada intinya menyimpulkan bahwa:
    - Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan;
    - Pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan

hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;

- Apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alat untuk membatalkan lelang;

- bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan lelang dilakukan berdasarkan surat kuasa di bawah tangan yang dibuat oleh Iin SOLIHIN sedangkan IIN Solihin telah meninggal dunia Tergugat I menyerahkan pembuktian kepada PT. Balai Mandiri Prasarana (Tergugat II);

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok-pokok dalil gugatan para penggugat maupun pokok-pokok dalil bantahan Tergugat I seperti tersebut di atas maka yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah :

1) Apakah prosedur lelang yang dilakukan oleh PT. Balai Mandiri Prasarana (Tergugat II) telah dilakukan secara sah menurut hukum?;
2) Apakah perbuatan tergugat III yang menerbitkan SHM atas nama Tergugat I adalah sah atau cacat hukum?;
3) Apakah perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah dengan SHM Nomor 236/Kertajaya Ukur tanggal 29 Agustus 1987 No. 285/1987 dengan luas 4.810 m2 yang terletak di Desa Kertajaya, Kecamatan Binong, Kabupaten Subang dengan batas-batas:
   Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin;

Timur : Irigasi;
Selatan : Bangunan Gudang
Barat : Jalan Propinsi;
Adalah perbuatan melawan hukum atau tidak?

Menimbang, bahwa prinsip umum dalam pembuktian perkara perdata adalah "siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan dalilnya, sedangkan siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian akan dalil bantahan yang dimaksud (*vide Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa foto copy surat-surat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-6 seperti terurai di atas, sedangkan Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan upaya pembuktian yang terdiri dari bukti -bukti berupa foto copy surat-surat yaitu bukti T. I - 1 sampai dengan bukti T . I - 3 seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan tentang pembuktian apakah pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II adalah cacat secara hukum ataukah tidak ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T.I - 1 berupa Risalah Lelang Nomor RL-00/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pejabat Lelang Kelas II Dian Fitriana, S.H., MKn dapat diketahui bahwa pada tanggal 01 Juni 2015 dilaksanakan Lelang NonEksekusi

Sukarela atas barang tidak bergerak yang mana pelaksanaan lelang tersebut dilakukan atas permintaan sdr. Rahmat Hamdani, S.H., selaku Direktur PT. Balai Mandiri Prasarana (Tergugat II) kepada Dian Fitriana, S.H., M.Kn (Tergugat III) selaku pejabat lelang kelas II;

Menimbang, bahwa lelang tersebut dilakukan terhadap benda tidak bergerak berupa tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 236 seluas 4.810 m2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan/Desa Kertajaya, Rt. 010/Rw. 001 Kecamatan Binong Kabupaten Subang, Propinsi Jawa Barat;
Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I-1 tersebut pada baris ke-12 sampai dengan ke-19 dapat ketahui pelaksanaan lelang yang dilakukan atas permintaan Sdr. Rahmat Hamdani, S.H., Direktur PT. Balai Mandiri Prasarana berkedudukan di Komplek Ruko Atrium Blok B No. 1 Senen, Jakarta Pusat sesuai Surat Permohonan Lelang Nomo.143/List-BMP/Eks/V/2015 tanggal 20 Mei 2015, yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Balai Mandiri Prasarana guna memenuhi dan melaksanakan penjualan secara lelang **berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat secara di bawah tangan untuk menjual Iin Solihin tanggal 07 Mei 2015;**

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I-1 tersebut dihubungkan dengan bukti P - 5 berupa Surat keterangan Kematian atas nama Iin Solihin yang menerangkan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007 terdapat kejanggalan, karena di dalam Bukti berupa P-1 yang sama dengan bukti T.I-

1 menyatakan lelang dilakukan atas permintaan PT. Balai Mandiri Prasarana (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 07 Mei 2015 dari Iin Solihin, sedangkan pada tanggal 07 Mei 2015 Iin Solihin telah meninggal dunia, hal ini juga sebagaimana diterangkan oleh saksi Warsiyah dan saksi Suhana Toyib yang di bawah sumpah menerangkan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tahun 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka telah terjadi **kecurangan** dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II dimana Surat Kuasa yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan lelang dibuat setelah Iin Solihiin meninggal dunia, sehingga tidak mungkin Surat Kuasa dibuat oleh orang yang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I mengemukakan bahwa yang dimaksudkan di dalam Risalah Lelang bukan Surat Kuasa yang dibuat oleh Iin Solihin melainkan berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotek dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Iin Solihin di hadapan Notaris Khadijah Syah Budi, S.H. (vide Bukti T.I- 3);

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat I tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawaban Tergugat I yang menjadi dasar dilakukannya lelang adalah karena tanah in casu dijadikan sebagai jaminan oleh Iin Solihin terhadap

sdr. Sunarto, sehingga terhadap tanah tersebut dibebankan dengan Hak Hipotek;

Menimbang, bahwa oleh karena pembebanan tanah dengan suatu jaminan dilakukan sebelum tahun 1996 dimana saat itu belum ada Undangundang khusus yang mengatur mengenai hak tanggungan maka pembebanan tanah adalah dengan hak hipotek, yang pada saat itu diatur di dalam KUHPerdata Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa Hak Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 KUHPerdata), yang untuk keabsahannya harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat Autentisitas, yaitu Hipotik hanya dapat dilakukan dengan suatu Akta Otentik (Pasal 1171 KUHPerdata);
2. Syarat Spesialitas, yaitu harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, sifat dan letaknya dengan suatu pengukuran resmi (Pasal 1174 KUHPerdata);
3. Syarat Publisitas, yaitu syarat yang menghendaki agar hipotek didaftarkan pada Register Umum (Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdata), dalam hal ini Hipotek didaftarkan pada Seksi Pendaftaran Tanah Sub Direktorat Agraria Kantor Badan Pertanahan untuk didaftarkan dalam Buku Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat tersebut maka adapun tahapan yang diperlukan dalam membebankan tanah dengan hak hipotek adalah pertama adanya perjanjian hutang (karena hipotek adalah perjanjian tambahan dari perjanjian

pokok berupa hutang piutang agar kedudukan debitur menjadi lebih terjamin/lebih dahulukan dalam pembayaran hutang) yang dapat dibuat di bawah tangan ataupun di hadapan Notaris, dari perjanjian hutang tersebut kemudian dibuatlah Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotek yang dibuat di hadapan Notaris sehingga bentuknya adalah sebagai akta otentik, Surat Kuasa Memasang Hipotek tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan lahirlah Akta Pembebanan Hak Hipotek;

Menimbang, bahwa dengan didaftarkannya hak hipotek Kantor Pertanahan maka lahirlah perikatan hipotek tersebut dan melekatlah kekuatan eksekutorial dari Hipotek tersebut, sebaliknya apabila hak hipotek tersebut tidak didaftarkan maka hipotek tersebut belum mempunyai kekuatan mengikat; dan kreditur tidak mempunyai hak kebendaan atas objek jaminan hipotek (Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I tidak ada bukti berupa Akta Pembebanan Hak Hipotek atas tanah yang menjadi jaminan hutang, sehingga tidak bisa secara serta merta Tergugat II mengajukan permintaan lelang terhadap Tergugat III atas objek tanah in casu;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi yaitu Arrest H.R. tertanggal 31 Januari 1919, bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:

- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- bertentangan dengan tata susila, atau

- bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati -hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasrkan uraian pertimbangan sebelumnya dihubungkan dengan yurisprudensi Arrest H.R. Tertanggal 31 Januari 1919 maka telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam prosedur lelang yang dimintakan untuk dilakukan kepada Tergugat III atas tanah in casu;

Menimbang, bahwa di persidangan terhadap dalil-dalil gugatan penggugat yang pada pokoknya mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh tergugat II, ternyata tidak dibantah maupun dibuktikan oleh tergugat II karena Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 jo Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur "*lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*";

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka terhadap lelang tersebut dapat dilakukan pembatalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Risalah Lelang Nomor RL-

001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015 yang melakukan pelelangan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertaja atas nama Iin Solihin dan memenangkan Toto Miarto (Tergugat I) sebagai pemenang lelang adalah tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan karenanya terhadap lelang tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan, dengan demikian maka petitum Penggugat poin 2 dan 8 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan adalah apakah perbuatan Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum atau tidak?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena lelang yang dilakukan terhadap tanah yang didaftarkan untuk peralihan hak tidak sesuai dengan prosedur (mengandung cacat di dalam pelaksanaannya) maka Risalah Lelang yang dijadikan dasar untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah juga menjadi cacat dan karenanya penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I telah dilakukan dengan cara perbuatan melawan hukum sehingga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan karenanya layak untuk dibatalkan, dengan demikian maka petitum Penggugat poin 3 dan 4 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Nomor 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto dibatalkan maka selayaknya Sertifikat tersebut dikembalikan atas nama pemilik semula yaitu Iin Solihin dengan demikian petitum Penggugat poin ke -5 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan apakah Perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah in casu adalah perbuatan melawan hukum atau tidak?;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat I yang menjadi dasar Tergugat I menguasai tanah adalah Tergugat I memiliki Sertifikat atas tanah in casu yang diperoleh dengan cara memenangkan lelang atas penjualan lelang tanah in casu;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar Tergugat I membaliknama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang terletak di Desa Kertajaya Kecamatan Tambakdahan Kabupaten Subang dengan luas tanah 4.810 m2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang semula atas nama IIN SOLIHIN menjadi atas nama Tergugat I adalah Risalah Lelang RL-001./PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015, yang sebagaimana pertimbangan Majelis sebelumnya bahwa lelang tersebut dalam pelaksanaannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku sehingga penerbitan Sertifikat menjadi atas nama Tergugat I juga tidak sah dan patut untuk dibatalkan maka penguasaan tergugat I terhadap tanah in casu adalah juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum, oleh

karena itu petitum Penggugat poin ke-7 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-11 oleh karena kedudukan hukum Turut Tergugat III tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung dengan objek perkara dalam hal ini sebagai pihak turut tergugat dalam perkara aquo sehingga kepada turut tergugat diharuskan taat dan patuh terhadap putusan ini, maka menurut Majelis Hakim terhadap Petitum ini telah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-5 dan P-6 Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007 dan Para Penggugat adalah ahli warisnya maka tanah adalah milik ahli waris dari Iin Solihin, dengan demikian maka poin 9 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Rosidin dan saksi Aris Nur Chozin saat ini tanah dengan Sertifikat Nomor 236/Kertajaya digarap oleh saksi Rosidin atas perintah dari Pak Guru Udan yang mendapat kuasa dari Tergugat I untuk melakukan penggarapan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah in casu adalah milik Iin Solihin dan berdasarkan bukti Surat P - 5 dan keterangan saksi Taryan Bin Nakum, Warsiyah dan Suhana Bin Toyib Iin Solihin telah meninggal dunia dan berdasarkan bukti P - 6 yang menjadi ahli warisnya adalah Para Penggugat maka terhadap para pihak yang saat ini menguasai/menggarap tanah tersebut harus menyerahkan tanah tersebut kepada Para

Penggugat, dengan demikian poin ke-10 dan poin ke- 12 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin ke- 6 oleh karena dalam perkara ini belum pernah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah in casu maka terhadap petitum poin ke-6 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat berada di pihak-pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka kepada mereka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, maka menurut Majelis Hakim terhadap Petitum ini telah layak dan patut untuk dikabulkan yang besarnya nanti akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Risalah Lelang RL-001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015;
- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM Nomor 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM Nomor 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan atas nama pada Hak Milik (SHM Nomor 236/Kertajaya Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 kepada nama semula/IIN SOLIHIN;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah milik Para Penggugat;
- Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat karena telah mengajukan permintaan lelang atas tanah Hak Milik tanah terperkara tanpa izin yang berhak (Para Penggugat);
- Menetapkan secara hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Kertajaya Desa Kertajaya Kecamatan Tambakdahan, Kabupaten Subang seluas + 4.810 m2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : Tanah Rita dan Tanah Udin;

- Timur : Irigasi;
- Selatan : Bangunan Gudang
- Barat : Jalan Propinsi;

- Menghukum tergugat I yang menguasai dan memiliki tanah terperkara untuk menyerahkan kepada Para Penggugat;
- Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya Surat Ukut tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto serta tunduk dan patuh pada putusan ini;
- Menghukum kepada siapa saja yang menguasai tanah terperkara untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat;
- Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara seksama keseluruhan dari berkas pekaranya, berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 8/Pdt.G/2016/PN.Sng. tanggal 18 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut yang amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Para Terbanding semula Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Risalah Lelang RL-001/PL.II.18/2015 tertanggal 01 Juni 2015;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tanggal 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto;
4. Memerintahkan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tanggal 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto;
5. Memerintahkan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat untuk mengembalikan atas nama pada

Hak Milik (SHM) Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tgl 29-8-1987 Nomor 285/1987 kepada nama semula/Iin Solihin;

6. Menyatakan Pembanding semula Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah milik Para Terbanding semula Para Penggugat;
7. Menyatakan Turut Terbanding I semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Terbanding semula Para Penggugat karena telah mengajukan permintaan lelang atas tanah hak milik tanah terperkara tanpa izin yang berhak (Para Terbanding semula Para Penggugat);
8. Menetapkan secara hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Kertajaya, Desa Kertajaya, Kecamatan Tambakdahan, Kabupaten Subang, seluas + 4.810 m2 (empat ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
   - utara : tanah Rita dan tanah Udin;
   - timur : irigasi;
   - selatan : bangunan gudang;
   - barat : jalan provinsi;

   adalah sah secara hukum aset milik Para Terbanding semula Para Penggugat;

9. Menghukum Pembanding semula Tergugat I yang menguasai dan memiliki tanah terperkara untuk menyerahkan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat;
10. Menghukum Turut Terbanding III semula Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 236/Kertajaya, Surat Ukur tanggal 29-8-1987 Nomor 285/1987 atas nama Toto Miarto serta tunduk dan patuh pada putusan ini;

11. Menghukum kepada siapa saja yang menguasai tanah terperkara untuk menyerahkannya kepada Para Terbanding semula Para Penggugat;
12. Menghukum Pembanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
13. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
14. Menghukum Pembanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 22 Agustus 2017 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 7 September 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi sebagaimana terdapat dalam memori kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kuasa untuk memasang hipotek dari Alm. Iin Soliin atas objek sengketa tidak ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat hipotek sehingga tidak dapat langsung/serta merta dilakukan lelang eksekusi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Subang untuk mengabulkan gugatan, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan petimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TOTO MIARTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak

yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TOTO MIARTO** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. **Putusan Nomor 08 / Pdt.G/2016/Pn.Sng Jo. Putusan Nomor 231/Pdt/2017/Pt.Bdg. Jo. Putusan Nomor 3073 K/Pdt/2018**

Kasus yang dialami Penggugat yang merupakan ahli waris dari almarhum IIN SOLIHIN berdasarkan surat keterangan Ahli Waris tertanggal 27 April 2015 dibenarkan oleh kepala desa Mulyasari dengan diketahui / dikuatkan oleh Camat Pamanukan Kabupaten Subang, merupakan kejadian yang sangat dilema. Dikarenakan tanah warisan yang merupakan hak Para Penggugat diserobot oleh oknum dan sebuah perusahaan yang tidak bertanggung jawab dilihat dari kronologis dan pertimbangan hukum majelis hakim.

Penyerobotan tanah yang terjadi di berbagai daerah di Indonesia yang salah satu contoh yaitu apa yang terjadi kepada Para Penggugat bisa dialami oleh orang lain dengan cara yang berbeda-beda, baik penyerobotan tanah melalui pemalsuan dokumen, menguasai tanah secara ilegal maupun mengklaim sebagai pemilik yang sah melalui bantuan oknum-oknum tidak bertanggung jawab dan masih banyak dengan cara yang tidak dibenarkan dalam hal kepemilikan hak atas tanah yang telah diatur peraturan perundang-undangan.

Menurut KBBI, penyerobotan memiliki arti yaitu mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang. Orang yang melakukan penyerobotan tanah juga tidak

mengindahkan hukum dan aturan yang berlaku. Contoh dari penyerobotan tanah antara lain adalah mencuri, merampas, menempati tanah atau properti milik orang lain. Masalah ini juga bisa berupa mengklaim hak milik secara diam-diam, melakukan pematokan atau pemagaran secara ilegal. Tak hanya itu, bahkan pelaku biasanya melakukan penggarapan tanah dan melakukan penjualan tanah secara ilegal.

Ada kalanya pelaku juga akan menggusur atau mengusir secara paksa pemilik tanah sebenarnya. Masalah ini sering kali terjadi karena kurangnya sosialisasi dan pengetahuan masyarakat tentang hukum penyerobotan tanah. Begitu pula dengan tindakan hukum yang harus ditempuh saat pengambilan tanah secara ilegal terjadi. Perbuatan ini tentunya akan merugikan pemilik tanah asli dan termasuk tindakan yang melawan hukum. Terlebih lagi jika aset tersebut digunakan sebagai lahan usaha.

Oleh karena itu, apa yang telah diupayakan oleh Para Penggugat ketika upaya mediasi dan musyawarah tidak menemukan penyelesaian dari permasalahan yang terjadi. Dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri merupakan salah satu upaya yang ditempuh untuk melawan oknum-oknum yang telah melakukan penyerobotan tanah yang merupakan hak Para Penggugat dan sebagai cara untuk memperoleh kembali apa yang menjadi hak Para Penggugat dan mendapatkan kepastian hukum atas tanah warisan orang tua Para Penggugat. Jika perlu, terkait penyerobotan tanah dengan unsur sengaja dan pemalsuan dokumen-

dokumen serta ada upaya persekongkolan maka sudah masuk ranah pidana perlu ada tindakan tegas berupa laporan ke aparat penegak hukum untuk membuat hal-hal semacam ini tidak terulang di daerah daerah lain juga dan sebagai perlindungan bagi masyarakat terkait hak atas tanah.

Dalam perkara ini, pertimbangan majelis hakim dari tingkat pertama hingga kasasi secara keseluruhan konsisten terkait putusan yang dijatuhkan dan pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara yang memenangkan Para Penggugat terkait permasalahan sengketa tanah yang dalam dalil Para Penggugat yang dimana Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menyerobot tanah milik orang tua Para Penggugat. Secara jelas, yang dapat digaris bawahi fakta yang tak terbantahkan adanya pemalsuan dokumen yaitu berdasarkan keterangan dari Bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I-1 tersebut dihubungkan dengan bukti P-5 berupa Surat keterangan Kematian atas nama Iin Solihin yang menerangkan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tanggal 28 Pebruari 2007 terdapat kejanggalan, karena di dalam Bukti berupa P-1 yang sama dengan bukti T.I-1 menyatakan lelang dilakukan atas permintaan PT. Balai Mandiri Prasarana (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 07 Mei 2015 dari Iin Solihin, sedangkan pada tanggal 07 Mei 2015 Iin Solihin telah meninggal dunia, hal ini juga sebagaimana diterangkan oleh saksi Warsiyah dan saksi Suhana Toyib yang di bawah sumpah menerangkan bahwa Iin Solihin telah meninggal dunia pada tahun 2007.

Sesuai keterangan diatas, maka telah terjadi kecurangan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II dimana Surat Kuasa yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan lelang dibuat setelah Iin Solihiin meninggal dunia, sehingga tidak mungkin Surat Kuasa dibuat oleh orang yang telah meninggal dunia

Berdasarkan kronologis dan fakta persidangan dan pertimbangan hukum majelis hakim, jelas terjadi tindak pidana terkait permasalahan sengketa tanah ini. Walaupun tidak ada perkara di pengadilan lain terkait ranah pidana yang dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan wewenang atau prosedur dalam lelang.

Tindak pidana berupa pemalsuan suatu surat dapat dijumpai ketentuannya dalam Pasal 263 Kitab Undang Undang Hukum Pidana ("KUHP") yang berbunyi:

(1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

(2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. *akta-akta otentik;*
2. *surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;*
3. *surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai*;
4. *talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;*
5. *surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;*

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

R Soesilo dalam bukunya *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal* (hal. 195) mengatakan bahwa yang diartikan dengan surat dalam bab ini adalah segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lainnya.

Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

1. dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya: ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
2. dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya);
3. dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacam itu); atau
4. surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut di atas adalah: (*Ibid*, hal. 196)

1. pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;
2. penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;

3. yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum. Sudah dianggap "mempergunakan" misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.
4. Dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Lebih lanjut, menurut Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancaman hukumannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik. Surat otentik, menurut Soesilo adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, oleh pegawai umum seperti notaris (hal. 197)

BAB IX

PUTUSAN NOMOR 47/PDT.G/2016/PN.BLB Jo. PUTUSAN NOMOR 114/PDT/2017/PT BDG Jo. PUTUSAN NOMOR 2752 K/PDT/2017

Pihak Yang Berperkara:

DAHLAN SINGARIMBUN , Wiraswasta, beralamat di Kp. Cikutra II Rt.01 Rw. 07, Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

M E L A W A N :

2. **PT. Bandung Pakar**, berkedudukan di Jalan Dago Pakar Permai 1/9 Graha Permai, Resor Dago Pakar Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;
3. Pemerintah RI Cq. Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung**, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I ;
4. Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri RI Cq Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Barat Cq. Bupati Kepala Daerah Kabupaten Bandung Cq. **Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cimenyan**, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II ;
5. Pemerintah RI Cq. Menteri Dalam Negeri RI Cq. Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Barat Cq. Bupati Kepala Daerah

Kabupaten Bandung Cq. Camat kepala Wilayah Kecamatan Cimenyan Cq. **Kepala Desa Wilayah Desa Mekarsaluyu**, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III ;

A. Tentang Duduk Sengketa

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Februari 2016 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 24 Februari 2016 dibawah Register No. 47/ PDT. G/2016/ PN. Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

15. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berikut bangunan diatasnya seluas lebih kurang 280M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan Persil No. 89.D.II blok Cikutra, Kohir No.356, terletak di Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : Td. Soma
    - Timur : Td. Udin Supriatna
    - Selatan : Td. Agus
    - Barat : Td. Pentokan

    Yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari sdr.Udin Supriatna secara kepercayaan dengan lisan sekitar tahun 1986 dan dibuatkan Akta Jual Beli pada tahun 1991, sebagaimana Akta Jual Beli No. 39/Cimenyan/VI/1991, tanggal 4 Juni 1991 yang dibuat oleh Drs. Yan Fachrudin.s, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

16. Bahwa sejak sekitar tahun 1986 Penggugat beserta keluarga telah menguasai/menempati obyek sengketa tersebut dengan kondisi aman tanpa ada persoalan, dimana pada obyek sengketa Penggugat berjualan dengan nyaman, akses masuk ketempat obyek sengketa

dapat leluasa, bahkan kebutuhan akan air bersih dapat diperoleh dengan mudah, akan tetapi sejak keberadaan Tergugat diwilayah sekitar obyek sengketa sekitar tahun 1991 kenyamanan Penggugat mulai terganggu, dimana sebagian besar dari wilayah sekitar obyek sengketa telah dimiliki Tergugat untuk kepentingan bisnisnya dengan nama Resor Dago Pakar;

17. Bahwa yang paling menyedihkan adalah ketika Tergugat mengklaim memiliki tanah disekitar obyek sengketa dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu, tepatnya berada pada posisi sebelah selatan dan Barat obyek sengketa, kemudian Tergugat menganggap Penggugat telah menguasai sebagian tanah miliknya sehingga Tergugat telah melaporkan Penggugat kepihak kepolisian dengan dasar laporan Penguasaan Tanah Tanpa Hak dan perkara tersebut telah mendapatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan putusan 1 bulan kurungan dengan masa percobaan selama 3 bulan, sesuai perkara No.05/Pid.R/2015/PN.Blb.;
18. Bahwa setelah adanya putusan perkara pidana tersebut selanjutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung telah melakukan pengukuran dan pemasangan patok atas obyek sengketa pada tanggal 16 Februari 2016, yang membuat heran bagi Penggugat adalah selama Penggugat menempati obyek sengketa dari sejak sekitar tahun 1986 tidak pernah melihat ada pengukuran atau pemasangan patok yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, terlebih lagi kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut sesuai Akta Jual Beli sesuai point 1 diatas, pada

bagian depan atau batas Barat adalah Pentokan yang Penggugat pahami adalah Pentokan jalan yang dahulu merupakan jalan yang menjadi fasilitas umum, sehingga atas bukti kepemilikan tersebut sangat meragukan dan mohon Majelis Hakim dalam perkara ini kiranya berkenan menyatakan bukti kepemilikan Tergugat sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tersebut tidak sah dan mempunyai kekuatan hukum;

19. Bahwa kemudian yang juga sebagai kelanjutan adanya putusan perkara pidana tersebut, pada tanggal 17 Februari 2016 Tergugat telah melayangkan somasi kepada Penggugat untuk membongkar bangunan dan mengosongkan tanah yang diklaim milik Tergugat, sebagaimana surat somasinya No.002/II-16/BP-LGL/DIRUT tanggal 17 Februari 2016, akan hal itu tentunya Penggugat keberatan karena selain belum adanya kepastian mengenai kepemilikan atas obyek sengketa, dan Penggugat menganggap putusan perkara pidana tersebut tidak serta merta dapat dijadikan dasar untuk Tergugat memenuhi keinginan, karena hanya pengadilanlah yang dapat melakukan eksekusi pengosongan setelah adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht) atas perkara mengenai sengketa kepemilikan;
20. Bahwa pada hari yang sama yaitu tanggal 17 Februari 2016, tiba-tiba air dirumah Penggugat mengecil dan hilang, ternyata setelah diselidiki saluran air kerumah Penggugat ditutup oleh pihak Tergugat, entah atas dasar pertimbangan apa Tergugat sempat menutup saluran air tersebut, dimana rasa kemanusiaannya ?, dan setelah

dilakukan negoisasi sehingga air tersebut pada tanggal 18 Februari 2016 malam hari akhirnya dialirkan kembali;

21. Bahwa Penggugat yang sedang menjalankan kehidupan sehari -hari yang seharusnya memperoleh kenyamanan, terlebih lagi Penggugat sedang menjalankan usaha dagang di obyek sengketa tersebut, akan tetapi atas adanya tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat terhadap Pengggugat jelas telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara moril maupun materil, sehingga tepat kiranya atas tindakan-tindakan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
22. Bahwa guna menghindari gugatan ini menjadi sia-sia (illusoir), dimana pada saat perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) dikhawatirkan terjadi peralihan atas obyek yang diklaim milik Tergugat, mohon Majelis Hakim dalam perkara ini untuk meletakan sita jaminan (conservatoir beslagh) terhadap obyek tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu;
23. Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu, dimungkinkan adanya keterlibatan Para Turut Tergugat dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga tepat kiranya Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
24. Bahwa gugatan ini diajukan Penggugat dengan didukung bukti -bukti dan saksi-saksi yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad)

sekalipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan kepada apa yang telah diuraikan diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Dengan melalui putusan sela mohon Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat agar tidak melakukan tindakan apapun yang sifatnya dapat merugikan Penggugat baik secara moril maupun materil sebagai kualifikasi main hakim sendiri (eigenrechting), seperti melakukan pembongkaran bangunan dan pengosongan tanah, termasuk penutupan saluran air kerumah Penggugat samapai ada putusan;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk tetap memberikan akses jalan kerumah Penggugat yang layak seperti sedia kala, sehingga dapat dilalui dengan menggunakan kendaraan roda empat/mobil.

DALAM POKOK PERKARA PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan diatasnya seluas lebih kurang

280M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan Persil No. 89.D.II blok Cikutra, Kohir No.356, terletak di Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebadai berikut:

- Utara : Td. Soma
- Timur : Td. Udin Supriatna
- Selatan: Td. Agus

4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan dokumen yang menjadi dasar terbitnya Serifikat Hak Guna Bangunan tersebut, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslagh) atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsa
6. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) sekalipun ada perlawanan, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya;
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

DALAM KONVENSI
TENTANG EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selain menjawab tentang pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonpensi) dalam perkara ini;

Menimbang, selain mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili, Tergugat dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan eksepsi selain tentang kewenangan mengadili Majelis Hakim yaitu :

1. **Gugatan Kabur dan tidak jelas (obscure libel)**

   Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dimana Penggugat tidak menguraikan unsur – unsur mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, sehingga tidak jelas perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, bahkan kerugian yang dilalilkan oleh Penggugat tidak dirinci secara nyata sehingga menimbulkan kekaburan;

   Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat diatas, Penggugat telah menjawab dalam repliknya bahwa Penggugat menyangkalnya bahwa walaupun tidak diuraikan mengenai unsur – unsur pasal 1365 KUHPerdata tersebut, akan tetapi Penggugat telah menguraikan sesuai

posita gugatan Penggugat point 4, 5 dan 6 yang intinya Penggugat tidak mengetahui adanya pengukuran oleh pihak BPN Kabupaten Bandung sebelum terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998 milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat seolah – olah menganggap Putusan Pidana dijadikan dasar untuk membongkar bangunan diatas tanah yang diklaim oleh Tergugat adalah miliknya serta Tergugat telah pula memutus aliran air ke rumah Penggugat yang merupakan kebutuhan pokok manusia sehingga atas rangkaian peristiwa tersebut telah menimbulkan kerugian moril dan materil bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dengan alasan bahwa objek aquo masih berupa milik adat dari dibuat akta jual beli No.39/Cimenyan/VI/1991 yang dibuat oleh Yan Fahrudin S, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, sehingga hal tersebut tidak terdapat data mengenai objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi selain eksepsi tentang kewenangan mengadili diakui secara tersirat dalam pasal 136 HIR, Pasal 114 RV yang menyatakan bahwa Perlawanan yang dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak akan dipertimbangkan dan dikemukakan masing –

masing, tetapi harus diputus bersama – sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa surat gugatan harus disususn secara terang, jelas dan tegas yang memuat dasar hukum gugatan, posita dan fundamentum petendi menjelaskan peristiwa yang mendasari gugatan serta mencantumkan objek sengketa, batas – batas objek sengketa, luas tanah dan apabila hal – hal tersebut diatas, maka gugatan dianggap kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menguraikan peristiwa hukum yang melatarbelakangi gugatan tersebut, dasar hukum yaitu pasal 1365 KUHPerdata, dan Penggugat juga telah menguraikan tentang letak, luas dan batas – batas dari objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa antara posita dengan petitum gugatan Penggugat diuraikan jelas dan rinci serta berhubungan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I menurut Majelis Hakim telah masuk dalam materi pokok perkara karena Turut Tergugat I telah menyinggung tentang objek sengketa menyangkut tentang Akta Jual

Beli No.39/Cimenyan/VI/1991 yang dibuat oleh Yan Fahrudin S, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung sehingga oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat I pun haruslah ditolak;

2. **Petitum gugatan Penggugat tidak didasarkan pada posita;**

Menimbang, bahwa dalil eksepsinya, Tergugat menyatakan dalam petitum angka 5 (lima) yang berbunyi "Menyatakan tanah yang menghubungkan dari awiligar ke tanah berikut bangunan diatasnya adalah milik Penggugat tetap merupakan tanah jalan Desa yang menjadi fasilitas umum tentu haruslah ditolak karena tidak ada alasan hukumnya yang diuraikan pada bagian posita dan terlebih lagi petitum tersebut adalah petitum tambahan yang dituangkan dalam perbaikan surat gugatannya tertanggal 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat diatas, Penggugat telah membantahnya dengan alasan bahwa tambahan petitum point 5 yang diajukan Penggugat itu didasarkan dalil yang telah Penggugat uraikan sebagaimana tercantum pada point 2 posita perbaikan gugatan, dengan demikian sudah sangat jelas Petitum telah didasari dengan Posita gugatan;

Menimbang, bahwa HIR tidak mengatur tentang perubahan gugatan, yang mengatur adalah RV, pasal 127 RV menentukan bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dasar

gugatan (posita) dan tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam perbaikan surat gugatan Penggugat tertanggal 26 Mei 2016 tersebut tidak merubah dasar gugatan Penggugat tertanggal 24 Februari 2016, dan tuntutan (petitum) tidak bertentangan dengan peristiwa yang telah dituangkan dalam surat gugatannya tersebut walaupun dalil – dalil posita dan petitum gugatan tersebut harus dibuktikan oleh Penggugat dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat point 2 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I point 1 dan point 2 ditolak maka eksepsi Tergugat haruslah ditolak seluruhnya;

TENTANG POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan antara Pengugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III adalah dimana Penggugat mendalilkan bahwa sejak tahun 1986 Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan seluas ± 280 M2 dengan persil no 89 D II blok Cikutra, kohir No.356, terletak di Desa Mekarsaluyu,

Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung dengan batas – batas:

- Utara : Tanah darat Soma
- Timur : Tanah darat Udin Supriatna
- Selatan : Tanah darat Agus
- Barat : Tanah darat pentokan

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu diperolah dengan cara yang tidak sesuai prosedur karena Penggugat tidak mengetahui adanya pengukuran atau pemasangan patok oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat telah mengklaim memiliki tanah disekitar objek sengketa yaitu dari sebelah selatan dan sebelah barat tanah milik Penggugat dan menganggap Penggugat telah menguasai sebagian tanah milik Tergugat dan Tergugat telah melaporkan Penggugat kepada Kepolisian dengan dasar laporan Penguasaan tanah tanpa hak, dan oleh karenanya Penggugat dijatuhi pidana 1 bulan kurungan dengan masa percobaan selama 3 (tiga) bulan, sebagaimana perkara No.05/Pid.R/2015/PN.Blb;

Menimbang, bahwa atas dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyangkal dengan alasan bahwa adalah sangat beralasan hukum Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian tersebut dikarenakan Penggugat mendirikan bangunan atau menguasai tanah milik Tergugat

tanpa ijin sebelumnya dari Tergugat dan tanpa hak memanfaatkan tanah tersebut untuk dijadikan kepentingan bisnis Penggugat dan setelah ada putusan No.05/Pid.R/2015/PN.Blb tanggal 20 Nopember 2015 telah dilakukan teguran berupa pembongkaran terhadap bangunan – bangunan semi permanen tersebut dan melakukan pemasangan patok tanda batas dimaksud oleh Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat juga menyangkal bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya pengukuran dan pemasangan patok tanda batas tanah dimaksud, karena berdasarkan keterangan saudara Ir.Dicky Toha,MT., dan Yana Rismayadi,SH., menerangkan bahwa pada saat pengukuran telah menemui Penggugat dan Penggugat juga menyaksikan pengukuran tersebut, sebagaimana disebut dalam Putusan No.05/Pid.R/2015/PN.Blb tanggal 20 November 2015;

Menimbang, bahwa Penggugat (Terdakwa) telah dinyatakan bersalah, yang amar putusannya berbunyi : Menyatakan Terdakwa (Penggugat) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penguasaan tanah tanpa hak", sehingga dengan demikian unsure kerugian dalam perkara aquo tidak dapat dibuktikan sehingga tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai tindakan atas Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil – dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : Udin Suhendi, Cecep Rohman, H.Aceng Satya Darmawan, dan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya Tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu : Rohman dan Talkim dan bukti surat yang diberi tanda T-I s/d T-I.IIb;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil sangkalannya Turut Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTI-1 s/d TTI-4, akan tetapi tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat point 3 dari gugatan Penggugat yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan diatasnya seluas lebih kurang 280 m2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan persil No.89 DII Blok Cikutra, Kohir No.356, terletak di Desa Mekarsaluyu,

Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung, dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah darat Soma;
- Timur : Tanah darat Udin Supriatna;
- Selatan : Tanah darat Agus;

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatan point 3 ini walaupun Penggugat tidak mencantumkan batas – batas sebelah barat akan tetapi dalam posita point 1, Penggugat mencantumkan batas sebelah barat adalah dengan Td Patokan, sehingga sebelah Barat yang disebutkan dalam posita gugatan Penggugat point 1 dapat diambil alih sebagai batas sebelah barat dalam petitum gugatan Penggugat point 3 ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi Penggugat yaitu Udin Suhendi, dan bukti surat P-2a, P-3a, P-3b terungkap fakta bahwa pada tahun 1986 Udin Supriatna telah menjual sebagian dari tanah Udin Supriatna yaitu seluas (±280 m2) atau 20 tumbak beserta bangunannya kepada Dahlan sebagaimana yang bertempat di Kp.Cikutra II Rt.04/02, Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung dengan batas – batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah darat Soma;
- Timur : Tanah darat Udin Supriatna;
- Selatan : Tanah darat Agus;
- Barat : Pentokan (Jalan)

Menimbang, bahwa jual beli antara Udin Supriatna dengan Dahlan Singarimbun (Penggugat) tersebut, pada awalnya adalah secara lisan saja akan tetapi baru dikukuhkan dalam

bentuk Akta Jual Beli (AJB) pada tahun 1991 yang dibuat dihadapan Drs.Yan Fachrudin S, selaku PPAT (Pejabat Pembuat AKta Tanah) Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa bangunan yang ada diatas tanah yang dijual oleh saksi Udin Suhendi tersebut adalah berbentuk rumah tinggal ukuran 6 X 8 Meter yang posisi rumah berada di tengah tanah yang dijual tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Udin Suhendi juga mengakui bahwa pada saat menjual tersebut tidak dilakukan pengukuran hanya mengira – ngira saja dengan cara membagi 2 (dua) bagian dari keseluruhan tanah milik saksi yang keseluruhannya berjumlah 40 tumbak dan tanpa ada patok yang jelas / patok permanen;

Menimbang, bahwa saksi Udin Suhendi dan saksi Agus menerangkan bahwa sebelah barat dari tanah Dahlan Singarimbun tersebut adalah berbatasan dengan jalan setapak yang digunakan oleh warga yang akan melintasi menuju kebun warga;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pada tanah yang kosong tersebut, Penggugat mendirikan bangunan dapur pada bagian timur dan bagian barat Penggugat mendirikan saung yang terbuat dari bamboo sebagian (semi permanen) yang menurut Penggugat, saung tersebut didirikan diatas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Penggugat juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan telah dibayar

lunas sebagaimana bukti surat tanda terima setoran (STTS) (Bukti P-2b, P-2c);

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat telah mengklaim bahwa tanah dimana Penggugat telah mendirikan bangunan saung pada tanah milik Tergugat dengan alas hak kepemilikan sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998, surat ukur tanggal 19 Agustus 1998 No.16215/1998 seluas 457 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertanggal 13 Agustus 1996, gambar situasi tanggal 29 Juli 1996 No.9115/1996 seluas 295 m2 ;

Menimbang, bahwa sebelum diajukan gugatan dalam perkara ini, Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat ke pihak Kepolisian Resor Bandung dengan dasar laporan Penguasaan Tanah Tanpa Hak; (bukti surat P-5,T-7);

Menimbang, bahwa atas dasar laporan Tergugat tersebut, penyidik Kepolisian Resor Bandung memanggil saksi – saksi dan Penggugat yang kemudian Penggugat ditetapkan sebagai tersangka;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkas perkara dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan nomor register 05/Pid.R/2015/PN.Blb dan perkara tersebut telah mendapatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menyatakan bahwa Terdakwa Dahlan Singarimbun bin Lansri Singarimbun telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penguasaan Tanah Tanpa Hak”;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Terdakwa Dahlan Singarimbun Bin Lansri Singarimbun (Penggugat) tersebut dijatuhi Pidana dengan Pidana kurungan selama 1 (satu) bulan, dan menetapkan bahwa hukuman tersebut tidak usah dijalankan, kecuali dikemudian hari ada perintah lain dalam putusan hakim yang menghukum Terdakwa karena melakukan tindak pidana lain sebelum berakhirnya masa percobaan selama 3 (tiga) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5, T-7 tersebut, terungkap Fakta bahwa Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat dengan mendirikan bangunan / saung diatas tanah milik Tergugat (PT.Bandung Pakar) tanpa seizin dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti berupa bukti hak kepemilikan dimana Penggugat telah mendirikan saung – saung tersebut diatas bidang – bidang tanah : 1.Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Desa Mekarsaluyu, a.n.Perseroan Terbatas Bandung Pakar, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Kabupaten Bandung yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 13 Agustus 1996 yang dilegalisir oleh Notaris Yohana Noor Indrajati,SH., selaku Notaris Kota Bandung dan 2.Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu a.n.Perseroan Terbatas Bandung Pakar, Badan Hukum Indonesia berkedudukan di Kabupaten Bandung yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 24 Oktober 1998 yang dilegalisir oleh Notaris Yohana Noor Indrajati,SH., selaku Notaris Kota Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, T-7 diperoleh fakta hukum bahwa ada keterkaitan antara bukti P-5, T-7 dengan perkara perdata aquo No.47/Pdt.G/2016/PN.Blb yaitu sama – sama menyinggung tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu dengan luas 295 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dengan luas 457 m2;

Menimbang, bahwa putusan sebagaimana disebutkan dalam bukti P-5, T-7 telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa walaupun Putusan sebagaimana bukti P-5, T-7 tersebut diperiksa, diadili oleh Hakim Pidana karena lingkupnya adalah menyangkut tindak pidana dan diputus dengan kualifikasi tindak pidana "Penguasaan Tanah Tanpa Hak" karena menguasai tanah Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu dengan luas 295 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dengan luas 457 m2 dengan mendirikan saung – saung diatasnya, dengan ukuran 3m X 3m, 3m X 10m, dengan demikian bukti P-5, T-7 tersebut dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara perdata Nomor 47/PDT.G/2016/PN.Blb tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-5 dan T-7 tersebut Penggugat sebagai Terdakwa mengakui bahwa saung – saung tersebut didirikan oleh Penggugat karena tanah tersebut tidak digunakan oleh Tergugat, akan tetapi terhadap bangunan saung didepan rumah Penggugat didalilkan Penggugat dibangun diatas tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bangunan saung yang dibangun didepan rumah Penggugat tersebut adalah terletak disebelah barat tanah objek sengketa, yang menurut dalil Tergugat saung tersebut didirikan terletak diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu, milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat dan telah dilakukan pengukuran terhadap objek sengketa tanah maka tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat adalah berukuran: sebelah Utara : 27.3 m, sebelah Selatan : 27,7 m, sebelah Barat : 16 m, sebelah Timur : 14,55 m, sehingga dengan demikian tanah yang dikuasai oleh Penggugat adalah 420.062 m2;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat ditemukan fakta hukum bahwa dari arah selatan tanah Penggugat sebahagian bangunan saung Penggugat dengan ukuran 5,15 m X 70 cm = 3.605 m telah didirikan diatas tanah Tergugat (Sertifikat HGB No.123/Desa Mekarsaluyu); (bukti T-2, TTI- 1,TTI-2)

Menimbang, bahwa pada batas sebelah Barat terdapat bangunan saung yang didirikan didepan rumah milik Penggugat dengan ukuran 4,80 m x 9,50 m = 45,6 m2;

Menimbang, bahwa saung tersebut terdiri dari tangga masuk menuju saung Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi Udin Suhendi menerangkan bahwa tanah yang dijual oleh saksi Udin Suhendi kepada Penggugat sebelah Barat adalah

berbatasan dengan jalan pentokan atau jalan setapak bukan dengan jalan desa;

Menimbang, bahwa jalan setepak tersebut letaknya lebih tinggi dari jalan desa dengan kata lain antara jalan desa dengan jalan setapak/pentokan tersebut terdapat tebing/tanah tinggi/ lamping;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Aceng Satya Darmawan, Talkim, menerangkan bahwa dari jalan setapak tersebut kerumah Penggugat berjarak ± 4 meter;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Udin Suhendi bahwa dari depan rumah Penggugat ke Jalan setapak adalah sebagaimana patok yang terdapat didalam saung;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Aceng Satya Darmawan dan Talkim menerangkan bahwa tangga saung yang dibuat oleh Penggugat dibangun diatas jalan setapak / pentokan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Talkim jalan setapak / pentokan tersebut adalah milik Pak Aen yang telah dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, tangga saung tersebut dibangun tepat di tebing / lamping yang ada di depan saung;
Menimbang, bahwa pada bagian depan saung juga didirikan diatas tanah tebing/lamping karena terlihat pondasi / struktur bangunan saung bagian depan/Barat tersebut lebih rendah

dari bagian belakang saung yang berbatas dengan rumah Penggugat, dan keadaan ini sesuai dengan bukti T-9 berupa Foto dari arah utara saung Penggugat tersebut, dan bukti T-4 adalah denah / lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi Udin Suhendi, Cecep Rohman, tanah pentokan / setapak tersebut adalah berjarak ±1 meter dari tebing / lamping yang digunakan warga untuk jalan ke kebun dan keadaan jalannya datar;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-5, T-7 tersebut Penggugat sebagai Terdakwa dalam perkara Pidana tersebut tidak dapat memperlihatkan bukti surat hak milik atas tanah dimana saung tersebut terbukti didirikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada bagian dalam saung Penggugat telah terdapat patok / tanda pembatas antara tanah Penggugat dengan tanah Tergugat;

Menimbang, bahwa patok yang dibuat oleh Turut Tergugat I tersebut berjarak 5,66 m dari bangunan asli rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Udin Suhendi, Talkim yang menerangkan bahwa jarak antara bangunan rumah Pengggugat dengan jalan setapak / pentokan yang menjadi batas tanah Penggugat dari arah barat berjarak ± 4 m / 5 m.

Menimbang, bahwa dengan demikian patok yang dibuat oleh Tergugat adalah diatas jalan setapak /pentokan yang berbatas dengan sebelah Barat tanah dan rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Talkim menerangkan bahwa jalan setapak / lamping kea rah jalan Desa adalah milik Pak Aen yang kemudian dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa bangunan saung dengan ukuran 4,80 m X 9,50 m sebelah depan/Barat dan ukuran 70 cm x 5,15 m dari sebelah samping/Selatan tersebut didirikan bukan diatas tanah Penggugat akan tetapi diatas tanah milik Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu (T-1), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu;(T-2);

Menimbang, bahwa terhadap proses pemancangan patok didalam saung tersebut, Penggugat mendalilkan tidak pernah diberitahu oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa akan tetapi dalam bukti P-5 dan T-7 saksi Ir.Dicky Toha MT, Yana Rismayadi,SH., menerangkan bahwa pada saat sebelum melakukan pengukuran tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu seluas 457 m2, saksi dan pihak Tergugat, penyidik kepolisian telah memberitahukan Penggugat dan Penggugat ikut menyaksikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak pernah diberitahukan tentang

pengukuran / pemancangan patok tersebut adalah tidak berdasarkan hukum;

Menibang, bahwa karena Tergugat membeli tanah dari Aen dan atas jual beli tersebut Tergugat melakukan permohonan untuk diterbitkan atas tanah yang dibeli dari Pak Aen tersebut maka selanjutnya Turut Tergugat I telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tersebut; (bukti T-1, T-1, TT-3, TT-4);

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan hak atas tanah dimana saung yang terletak didepan rumah Penggugat dengan ukuran 4,80 m X 9,50 m dan 70 cm x 5,15 m tersebut, maka petitum gugatan point 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas dasar jual beli antara Pak Aen deng Tergugat tersebut, oleh Tergugat telah dimohonkan penerbitan akan Hak atas tanah yang dijual oleh Pak Aen tersebut kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat tersebut, Turut Tergugat I telah menerbitkan atas Hak berupa Sertifikat Hak Milik No.436/Desa Mekarsaluyu, sebagaimana surat ukur tertanggal 19-8-1998 nomor 16215/1998 luas 457 m2.(bukti T-1, TTI-3, TTI-4);

Menimbang, bahwa dalam bukti T-7, P-5, dan dalam perkara perdata ini Penggugat sebagai Terdakwa dipersidangan tidak dapat memperlihatkan bukti / atas hak terhadap tanah dimana saung tersebut didirikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat mematahkan atau membuktikan bahwa bukti surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan dokumen yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa karena proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu adalah sesuai dengan prosedur hukum maka petitum gugatan Penggugat point 4 yang meminta agar Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/ Desa Mekarsaluyu dan dokumen yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 5 yang memohon agar dinyatakan tanah yang menghubungkan dari Awiligar ke tanah berikut bangunan diatasnya milik Pengggugat, tetap merupakan tanah jalan desa yang menjadi fasilitas umum, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek sengkata / tanah milik Penggugat tersebut berada diatas tebing/lamping dan dibawah tebing tersebut terdapat jalan desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Udin Suhendi, Aceng Satya Darmawan, Cecep Rohman, menerangkan bahwa akses jalan desa tersebut awiligar sampai desa Cigeneah dan jalan desa tersebut menyambung ke atas (Permukiman warga) melewati tanah / rumah

Penggugat yang berada di Tebing dimana jalan desa berada dibawahnya;

Menimbang, bahwa karena tanah warga disekitar tanah dan rumah Penggugat telah dijual kepada Tergugat (PT.Bandung Pakar), dan hanya Penggugat yang belum menjual tanah kepada Tergugat dengan kata lain tanah dan bangunan Penggugat dikelilingi oleh tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa karena ada kesepakatan dengan warga maka Tergugat memindahkan jalan dari Awiligar sampai dengan tanah / rumah Penggugat dan menggantinya dengan membuat jalan yang membelah lapangan golf yang berada di arah timur rumah / tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4, T-5, T-6, T-8 terungkap Fakta bahwa pada tanggal 25 Juni 1995 dihadapan Drs.Sukandar Camat pada Kecamatan Cimenyan Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung telah ditandatangani Akta Tukar menukar No.525/Cimenyan/1995 antara Asep Tatang selaku Kepala Desa Mekarsaluyu bertindak atas nama Pemerintah Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Bandung, Jawa Barat sebagai pihak pertama dengan Ir.Tommy Andi F. selaku komisaris PT.Bandung Pakar, yang bertindak untuk dan atas nama PT.Bandung Pakar, sebagai pihak kedua;

Menimbang, bahwa pihak pertama menandatangani akta tukar menukar No.525/Cimenyan/1995 tersebut atas tanah seluas 31.151 m2 kepunyaan pihak I dengan tanah seluas 40.896 m2 milik pihak II yang terletak di Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Bandung Jawa Barat;

Menimbang, bahwa tukar menukar ini telah terjadi dengan pembayaran tambahan oleh pihak kedua kepada pihak pertama berupa uang sebanyak Rp.310.000.000,-(tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada pasal 4.b akta tukar menukar tersebut disebutkan pula bahwa tukar menukar ini telah mendapat ijin dari Bapak Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan : a. Nomor 143.1/1019/Pemdes, tanggal 7 April 1995; b. Nomor 143.1/3700/Pemdes, tanggal 25 Oktober 1996; yang perinciannya adalah :

- Tanah sawah seluas 9.125 m2;
- Tanah Kuburan seluas 13.056 m2;
- Tanah untuk Pembuatan jalan baru seluas 18.625 m2;

Menimbang, bahwa tentang pembuatan jalan sepanjang 18.625 m2 sebagaimana disebutkan dalam bukti T-5 tersebut, telah ditindaklanjuti dengan Berita Acara tentang serah terima pengganti jalan desa tertanggal 28 Juni 2005 yang ditandatangani oleh Drs.Herman Satra Widjaja,SH, selaku Direktur Umum PT.Bandung Pakar dan Asep Tatang selaku kepala Desa Mekarsaluyu yang bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas, oleh karena itu untuk dan atas nama serta mewakili Pemerintah Desa Mekarsaluyu; (bukti T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan SK Gubernur/Kepala Daerah tingkat I Jawa Barat Nomro 143.1/1019/Pem.Des, tanggal 7 April 1995 Juncto Nomor 143.1/3700 Pemdes tanggal 25 Oktober 1996 joncto Akta Tukar Menukar Nomor

525/Cimenyan 1995 juncto Berita Acara tentang serah terima Sertifikat Tanah Jalan Desa tahap I tanggal 20 Juli 2001, maka kedua belah pihak tersebut diatas sepakat melakukan serah terima tahap kedua, berupa penyerahan Fisik pengganti jalan Desa dimana pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua dan pihak kedua menerima dari pihak pertama berupa:

1. Sebuah Jalan Desa Baru dari Awiligar – Cikutra – Ciharalang dengan Total luas tanah 18.625 m2 (delapan belas ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) dengan perincian sebagai berikut:
   - Panjang jalan 1.059 m (seribu lima puluh Sembilan meter), lebar 10 m (sepuluh meter) termasuk bahu jalan kanan – kiri masing – masing 2,5 m (dua koma lima meter);
2. Pihak kedua dengan ini menyerahkan kepada pihak ke I dan Pihak Ke I menerima dari pihak kedua berupa :
   - Bekas jalan desa dengan luas 1.707 m2 (seribu tujuh ratus tujuh meter persegi) persil 75, Kav.102/9,PLL No.227/1991;
   - Bekas jalan desa dengan luas 2.209 m2 (dua ribu dua ratus sembilan meter persegi) persil 262, Kav.74/10,PLL No.228/1991;
   - Bekas jalan desa dengan luas 709 m2 (tujuh ratus sembilan meter persegi) persil 112, Kav.50/12,PLL No.6/1991;
   - Bekas jalan desa dengan luas 3.693 m2 (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) persil 89, Kav.106/7,PLL No.224/1991;

Menimbang, bahwa dengan demikian penutupan jalan Desa yang ada disebelah Barat dari tanah Penggugat tersebut

adalah berdasarkan hukum karena telah disetujui oleh Tergugat, Pemerintah Jawa Barat dengan disepakati oleh pihak Kepala Desa Mekarsaluyu dan warga;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti jalan Desa yang ada di depan Objek sengketa atau sebelah Barat Objek Sengketa adalah milik Tergugat, sehingga oleh karenanya Tergugat berhak untuk menutup jalan Desa tersebut, dan menggantinya dengan jalan lain sebagaimana yang dipertimbangkan diatas maka hal tersebut tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam point gugatan Pengggugat point 6 mendalilkan bahwa pada tanggal 17 Februari 2016, tiba – tiba air dirumah Penggugat mengecil dan hilang setelah diselidiki ternyata air tersebut ditutup oleh Tergugat, akan tetapi setelah dilakukan negosiasi akhirnya pada tanggal 18 Februari 2016 akhirnya air dialirkan kembali;
Menimbang, bahwa atas dalil posita gugatan Penggugat point 6 tersebut, Tergugat menjawab bahwa air tersebut dikelola oleh Tergugat dimana mata airnya berada diatas tanah milik Tergugat dan disalurkan ke rumah Pengggugat melalui pipa – pipa yang seluruhnya biaya Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi dipersidangan ditemukan fakta bahwa dahulu air diambil dari cilimus ± 2 km dari permukiman warga, yang kemudian air tersebut ditampung secara swadaya dan dialirkan ke rumah warga;

Menimbang, bahwa pada tahun 1992 air tersebut diputus oleh PT.Bandung Pakar karena adanya pembangunan lapangan golf;

Menimbang, bahwa akan tetapi karena warga protes akhirnya PT.Bandung Pakar (Tergugat) membuat jalan baru dibuat dan dilintangkan disepanjang lapangan golf dan air diberikan secara Cuma – Cuma oleh Tergugat sebagai konpensasi adanya pembangunan lapangan golf;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat P-6 berupa surat Tergugat kepada Penggugat tertangal 18 Februari 2016 No.022/II-16/BPLGL/HK perihal : Pembayaran tagihan penarikan Air sebesar Rp.2.400.000,-(dua juta empat ratus ribu rupiah) sebagai biaya pemakaian air selama 2 (dua) tahun yaitu Rp.100.000,-(sertaus ribu rupiah) perbulan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyatakan pada awalnya air tersebut dialirkan kerumah warga secara gratis dengan biaya pemasangan Pipa- pipa jaringan seluruhnya milik Tegrugat adalah karena kompensasi atas dibangunnya lapangan Golf;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya disekitar tanah / bangunan Penggugat tersebut telah dibeli oleh Tergugat dan oleh Tergugat sebagai pengembang perumahan telah menjual tanah – tanah yang menjadi milik Tergugat kepada masyarakat umum yang berminat membeli rumah dengan dilengkapi salah satunya adalah fasilitas air minum ke setiap unit rumah yang dijual Tergugat tersebut dengan kewajiban para pembeli / pemilik rumah yang membeli dari Tergugat

tersebut diwajibkan untuk membayar biaya air dan ditagih secara perbulan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa karena pembiayaan pemasangan jaringan air tersebut dibiayai oleh Tergugat dan Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka adalah adil apabila Penggugat harus membayar biaya pemakaian air sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perbulan kepada Tergugat, karena Penggugat telah menikmati jaringan / fasilitas dari Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka Petitum gugatan point 5 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat point 3, 4, dan 5 tersebut ditolak maka petitum gugatan Penggugat point 2 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 6 yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu, karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan peletakan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tersebut, sehingga petitum point 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan Penggugat point 2 3, 4, 5 dan 6 ditolak maka petitum gugatan Penggugat point 7 dan 8 tidak akan dipertimbangkan lagi sehingga petitum gugatan Penggugat point 7 dan 8 haruslah ditolak;

Menimbang, karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya dan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar Putusan dibawah ini;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan dalam rekonpensi atau gugatan balik diatur dalam pasal 132 (a) dan pasal 132 (b) HIR yang memungkinkan Tergugat untuk mengajukan gugatan balik kepada Penggugat, dengan kata lain gugatan Rekonpensi adalah gugatan balasan yang diajukan oleh Tergugat asli (Penggugat dalam rekonpensi) dan yang digugat adalah Penggugat asli (Tergugat dalam Rekonpensi) dalam sengketa yang sedang berjalan antara mereka;

Menimbang, bahwa Penggugat dR telah mendalilkan bahwa Penggugat dR adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertangal 24 Oktober 1998, surat ukur tanggal 19 Agustus 1998 No.16215/1998 seluas 457 m2;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertangal 13 Agustus 1996, gambar situasi tertanggal 29 Juli 1996 No.9115/1996 seluas 295 m2;

Menimbang, bahwa atas gugatan dalam rekonpensi tersebut, Tergugat dR / Penggugat dR telah menjawab bahwa tanah yang diklaim milik Penggugat dR sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertangal 24 Oktober 1998, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertangal 13 Agustus 1996 tersebut diragukan keabsahannya karena sebelum diterbitkannya kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut Tergugat dR merasa tidak mengetahui adanya pengukuran terhadap tanah tersebut padahal keberadaan tanah – tanah tersebut berada dan berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dR, sehingga Penggugat dR tidak dapat dikualifikasi sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi haknya;

Menimbang, bahwa tentang keberadaan bangunan semi permanen yang berada diatas tanah yang diklaim milik Tergugat dR sebagaimana Putusan Pengadilan Pidana No.05/Pid.R/2015/PN.Blb tanggal 20 Nopember 2015, Tergugat dR menyatakan hanya merapikan tanah yang awalnya belantara dan Tergugat dR tidak mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dR;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat dR putusan pidana No.05/Pid.R/2015/PN.Blb tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk memenuhi keinginan Penggugat dR untuk meminta Tergugat dR untuk membongkar bangunan dan mengosongkan tanah yang berada pada bagian depan rumah

milik Tergugat dR sesuai surat somasinya No.002/II-16/BP-LGL/DIRUT tanggal 17 Februari 2016;
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan dalam Rekonpensi dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dR point 2 yang memohon agar dinyatakan bahwa Penggugat dR adalah pemilik sah atas bidang – bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertangal 24 Oktober 1998, surat ukur tanggal 19 Agustus 1998 No.16215/1998 seluas 457 m2; Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertangal 13 Agustus 1996, gambar situasi tertanggal 29 Juli 1996 No.9115/1996 seluas 295 m2;

Menimbang, bahwa Penggugat dR adalah PT.Bandung Pakar yang merupakan sebuah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas berkedudukan di Kabupaten Bandung yang Anggaran Dasar dan perubahan – perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara RI, Tambahan Negara RI sebagaimana disebutkan dalam bukti TI-11a, hal 2 dan hal 3;

Menimbang, bahwa susunan pengurus Perseroan Terbatas, PT Bandung Pakar sesuai dengan akta pernyataan Keputusan rapat Perseroan Terbatas PT.Bandung Pakar, tanggal 30 Desember 2014 No.22 dibuat didepan Notaris dan telah mendapat penerimaan Perubahan Data Perseroan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tertanggal 7-01-2015 No.AHU-0000574.AH.01.03 tahun 2015 (selanjutnya disebut Perseroan)

Menimbang, bahwa kemudian susunan pengurus perseroan PT.Bandung Pakar tersebut mengalami perubahan sebagaimana disebutkan dalam Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Bandung Pakar, dibawah tangan, tanggal 15 April 2015 sehingga susunan pengurus perseroan adalah:

Dewan Komisaris
Komisaris Utama : Tn.SUNUJONO SURIADI
Komisaris : Ny.MARIAH SURIADI
Komisaris : Ny.SUSANA SURIADI

Dewan Direksi
Direktur Utama : Tn.PURNAWAN SURIADI
Direktur : Tn.BERNARDI WIDJAJAKUSUMA

Menimbang, bahwa perubahan Direksi dan Komisaris PT.Bandung Pakar berkedudukan di Kabupaten Bandung telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana surat kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI tertanggal 12 Mei 2015 Nomor : AHU-AH.01.03-0931690 perihal penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Bandung Pakar (bukti T-11b);

Menimbang, bahwa PT.Bandung Pakar bergerak dalam bisnis perumahan yang dikenal dengan Resort Dago Pakar yang terletak di Ds.Mekarsaluyu, Ciburial, Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat; (bukti T-3);

Menimbang, bahwa sebagai badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas dan bergerak dalam bisnis perumahan memenuhi administrasi pertanahan dengan mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan diantaranya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Talkim, Tergugat membeli tanah dari Pak Aen dan membeli tanah dari Agus;

Menimbang, bahwa letak tanah Pak Aen tersebut adalah dibagian sebelah Barat dari tanah / bangunan Penggugat;

Menimbang, bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat milik Agus tersebut berbatasan dengan sebelah selatan dari tanah dan bangunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 37 huruf b UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan bahwa hak guna bangunan terjadi mengenai tanah milik, karena perjanjian yang otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperolah hak guna bangunan tersebut, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 36 ayat (1) huruf b Undang –Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah badan hukum yang

didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat sebagai badan Hukum yang bernama PT.Bandung Pakar, setelah membeli tanah dari Aen dan Agus tersebut, PT.Bandung Pakar (Tergugat) mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan dan atas permohonan Tergugat tersebut Turut Tergugat I telah menerbitkan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertangal 24 Oktober 1998, surat ukur tanggal 19 Agustus 1998 No.16215/1998 seluas 457 m2;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertangal 13 Agustus 1996, gambar situasi tertanggal 29 Juli 1996 No.9115/1996 seluas 295 m2;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat sebagai Badan Hukum yeng bernama PT.Bandung Pakar (Penggugat dR) adalah pemilik sah atas bidang – bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu sehingga petitum gugatan Penggugat dR point 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim dalam Pokok perkara yang pada pokoknya Tergugat dR telah terbukti mendirikan bangunan semipermanen/saung dengan berukuran 9,50 m x 4,80 m diatas tanah Penggugat dR sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan dengan ukuran 5,15 m x 70 cm sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu dan mendirikan juga

saung – saung kecil diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu Menimbang, bahwa Penggugat dR tidak pernah member izin kepada Tergugat dR untuk mendirikan bangunan semipermanen / saung;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi – saksi, bukti P-5, T-7 terungkap fakta bahwa Tergugat dR telah mendirikan saung – saung diatas tanah milik Penggugat dR;

Menimbang, bahwa bangunan saung – saung tersebut didirikan oleh Tergugat dR adalah untuk mendukung usaha bisnis dari Tergugat dR;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan tentang pokok perkara terbukti bahwa Tergugat dR mendirikan saung yang didirikan oleh Tergugat dR dari sebelah Barat tanah/rumah Tergugat dR dan didirikan diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu;

Menimbang, bahwa selain mendirikan saung didepan rumah Tergugat dR dari sebelah selatan tanah / bangunan Tergugat dRjuga mendirikan saung – saung diatas tanah milik Penggugat dR, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu;(T-10)

Menimbang,bahwa karena tanpa ijin dari Penggugat dR mendirikan bangunan – bangunan saung tersebut, dan Penggugat dR merasa keberatan, maka Penggugat dR telah mengajukan somasi terhadap Tergugat dR agar membongkar bangunan – bangunan tersebut (bukti P-4a, P-4b);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi dalam bukti P-5, T-7 terungkap fakta bahwa pada tahun 2009 sudah ada kesepakatan antara Penggugat dR dan Tergugat dR bahwa Tergugat dR akan membongkar saung – saung yang kecil sedangkan saung – saung yang besar akan dibongkar bersama – sama antara Penggugat dR dan Tergugat dR;

Menimbang, bahwa dalam bukti T-7, P-5 tersebut Tergugat dR mengakui adanya kesepakatan antara Penggugat dR dan Tergugat dR untuk membongkar saung tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dR mengakui telah mendirikan saung –saung tersebut karena mengira tanah dimana saung – saung didirikan tersebut tidak ada yang memiliki tanah tersebut;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dR tidak juga membongkar saung – saung tersebut, Penggugat dR telah memasang pagar pembatas antara tanah milik Penggugat dR dengan tanah milik Tergugat dR akan tetapi pagar tersebut hilang dan Tergugat dR mengaku tidak mengetahui siapa yang menghilangkan pagar tersebut;

Menimbang, bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat dilakukan pada hari Senin tanggal 10 Oktober 2016, ternyata saung – saung yang dibangun oleh Tergugat dR disebelah Selatan dari tanah /bangunan Tergugat dR telah dibongkar akan tetapi yang membongkar bukan dilakukan oleh Tergugat dR;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat dR telah ingkar janji / tidak memenuhi kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dR dengan Tergugat dR, yaitu untuk membongkar saung – saung dibagian selatan tanah objek sengketa diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu;
Menimbang, bahwa terhadap saung yang didirikan didepan rumah Tergugat dR dari sebelah Barat belum dibongkar oleh Tergugat dR;

Menimbang, bahwa karena terbukti saung tersebut didirikan diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tanpa izin dari Penggugat dR, dan sebelumnya telah ada kesepakatanuntuk membongkar akan tetapi Tergugat dR tidak membongkar, maka menurut Majelis Hakim Tergugat dR telah wanprestasi atas kesepakatan Penggugat dR dan Tergugat dR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat dR point 7 yang meminta agar Tergugat dR dihukum untuk membongkar bangunan semi permanen diatas tanah Penggugat dR sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu untuk dikosongkan oleh Tergugat dR sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana dipertimbangkan dalam pokok perkara dan sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam rekonpensi diatas maka menurut Majelis

Hakim Tergugat dR telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dR, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat dR point 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dR mendalilkan bahwa Tergugat dR telah mendirikan bangunan saung tersebut sejak tahun 1999;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat dR, Tergugat dR tidak membantahnya sehingga dengan demikian tidak dibantah oleh Tergugat dR maka Tergugat dR mendirikan saung – saung tersebut adalah sejak tahun 1999;

Menimbang, bahwa Tergugat dR mendirikan saung – saung tersebut adalah untuk kepentingan bisnis yang dijadikan oleh Tergugat dR, yang tentunya menghasilkan keuntungan bagi Tergugat dR;

Menimbang, bahwa dengan demikian bila dihitung lamanya Tergugat dR mendirikan bangunan tersebut sejak tahun 1999 dan sampai diajukannya gugatan ini adalah 17 tahun;

Menimbang, bahwa dalam posita point 25, Penggugat dR meminta uang sewa apabila tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tersebut senilai Rp.50.000,-/per meter dan akan tetapi menurut Majelis Hakim adalah nilai yang layak dan patut adalah sebesar Rp.25.000,-/per meter;

Menimbang, bahwa dari kedua bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat dR dengan dibangunnya saung tersebut dapat diperinci sebagai berikut:

a. Bangunan saung yang didirkan diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu adalah 4,8 m x 9,5 m = 45,6 m2;
b. Bangunan saung yang berukuran 70 cm x 5,15 m didirikan diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu yang luasnya 295 m2, dan diatas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tersebut didirikan pula saung – saung kecil untuk kepentingan usaha/bisnis Tergugat dR, sehingga luas keseluruhan bangunan saung yang didirikan diatas tanah Penggugat dR tersebut adalah 45,6 m + 295 m = 340,6 m2;

Menimbang, bahwa dengan demikian nilai keuntungan apabila tanah tersebut disewakan adalah : 340,6 m2 x 25.000,- x 12 bulan x 17 tahun adalah Rp.1.737.060.000,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa demikian petitum gugatan Penggugat dR point 4 tersebut dapat dikabulkan dengan perbaikan nilai besar / jumlah keuntungan yang diharap oleh Penggugat dR tersebut secara tunai dan seketika sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 606 a Rv mengatur bahwa sesuatu Keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang,

maka dapat ditentukan bahwa setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarannya ditetapkan dalam keputusan hakim;

Menimbang, bahwa disebutkan pula bahwa dwangsom berlaku terhadap perkara Tergugat yang tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1234 BW;

Menimbang, bahwa pasal 1234 BW pada intinya ada kewajiban seseorang untuk mewujudkan suatu prestasi yaitu memberi sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo telah terbukti bahwa ada kesepakatan antara Penggugat dR untuk membongkar saung – saung yang dibangun oleh Tergugat dR diatas tanah milik Penggugat dR;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat dR tidak melaksanakan isi kesepakatan tersebut sehingga Tergugat dR dapat dikategorikan ingkar janji / wanprestasi terhadap kesepakatan dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat dR yang tidak mentaati kesepakatan untuk membongkar bangunan / saung tersebut, maka hal tersebut telah memenuhi apa yang dimaksud dalam pasal 1234 BW tersebut;
Menimbang, bahwa karena Tergugat dR telah terbukti sebagaimana disebut dalam pasal 1234 BW tersebut maka dwangsom dapat dikenakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan petitum gugatan Penggugat dR point 7 yang menghukum Tergugat dR untuk membongkar bangunan – bangunan semipermanen yang didirikan diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu, maka apabila Tergugat dR terlambat memenuhi pelaksanaan pada petitum gugatan Penggugat dR point 7 tersebut, Tergugat dR dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang menurut Majelis Hakim adil dan wajar adalah Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah)/per hari secara tunai dan sekaligus, untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan pelaksanaan pada petitum gugatan Penggugat dR point 7 (tujuh) diatas;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat dR point 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, T-7 terungkap fakta hukum bahwa pada tahun 2009 adanya kesepakatan antara Penggugat dR dan Tergugat dR untuk membongkar saung – saung yang dibangun tersebut Penggugat dR telah memasang pagar sebagai batas antara tanah Penggugat dR dan Tergugat dR, akan tetapi pagar tersebut hilang bahkan patok dari Agraria juga hilang/patah;

Menimbang, bahwa pagar yang dimaksud Penggugat dR tersebut, Tergugat dR mengatakan bahwa ada yang memagar disekeliling tanah milik Tenggugat dR dan selalu pagar tersebut hilang akan tetapi Tergugat dR mengatakan tidak tahu;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian pokok perkara gugatan Penggugat dK telah ditolak seluruhnya dan Tergugat dR terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dR sehingga permohonan Penggugat dR untuk memasang tanda batas berupa tembok diatas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998, surat ukur tanggal 19 Agustus 1998 No.16215/1998 seluas 457 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.123/Desa Mekarsaluyu tertanggal 13 Agustus 1996, gambar situasi tanggal 29 Juli 1996 No.9115/seluas 295 m2 adalah berdasarkan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat dR point 9 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain mendalilkan adanya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat dR, juga mendalilkan pula bahwa atas perbuatan Tergugat dR telah membuat tercemarnya nama baik Penggugat dR dimata orang lain, teman – teman, ataupun relasi bisnis serta hilangnya waktu, tenaga, terkurasnya pikirn dan konsentrasi akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat dR kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi berdasarkan keadilan sudah sepantasnya Tergugat dR untuk membayar kerugian immaterial tersebut sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat dR;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian immaterial yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Pemohon dikemudian hari atau kerugian

dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon dikemudian hari;

Menimbang, bahwa Penggugat dR tidak merinci dengan detail dan jelas kerugian yang diterima baik dalam posita maupun pada petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dR tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya, dan Penggugat dR tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat dR maka gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim (Putusan MA RI No.117.K/Sip/1975, tanggal 2 Juni 1971);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat dR pada point 6 yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang dijadikan objek perkara / sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No.39/Cimenyan/VI/1991 tanggal 4 Juni 1991 karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan rumah dimaksud maka petitum gugatan Penggugat dR point 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat dR point 10 yang memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad)

meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pasal 180 HIR dan pasal 54 RV mengatur tentang dimungkinkannya hakim menjatuhkan putusan yang berisi dictum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet;

Menimbang, bahwa pasal 180 HIR, pasal 54 RV, SEMA No.3 tahun 1971 mengatur juga syarat – syarat dalam menjatuhkan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, dan verzet, yaitu, antara lain :

1. Gugatan yang diajukan berdasarkan atas hak yang berbentuk Akta autentik atau akta dibawah tangan yang tanda tangan yang ada di akta bawah tangan tersebut diakui oleh Tergugat;
2. Adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan putusan tersebut ada keterkaitan dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Adanya putusan provisional yang dikabulkan;
4. Adanya objek gugatan adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dalam perkara ini tidak ada hal – hal yang sangat exceptional yang dapat mengabulkan perkara ini dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, ataupun verzet, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dR dapat membuktikan gugatannya sebahagian dan menolak gugatan Penggugat dR selain dan selebihnya dan Tergugat dR adalah pihak yang kalah maka Tergugat dR dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini, sehingga petitum gugatan Penggugat dR yang meminta agar Tergugat dR dihukum untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonpensi ini dapat dikabulkan;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI :

A. DALAM PROVISI

a. Menolak gugatan Provisi Penggugat;

B. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

a. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

a. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

C. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah :
   a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 1998 No. 16215/1998 seluas 457 meter persegi;
   b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Desa Mekarsaluyu tertanggal 13 Agustus

1996, Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1996 No. 9115/1996 seluas 295 meter persegi;

3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.737.060.000,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah), kepada PENGGUGAT REKONPENSI secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membongkar bangunan-bangunan semi permanen yang berdiri diatas kedua bidang tanah milik PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 1998 No. 16215/1998 seluas 457 meter persegi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Desa Mekarsaluyu tertanggal 13 Agustus 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1996 No. 9115/1996 seluas 295 meter persegi dan mengosongkannya terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (**Dwangsom)** sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk setiap hari keterlambatan pemenuhan pelaksanaan pada petitum gugatan Penggugat dR point 7 (tujuh);

7. Memerintahkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk melakukan pemasangan tanda batas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Desa Mekarsaluyu tertanggal 24 Oktober 1998, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 1998 No. 16215/1998 seluas 457 meter persegi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Desa Mekarsaluyu tertanggal 13 Agustus 1996, Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1996 No. 9115/1996 seluas 295 meter persegi, berupa pagar tembok terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menolak gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk selain dan

selebihnya;

D. DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.4.982.000,-(empat juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara seksama keseluruhan dari berkas pekaranya, berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Blb., tanggal 17 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Menguatkan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Blb., anggal 17 Oktober 2016

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi, kontra memori kasasi dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 436/Desa Mekar saluyu dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/Desa Mekar saluyu atas nama Tergugat dan Penggugat berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor 05/Pid.R/2015/PN Blb., tanggal 20 November 2015 telah dijatuhi pidana kurungan karena menguasai tanah milik Tergugat secara melawan hukum, maka penguasaan Penggugat atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan

perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DAHLAN SINGARIMBUN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DAHLAN SINGARIMBUN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Catatan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/Pn.Blb Jo. Putusan Nomor 114/Pdt/2017/Pt Bdg Jo. Putusan Nomor 2752 K/Pdt/2017

Dalam perkara ini gugatan penggugat mendalilkan merasa dirugikan adanya penyerobotan tanah disekitar objek tanah Penggugat yang merasa masih miliknya. Akan tetapi, Tergugat juga melaporkan terkait penyerobotan tanah atau penguasaan tanah tergugat oleh Penggugat dan ditindaklanjuti kepolisian serta sudah mendapatkan putusan dari Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan putusan 1 bulan kurungan dengan masa percobaan selama 3 bulan, sesuai perkara No.05/Pid.R/2015/PN.Blb. Oleh karena itu, apakah motif dari Penggugat yang merasa memiliki tanah objek sengketa sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan dimana sudah ada kejelasan terkait dasar kepemilikan hak atas tanah oleh Tergugat.

Sesuai fakta di persidangan jelas Tergugat adalah pemilik tanah objek sengketa yang sah berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim yaitu:

"..dalam bukti P-5 dan T-7 saksi Ir.Dicky Toha MT, Yana Rismayadi,SH., menerangkan bahwa pada saat sebelum melakukan pengukuran tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu seluas 457 m2, saksi dan pihak Tergugat, penyidik kepolisian telah memberitahukan Penggugat dan Penggugat ikut menyaksikan.

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak pernah diberitahukan tentang pengukuran / pemancangan patok tersebut adalah tidak berdasarkan hukum".

Kepemilikan hak atas tanah objek sengketa sangat jelas perolehannya dan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai pertimbangan majelis hakim:

".... Tergugat membeli tanah dari Aen dan atas jual beli tersebut Tergugat melakukan permohonan untuk diterbitkan atas tanah yang dibeli dari Pak Aen tersebut maka selanjutnya Turut Tergugat I telah memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu tersebut; (bukti T-1, T-1, TT-3, TT-4).

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan hak atas tanah dimana saung yang terletak didepan rumah Penggugat dengan ukuran 4,80 m X 9,50 m dan 70 cm x 5,15 m tersebut, maka petitum gugatan point 3 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa atas dasar jual beli antara Pak Aen deng Tergugat tersebut, oleh Tergugat telah dimohonkan penerbitan akan Hak atas tanah yang dijual oleh Pak Aen tersebut kepada Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat tersebut, Turut Tergugat I telah menerbitkan atas Hak berupa Sertifikat Hak Milik No.436/Desa Mekarsaluyu, sebagaimana surat ukur tertanggal 19-8-1998 nomor 16215/1998 luas 457 m2.(bukti T-1, TTI-3, TTI-4).

Menimbang, bahwa dalam bukti T-7, P-5, dan dalam perkara perdata ini Penggugat sebagai Terdakwa dipersidangan tidak dapat memperlihatkan bukti / atas hak terhadap tanah dimana saung tersebut didirikan.

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat mematahkan atau membuktikan bahwa bukti

surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu dan dokumen yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah tidak sah.

Menimbang, bahwa karena proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/Desa Mekarsaluyu adalah sesuai dengan prosedur hukum maka petitum gugatan Penggugat point 4 yang meminta agar Sertifikat Hak Guna Bangunan No.436/ Desa Mekarsaluyu dan dokumen yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum haruslah ditolak.....".

Terkait jalan yang ditutup yang disangkakan oleh Penggugat juga jelas dasar-dasar yang dilakukan Tergugat dalam proses yang dilakukan dalam memperoleh tanah tersebut.

Fakta persidangan menjelaskan, bahwa berdasarkan bukti T-4, T-5, T-6, T-8 terungkap Fakta bahwa pada tanggal 25 Juni 1995 dihadapan Drs.Sukandar Camat pada Kecamatan Cimenyan Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung telah ditandatangani Akta Tukar menukar No.525/Cimenyan/1995 antara Asep Tatang selaku Kepala Desa Mekarsaluyu bertindak atas nama Pemerintah Desa Mekarsaluyu, Kecamatan Cimenyan, Bandung, Jawa Barat sebagai pihak pertama dengan Ir.Tommy Andi F. selaku komisaris PT.Bandung Pakar, yang bertindak untuk dan atas nama PT.Bandung Pakar, sebagai pihak kedua;

Menimbang, bahwa pihak pertama menandatangani akta tukar menukar Menimbang, bahwa tentang pembuatan jalan sepanjang 18.625 m2 sebagaimana disebutkan dalam bukti T-5 tersebut, telah ditindaklanjuti dengan Berita Acara tentang serah terima pengganti jalan

desa tertanggal 28 Juni 2005 yang ditandatangani oleh Drs.Herman Satra Widjaja,SH, selaku Direktur Umum PT.Bandung Pakar dan Asep Tatang selaku kepala Desa Mekarsaluyu yang bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas, oleh karena itu untuk dan atas nama serta mewakili Pemerintah Desa Mekarsaluyu; (bukti T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan SK Gubernur/Kepala Daerah tingkat I Jawa Barat Nomro 143.1/1019/Pem.Des, tanggal 7 April 1995 Juncto Nomor 143.1/3700 Pemdes tanggal 25 Oktober 1996 joncto Akta Tukar Menukar Nomor 525/Cimenyan 1995 juncto Berita Acara tentang serah terima Sertifikat Tanah Jalan Desa tahap I tanggal 20 Juli 2001, maka kedua belah pihak tersebut diatas sepakat melakukan serah terima tahap kedua, berupa penyerahan Fisik pengganti jalan Desa dimana pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua dan pihak kedua menerima dari pihak pertama.

Menimbang, bahwa dengan demikian penutupan jalan Desa yang ada disebelah Barat dari tanah Penggugat tersebut adalah berdasarkan hukum karena telah disetujui oleh Tergugat, Pemerintah Jawa Barat dengan disepakati oleh pihak Kepala Desa Mekarsaluyu dan warga.

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti jalan Desa yang ada di depan Objek sengketa atau sebelah Barat Objek Sengketa adalah milik Tergugat, sehingga oleh karenanya Tergugat berhak untuk menutup jalan Desa tersebut, dan menggantinya dengan jalan lain sebagaimana yang dipertimbangkan diatas maka hal tersebut tidak melawan hukum.

Gugatan balik Tergugat untuk Penggugat ternyata dimenangkan oleh Tergugat. Penggugat Rekopensi

mendalilkan bahwa, jelas PENGGUGAT REKONPENSI adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan:

- Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata, yang menyatakan : "hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 yang menyatakan : "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 Nomor : 932 K/Sip/1973 yang menyatakan : "bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengah ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 Nomor : 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : "pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Pembeli beritikad baik dilindungi hukum

Secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam dalam Surat Edaran MA No. 7/2012 yang berbunyi:

"perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak"

Apa syarat seseorang disebut sebagai Pembeli Beritikad Baik?

Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") sebagai berikut:

A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
    1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
    2. Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
    3. Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
        - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
        - Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:
   1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
   2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
   3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
   4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan uraian diatas, pemilik tanah harus hati-hati menghadapi gugatan dari pihak lain yaitu Penggugat yang tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah. Pemilik tanah harus betul-betul mempersiapkan dan membuktikan dirinya sebagai pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA 4/2016 sehingga dilindungi oleh hukum.

Dalam gugatan balik, majelis hakim menilai berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana dipertimbangkan dalam pokok perkara dan sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam rekonpensi diatas maka menurut Majelis Hakim Tergugat dR telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dR, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat dR point 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dR dapat membuktikan gugatannya sebahagian dan menolak gugatan Penggugat dR selain dan selebihnya dan Tergugat dR adalah pihak yang kalah maka Tergugat dR dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini, sehingga petitum gugatan Penggugat dR yang meminta agar Tergugat dR dihukum untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonpensi ini dapat dikabulkan;

Dalam hal ini Tergugat atau Penggugat Rekopensi melakukan gugatan balik guna memberikan kepastian hukum terkait Kepemilikan hak atas tanah yang bilamana ada gugatan lain dikemudian yang mengatasnamakan memiliki hak atas tanah yang disengketakan ini.

BAB X

PUTUSAN NOMOR. 63/PDT.G/2017/PN. SEL Jo. PUTUSAN NOMOR 3/PDT/2018/PT MTR Jo. PUTUSAN NOMOR 2294 K/PDT/2018 Jo. PUTUSAN NOMOR 811PK/PDT/2019

Pihak yang berperkara:

Pengadilan Negeri Selong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **RUSNAH ALIAS IBU ANDI** Umur ± 69 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Dusun Batumas, Desa Batu Yang, Kecamatan Pohgading, Kabupaten Lombok Timur;
2. **ANDI RUSNIADI** Umur ± 41 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Tukang, beralamat di Desa Iting, Kecamatan Kuripan, Kabupaten Lombok Barat;
3. **SUPRIADI,** Umur ± 39 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Dagang, beralamat di Desa Seimbang, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur;
4. **NURHASANAH,** Umur ± 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Desa Kekalik Grisak, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram;
5. **EVI RUSMIATI,** Umur ± 36 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Sepinate, Desa Pohgading, Kecamatan Pohgading, Kabupaten Lombok Timur;
6. **ENI MARYANI** Umur ± 29 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Desa Mertak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa khsusus kepada

1. Syamsul Bahri, SH
2. Lalu Joni Arsa, SH
3. Lalu Mustiadi Akti, SH

Kesemuanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Jl, KH Ahmad Dahlan No. 27 Kelurahan Majidi, Kec. Selong, Kab. Lombok Timur, berdasarkan surat kuasa khusus Bo. 10/SKPdt/ADV-SB/V/2017 tertanggal 12 Mei 2017 yang didaftarakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor W25-U4/201/HT-08.01.SK/VII/2016 tanggal 15 Mei 2017 selanjutnya disebut sebagai Pihak: **PARA PENGGUGAT**

MELAWAN

1. **ABDUL HAKIM** Umur ± 80 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Guru bertempat tinggal di Dusun Gubuk Timuk, Desa Pohgading, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur,
2. **AMAQ ANI** Umur ± 65 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Rumbuk, Desa Rumbuk, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur;
3. **MU'TAM AD** Umur ± 60 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Gunung Siup, Dusun Cemporonan, Desa Pringgabaya Utara seluruh atau sebagianKecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur;

Yang dalam hal ini Tergugat I, II, III memberikan kuasa kepada Suhaep Ashandy, SH & partener, Consultant pada Advocad/Pengacara Suhaep Ashandy & Partners yang berlamat di Mudung Barat, Desa Anggaraksa, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur, berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 28 Mei 2017 No. 21/AD-SA/SK.Pdt/V/2017 yang telah didaftarakan di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 29 Mei 2017 No. W-25.U4/220/HT.08.01.SK/V/2017

4. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia** Kabupaten Lombok Timur, beralamat di Jl. MT. Haryono No. 03, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur; selanjuynta disebut sebagai Pihak : **PARA TERGUGAT** Pengadilan Negeri tersebut;

A. Tentang Duduk Sengketa

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 19 Mei 2017 dalam Register Nomor.63/Pdt.G/2017/PS.Sel sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 1 Agustus 2017 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa ABDUL KARIM telah meninggal Dunia sekitar tahun 1997, di dusun Camporongan Desa Pringgabaya, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur dan meninggalkan Istri (Penggugat-1) serta meninggalkan 5 orang anak/keturunan yaitu Penggugat -2 sampai dengan Penggugat -6;
2. Bahwa selain meninggalkan Istri dan keturunan, Almarhum ABDUL KARIM juga ada memiliki dan meninggalkan harta berupa Tanah Kebun, yang diperoleh dari orang yang bernama LEGIMON DIPO, atas dasar Jual Beli, seluas ± 0.100 Ha (sepuluh are), yang terletak di orong Gunung Siup, Dusun Camporongan, dahulu Desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

   Sebelah Utara : Dahulu Pecahannya (sekarang Tanah milik
   Muksin)
   Sebelah Selatan : Jalan ke Gunung Rawi
   Sebelah Barat : Dahulu Pecahannya (sekarang Tanah milik
   Muhammad)

Sebelah Timur : Jalan RayaPringgabaya – Labuhan Lombok

Yang selanjutnya mohon disebut sebagai TANAH SENGKETA

dalam perkara ini,

3. Bahwa sejak TANAH SENGKETA di beli oleh Almarhum ABDUL KARIM langsung dikuasai dan Amarhum ABDUL KARIM mendirikan rumah ditanah sengketa untuk di tempati bersama Istri (P-1) dan anak-anaknya (P-2 S/D P-6) dan setelah ABDUL KARIM meninggal dunia tanah sengketa tetap dikuasai oleh istri (P-1) dan anak – anaknya (P-2, P-4, P-5,dan P-6) atau keturunan dari ABDUL KARIM, kecuali Penggugat-3 yang pada saat itu berada di Malaysia sebagai TKI (Tenaga Kerja Indonesia;
4. Bahwa sekitar tahun 1998, ABDUL HAKIM (T-1) menyuruh Penggugat-1 dan Para Penggugat (P-2, P-4, P-5 dan P-6) untuk pergi dari tanah sengketa tanpa alasan yang jelas, oleh karena itu Penggugat 1 dan Para Penggugat (P-2, P-4, P-5 dan P-6) merasa takut kepada Tergugat 1, maka Para Penggugat pergi meninggalkan tanah sengketa;
5. Bahwa sekitar tahun 2000, Penggugat -3 yang pulang dari Malaysia merasa sangat terkejut ketika mendapatkan Penggugat - 1 dan Para Penggugat (P-2, P-4, P-5 dan P-6) tidak lagi bertempat tinggal di TANAH SENGKETA, oleh karena itu Penggugat -3 meminta kepada Tergugat -1 untuk mengembalikan TANAH SENGKETA kepada Para Penggugat, akan tetapi Tergugat -1 tetap tidak memberikannya dengan alasan yang tidak jelas dan tidak beralasan hukum ;
6. Bahwa sekitar tahun 2016 Para Penggugat kembali meminta TANAH SENGKETA kepada Tergugat namun

Tergugat -1 tetap tidak mau menyerahkan atau mengembalikan TANAH SENGKETA kepada Para Penggugat dengan alasan TANAH SENGKETA telah di jual lepas kepada AMAQ ANI (T -3), seluas ± 0,06 Ha (6 are) dan MU'TAMAD (T -4) seluas ± 0,04 Ha (4 Are), hal mana penjualan Tanah sengketa oleh Tergugat-1 kepada Tergugat-2 dan Tergugat-3 tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat;

7. Bahwa Tergugat -3 selain menguasai TANAH SENGKETA juga mendirikan tiga (3) buah bangunan semi permanen dan permanen, diantaranya yaitu; dua (2) bangunan rumah ukuran ±6 M X 10 M, ± 6 M X 10 M dan satu bangunan kamar mandi dan dapur ukuran ± 4 M X 8 M, dan juga Tergugat -3 terhadap TANAH SENGKETA telah di Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama MU'TAMAD (T-3), hal mana perbuatan Tergugat-3 yang mendirikan bangunan rumah dan membuat sertifikat dimaksud tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat,
8. Bahwa **Tergugat -1** yang menjual TANAH SENGKETA kepada **Tergugat-2 dan Tergugat-3** tanpa ijin dan tanpa pengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik TANAH SENGKETA yang sah dan tidak dibenarkan oleh hukum adalah perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad)
9. Bahwa perbuatan **Tergugat-2, Tergugat-3** menguasai TANAH SENGKETA dan Tergugat-3 mendirikan bangunan rumah ukuran 6 M X 10 M, 6 M X 10 M dan satu bangunan kamar mandi ukuran 4 M X 8 M serta membuat Sertifikat Hak Milik dan di terbitkan Sertifikat Hak Miliki atas nama Tergugat-3 oleh **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur** (T-4) , tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik TANAH

SENGKETA yang sah, hal mana Perbuatan para tergugat (T-2, T-3, T-4) dimaksud dapat dikwalipikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) dan segala bentuk surat-surat yang ada yang berkaitan dengan penguasaan TANAH SENGKETA oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

10. Bahwa sikap dan tindakan Para Tergugat (T-1 dan T-3) yang menjual dan menguasai serta mempertahankan TANAH SENGKETA menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, oleh karena Para Penggugat tidak bisa menguasai dan menjual Tanah Sengketa, maka bilamana diperhitungkan kerugian Para Penggugat yaitu:

    ► Tanah Sengketa dijual sekarang seharga Rp 45.000.000 @(Per are) X 10 are = Rp 450.000.000 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

11. Bahwa TANAH SENGKETA merupakan hak milik yang sah dari (+) **ABDUL KARIM** yaitu suami Penggugat-1 dan orang tua Para Penggugat (P-2 s/d P-6), hal mana TANAH SENGKETA yang dikuasai dan di pertahankan oleh Tergugat-2 dan Tergugat-3 serta disertifikatkan atas nama Tergugat-3 secara melawan hukum, maka wajar secara hukum apabila TANAH SENGKETA diserahkan kembali kepada Para Penggugat (P-1 s/d P-6) secara Cuma-Cuma dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun sekaligus menghukum Tergugat -2 dan Tergugat-3 untuk keluar dari tanah sengketa dan menghukum Tergugat-3 untuk membongkar/memindahkan bangunan rumah ukuran 6M X 10M, 6M X 10M dan satu bangunan kamar

mandi dan dapur ukuran 4M X 8M, apabila perlu pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Negara (TNI/Polri)

12. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat agar TANAH SENGKETA tidak di operalihkan oleh Tergugat -2 dan Tergugat-3 kepada pihak lain baik dengan jalan Jual Beli, Gadai ataupun perbuatan Hukum lainnya yang dapat menimbulkan hak bagi pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) diatas TANAH SENGKETA;

Bahwa berdasarkan dalil dan dalih gugatan Para Penggugat sebagaimana yang dimaksud, memohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Untuk Seluruhnya
2. Menyatakan Sah Dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Yang Diletakkan Diatas TANAH SENGKETA;
3. Menyatakan Hukum Bahwa TANAH SENGKETA Yang Diperoleh Dari Orang Yang Bernama LEGIMON DIPO, Atas Dasar Jual Beli, Seluas ± 0.100 Ha (sepuluh are) Yang Terletak di Orong Gunung Siup, Dusun Cemporongan, dahulu Desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

   Sebelah Utara : Dahulu Pecahannya (sekarang Tanah milik Muksin)

   Sebelah Selatan : Jalan ke Gunung Rawi

   Sebelah Barat : Dahulu Pecahannya (sekarang Tanah milik Muhammad)

Sebelah Timur : Jalan RayaPringgabaya – Labuhan Lombok

Adalah Merupakan Hak milik Yang Sah Dari (+) **ABDUL KARIM** Yang Harus Diterima Oleh Keturunannya Yaitu; Para Penggugat (P-1 S/D P-2)-----,

4. Menyatakan Hukum Bahwa **Tergugat -1** Yang Menjual TANAH SENGKETA kepada **Tergugat-2** dan **Tergugat-3** Tanpa Ijin Dan Tanpa Pengetahuan Para Penggugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrtecht matigedaad)
5. Menyatakan Hukum Bahwa Penguasaan TANAH SENGKETA Oleh **Tergugat-2 dan Tergugat-3** dan Tergugat-3 mendirikan bangunan rumah ukuran 6 M X 10 M, 6 M X 10 M dan satu bangunan kamar mandi ukuran 4 M X 8 M Tanpa Ijin Dan Tanpa pengetahuan Para Penggugat Adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrtecht matigedaad)
6. Menyatakan Hukum Bahwa Surat Jual Yang Dilakukan **Tergugat -1**, **Tergugat-2 dan Tergugat-3** Terhadap TANAH SENGKETA Batal Demi Hukum;
7. Menyatakan Hukum Bahwa **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur** (T-4) Menerbitkan Sertifikat Hak Milik Terhadap TANAH SENGKETA atas Nama Tergugat (T-3) Adalah Tidak Sah Dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat
8. Menghukum Para Tergugat (T-1 S/D T-3) Secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Ganti Rugi Tanah Sengketa Sebesar Rp 45.000.000 @ (Per are) X 10 are = Rp 450.000.000 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
9. Menghukum Kepada Tergugat-1 Atau Siapa Saja Yang Memperoleh Hak Dari Padanya Untuk Menyerahkan

Tanah Sengketa Secara Cuma-Cuma dan tanpa syarat apa pun serta tanpa Tebusan Kepada Para Penggugat (P-1 dan P-2) Dalam Keadaan Kosong Dan Bebas Dari Beban Apapun, Bila Perlu Dalam Pelaksanaannya Dengan Bantuan Aparat Negara (polisi/ TNI)

10. Menghukum Kepada Para Tergugat (T-1 S/D T-3) Untuk Membayar Biaya Yang Timbul Dalam Perkara ini Sesuai Hukum
11. Dan Atau Majelis berpendapat lain Mohon Putusan Yang Adil Sesuai Hukum (ex aequo etbono).

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai ketidak hadiran Tergugat IV dipersidangan. Bahwa Tergugat IV telah dipanggil secara patut dan sah oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Selong, akan tetapi Tergugat IV tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan yang telah ditentukan. Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat IV telah melepaskan haknya dan tidak membantah dalil – dalil gugatan Para Penggugat. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, kepada Turut Tergugat agar nantinya tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi yaitu:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syrat formil (cacat formil) yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) oleh karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat yaitu:
    a. Bakrin Hujrah sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat 2 harus ikut ditarik sebagai Tergugat, oleh karena dalam perkara ini Bakrin Hurah mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukuk Tergugat I memindahkan tanah sengketa kepada Tergugat 1

b. Muhyidin Rifa'i S.Pd yang secara jelas-jelas menguasai, berumah dan bertempat tinggal diatas sebagian tanah sengketa bersebelahan dengan Tergugat 3.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

- Bahwa Terhadap eksepsi dari kuasa Tergugat I, Terguagt II dan Tergugat III tersebut diatas yang pada intinya menyatakan gugatan para Penggugat adalah kurang pihak karena masih ada orang lain lagi yang berkepentingan terhadap perkara ini yaitu Bakri Hujrah sebagai orang yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan Muhyidin Rifa.is Spd yang merupakan orang yang turut menguasai tanah sengketa karena berumah dan bertempat tinggal diatas tanah sengketa, Majelis berpendapat bahwa untuk mengetahui keterkaitan Bakrin Hujrah dan Muhyidin terhadap tanah sengketa maka Majelis harus telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak baik butki surat maupun saksi-saksi sehingga harus telah pula memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memasuki pada pokok perkara.

Menimbang, bahwa berdadarkan uraian-uraian tersebut di atas maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tanah seluas ± 0.100 ha (10 are) yang milik para Penggugat yang merupakan peninggalan dari Alm Abdul Kadir yang terletak di Orong Gunung Siup, Dusun Cemprongan dahulu desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : dahulu pecahannya (sekarang tanah milik Muksin)

Sebelah selatan : Jalan ke Gunung Rawi

Sebelah barat : Dahulu pecahannya (sekarang tanah milik

Sebelah timur : Jalan Raya Pringgabaya – Labuhan Lombok

Bahwa tanah tersebut menurut para Penggugat adalah milik para Penggugat yang diperoleh dari Abdul Kadir, namun kemudian tanpa sepengetahuan para Penggugat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I yang kemudian oleh Tergugat I tanah tersebut dijual kepada Tergugat II dan tergugat III yang kemudian telah terbit sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat IV.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/284 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat untuk mendukung dalil-dalil dalam gugatannya, selama persidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis yaitu:

1. Bukti P-1 yaitu tentang surat pernyataan jaul beli antara Legimun Dipo dengan Abdul kadir pada tahun 1996 yang

diketahui oleh Kepala Desa Pringgabaya dan Camat Pringgabaya,

2. Bukti P-2 yaitu tentang surat keterangan kematian atas nama Abdul Kadir yang dibaut oleh Kepala Desa Pohgading yang isinya menerangkan bahwa Abdul Kadir telah meninggal dunia pada tahun 1997;
3. Bukti P-3 yaitu tentang silsilah keluarga Abdul Kadir;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama Marsono alias Amaq Sumiani, Dahput alias Amaq Dewi Sartika, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Marsono alias Amaq Sumiani
   - Bahwa saksi tahu yang menjadi sengketa adalah tanah kebun milik Pak Kadir yang terletak di Gunung Siup Desa Pringgabaya Utara, kec. Pringgabaya seluas 10 are dengan batas-batas:
     Sebelah utara : A. Muhamad
     Sebelah selatan : Jalan
     Sebelah timur : Jalan Raya
     Sebelah barat : Jalan Gunung Rawi
   - Bahwa saksi tahu kalau pemilik tanah adalah Pak Kadir karena saksi dapat cerita dari Pak kadir dimana Pak Kadir dapat beli dari Pak Dipo;
   - Bahwa yang menguasia tanah tersebut adalah Mu'tamad yang diberikan numpang sementara karena Mu'tamad tidak mempunyai rumah;
   - Bahwa Mu'tamad tinggal di tanah sengketa sudah kurang lebih 20 tahun sedangkan Pak Kadir dan

kelaurganya tinggal di depan membuat warung sambil jualan dan anak-anaknya masih kecil;
- Bahwa sekarang Pak Kadir sudah meninggal dunia;
- Bahwa tidak ada perjanjian pada waktu Mu'tamad tinggal di tanah sengketa karena masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah sengketa dijual, saksi hanya tau jika Mu'tamad diberikan numpang sementara oleh pak Kadir

2. Dahput alias Amaq Dewi Sartika
   - Bahwa saksi Bahwa saksi tahu yang menjadi sengketa adalah tanah kebun milik Pak Kadir yang terletak di Gunung Siup Desa Pringgabaya Utara, kec. Pringgabaya seluas 10 are dengan - batas-batas:
     Sebelah utara : A. Muhamad
     Sebelah selatan : Jalan
     Sebelah timur : Jalan Raya
     Sebelah barat : Jalan Gunung Rawi
   - Bahwa sekarang yang tinggal di tanah sengketa adalah Mu'tamad karena diberi numpang oleh Pak Kadir karena Mu'tamd tidak mempunyai rumah;
   - Bahwa saksi kenal dengan Abdul hakim karena bersaudara dengan Abdul kadir;
   - Bahwa setelah Abdul kadir meninggal dunia, diatas tanah sengketa dibangun 3 buah bangunan yang dibangun oleh Mu'tamad, sedangkan istri dan anak-anak Pak Abdul Kadir pulang ke desa Pohgading;
   - Bahwa Muhtamad diberikan menumpang seluas 5 are;

- Bahwa selain Mu'tamad ada orang lain yang ikut menguasai tanah sengketa yaitu Amaq Ani yang menguasai seluas 5 are
- Bahwa Mu'tamad tinggal di atas tanah sengketa kurang lebih 20 tahun;
- Bahwa nama istri Abdul Kadir adlaah Rusmiati dan anakanaknya bernama: Andi, Supriadi, Nurhasanah, Atik dan Emimarian;
- Bahwa saksi pernah bekerja ditanah sengketa pada waktu berumur 18 tahun dan bersama dengan Amaq Sumiani saksi menanam pohon;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam pemeriksaan perkara ini juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis tertanda T1-3-1 sampai dengan bukti tertulis tertanda T1-3- yaitu berupa:

1. Asli dan fotocopi kuitasi dari bakrin Hujrah sebesar satu juta rupiah, diberi tanda T1-3-1
2. Asli dan fotocopi kuitasi dari bakrin Hujrah sebesar tiga juta duaratus lima puluh rupiah, diberi tanda T1-3-2
3. Asli dan fotocopi surat pernyataan jual beli yang dibuat pada tanggal 3-2-1999, diberi tanda T1-3-3
4. Asli dan fotocopi surat pernyataan jual beli dari Abdul Hakim kepada Amaq Ani yang dibuat pada tanggal 25 Maret 1999, diberi tanda T1-3-4
5. Asli dan fotocopi sertifikat tanda bukti hak no 00284 atas nama Mu'tamad, diberi tanda T1-3-5
6. Asli dan fotocopi surat pemberitahuan pajak Terhtang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2016 atas nama Mu'tamad, diberi tanda T1-3- 6;

7. Asli dan fotocopi kuitasi dari Mu'tamad sebesar Rp. 5.000.000,00 (limajuta rupiah), diberi tanda T1-3-7
8. Asli dan fotocopi Daftar himpunan ketetapan dan pembayaran (DHKP) Pajak bumi dan bangunan tahun 2016, diberi tanda T1-3-8;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana diuraikan di atas, kuasa Tergugat I, II, III juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yang masing-masing bernama Amaq Supar, Mashur, Nasarudin alias Amaq Ajar, Nasrudin alias Amaq Heri, Sukini, Usman, Adi Atma Irsad yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Amaq Supar
   - Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun yang terletak di pinggir jalan sebelah kiri, Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;
     Sebelah utara : Pak Sis
     Sebelah selatan : Mu'tamad
     Sebelah timur : Jalan raya
     Sebelah barat : Jalan Gunung Rawi;
   - Bahwa tanah sengketa sebelum dikuasai oleh Mu'tamad dan Amaq Ani terlebih dulu dikuasai oleh Ibu Atun, setelah meninggalnya ibu Atun tanah tersebut diambil oleh Pak Dipo kemudian oleh Pak Dip dijual kepada Pak Abd Kadir, tidak lama kemudian oleh Pak Dip dijual kepada Pak Abd Kadir, tidak lama kemudian keponakan Pak Abd Kadir kawin dengan Mu'tamad setelah itu oleh Pak Abd Kadir disuruh membeli tanah tersebut seluas 10 are tapi disuruh

membayar kepada Abd Hakim, karena mereka bersaudara;

- Bahwa yang menguasi tanah sengketa sekarang adalah Mu'tamad dan Amaq Ani;
- Bahwa Mu'tamad menguasai tanah dipinggir jalan ke Gunung kawi, sedangkan Amaq Ani menguasai di dekat jalan raya;
- Bahwa saksi tidak tahu akad jual beli tersebut namun hanya mendengar pembicaraan jual beli tersebut di warung istrinya Abd Kadir sebagian dari tanah yang dijual tersebut;
- Bahwa pada saat penjualan tanah tersebut istri Abd Kadir tidak tahu;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah bersertifikat;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa adalah 2,5 km dan setiap hari saksi lewat ke kompi;
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Mu'tamad bahwa yang menerima uang penjualan tanah tersebut adalah Abd Hakim;
- Bahwa Abdul Kadir menguasai tanah sengketa selama 1 tahun dan Abdul kadir mendapatkan tanah tersebut dari Pak Dipo;
- Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun yang terletak di Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;

  Sebelah utara : Pak Sis
  Sebelah selatan : Jalan gunung Rawi
  Sebelah timur : Jalan raya
  Sebelah barat : Bp. H Muhammad

- Bahwa saksi kenal dengan Mu'tamad karena rekan jualan emas, dan saksi pernah diundang untuk datang ke rumahnya.
- Bahwa Mu'tamad mendapat tanah sengketa dapat membeli dari Abdul Hakim saudara Abdul Kadir, namun saksi tidka tahu akad jual belinya dan juga saksi tidak tahu dimana Mu'tamad melakukan pembayaran tanah tersebut;

3. Saksi Nasarudinalias Amaq Ajar
   - Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun yang terletak di Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;
     Sebelah utara : Pak Sis
     Sebelah selatan : Jalan gunung Rawi
     Sebelah timur : Jalan raya
     Sebelah barat : Bp. H Muhammad
   - Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Mu'tamad dan menantunya yaitu tanah seluas 10 are;
   - Bahwa saksi tidak pernah tahu sertifikat tanah sengketa

4. Saksi Nasrudin alias Amaq Heri
   - Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun yang terletak di Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;
     Sebelah utara : Pak Sis
     Sebelah selatan : Jalan gunung Rawi

Sebelah timur : Jalan raya
Sebelah barat : Bp. H Muhammad

- Bahwa luas tanah sengketa adalah 10 are;
- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah Abdul Hakim yang memeperoleh membeli dari Ibu etun;
- Bahwa Mu'tamad membeli tanah sengketa dari Abdul Kadir, namun saksi tidak melihat akad jual belinya;

5. Saksi Sukini
   - Bahwa saksi tahu tanah sengketa terletak di Gunung Siup, Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur namun saksi tidak tahu batas-batasnya;
   - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas keseluruhan tanah sengketa, dulu suami saksi pernah disuruh beli oleh Inaq Andi istri dari Abdul kadir akan tetapi waktu itu saksi tidak punya uang dan saksi bilang tunggu ada uang dulu, kemudian tanah tersebut dibeli oleh Bakri anak dari Abdul Hakim seluas 5 are yang terletak di sebelah timurnya Mu'tamad, dan setelah dibayar kemudian Inaq Andi pulang ke Batuyang;
   - - Bahwa saksi pernah melihat bakri mengerjakan tanah sengketa;
   - Bahwa Bakri menguasai tanah sengketa selama 2 tahun dan kemudan tanah tersebut dijual kepada Abdul Hakim (ayah Bakri);
   - Bahwa saksi tahu karena mendapat cerita dari Bakri;
   - Bahwa asal mula tanah sengketa berasal dari Legimun Dipo yang dijual kepada Abdul Kadir yaitu tanah kebun seluas 10 are, dan kemudian tanah

tersebut oleh Abdul kadir dijual namun istri dan anak-anak Abdul kadir tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu hal tersebut diatas karena mendapat cerita;

6. Saksi Usman
   - Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun yang terletak di Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;
     Sebelah utara : Isnaini
     Sebelah selatan : Jalan gunung Rawi
     Sebelah timur : Jalan raya
     Sebelah barat : Bp. H Muhammad

   Bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Amaq Ani karena Amaq Ani membeli dari Abdul Hakim;

   - Bahwa saksi menjabat sebagai Kadus sejak tahun 1982 – 1996;

7. Adi Atma Irsad
   - Bahwa yang menjadi tanah sengketa adalah tanah kebun terletak di Desa Pringgabaya atas nama Mu'tamad yang tercantum dalam pajak (DHKP tahun 2015);
   - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa dan juga tidak tahu berapa luas tanah sengketa;
   - Bahwa saksi hanya tahu sebatas pembayaran pajak tahun 2015 dan 2016 atas nama Mu'tamad;
   - Bahwa dalam buku pajak tidak ada nama wajib pajak Amaq Ani;

- Bahwa tanah sengketa termasuk blok 2, dan di dalam blok 2 tersebut ada 33 orang
- Bahwa SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan namun hanya bukti pembayaran pajak;
- Bahwa dalam buku pajak ada nama Mu'tamad sebagai wajib pajak;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil posita Gugatan Penggugat poin 2 tentang keberadaan Objek Sengketa berupa sebidang tanah kebun seluas ± 0.100 ha (10 are) yang terletak di Orong Gunung Siup, Dusun Cemporongan, dahulu Desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, Kecamatan Pringgabaya, Kab. Lombok Timur ;

Menimbang, bahwa atas dalil posita Gugatan Para Penggugat poin 2 tersebut, dalam Surat Jawaban Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak tersirat adanya dalil bantahan tentang keberadaan Objek sengketa, selain itu berdasarkan bukti-bukti tertulis tertanda P-1, maka telah diperoleh suatu kenyataan bahwa tanah sengketa adalah tanah seluas 10 are yang terletak di Orong Gunung Siup, Dusun Cemporongan, dahulu Desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, Kecamatan Pringgabaya, Kab. Lombok Timur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkakan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah bukti jual beli antara Legimun Dipo dengan Abdul Kadir atas tanah seluas 10 are

yang terletak di Desa Pringgabaya, Kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur seluar 10 are dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah utara : belahannya
Sebelah selatan : Jalan gunung Rawi
Sebelah timur : Jalan raya
Sebelah barat : belahannya

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas selaras dengan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu saksi Marsono alias Amaq Sumiani dan saksi Dahput alias Amaq Dewi Sartika diketahui bahwa asal mula tanah sengketa adalah milik Pak Dipo yang kemudian dijual kepada Abdul Kadir;

Menimbang, demikian pula bahwa menurut keterangan Amaq Supar saksi yang diajukan oleh para Tergugat bahwa asal mula tanah sengketa adalah berawal dari Legimun Dipo yang kemudian dijual kepada Abdul Kadir seluas 10 are, demikian pula saksi Sukini menerangkan bahwa Adul Kadir dan Abdul Hakim membeli tanah kebun dari Pak Dipo seluas 10 are;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah surat keterangan kematian no 474.2/58/Kesra/2017 yang menerangkan bahwa Abdul kadir telah meninggal pada tahun 1997;

Menimbang, bahwa alat bukti P-2 tersebut diatas selaras dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat bahwa memang benar Abdul Kadir telah meninggal dunia, dimana bukti P-2 tersebut juga tidak dibantah oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah silsilah keluarga Abdul kadir, dimana menurut keterangan para saksi Penggugat bahwa Badul kadir mempunyai istri bernama Rusna alias Ibu Andi dan mempunyai 5 orang anak yang bernama Andi Rusniadi, Supriadim Nurhasanah, Evi Rusmiati dan Eni Maryani, dimana hal tersebut juga telah dibenarkan oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban para Tergugat, para Tergugat menyatakan bahwa tanah sengketa dibeli dari Legimun Dipo secara bersama-sama antara Abdul Kadir dan Abdul Hakim karena keduanya adalah bersaudara, dan kemudian setelah tanah dibeli oleh keduanya kemudian Abdul kadir dan Abdul Hakim telah menguasainya secara bersama-sama, namun surat jual belinya dibuat atas nama Abdul Kadir;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa bukti P1.3-1 adalah kuitansi pembayaran tanah pekarangan seluas 5 are dari Ibu Rusnah dan Rusniadi kepada Bakrin Hujrah tertanggal 19 januari 1999 dan bukti P 1-3-2 tanggal 4 Februari 1999 atas tanah seluas 5 are dari Ibu Rusniadi dan Rusniadi kepada Bakrin Hujrah, dan bukti P1-3-3 adalah surat pernyataan jual beli dari Ibu Rusnah, Rusniadi dan Nurhasanah kepada Bakrin Hujrah tanah pekarangan di Gunung Siup seluas 5 are;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang pernah tahu bahwa Ibu Rusnah

dan Rusniadi (ahli waris dari Abdul kadir) melakukan transaksi jual beli terhadap tanah sengketa demikian pula saksi-saksi yang diajukan oleh para tergugat tidak ada yang pernah tahu ahli waris dari Abdul kadir menjual tanah sengketa. Saksi dari para Tergugat (Amaq Supar) mengatakan hanya mendengar pembicaraan di warung dan yang menerima pembayaran uang tersebut adalah Abdul Hakim;

Menimbang, bahwa saksi Mashur menerangkan bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Mu'tamad dimana Mu'tamad mendapatkan tanah tersebut membeli dari Abdul Hakim, namun saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah tahu tentang surat jual beli tanah tersebut, sedangkan saksi Usman menerangkan bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Mu'tamad dan Amaq Ani dimana mereka mendapatkan tanah tersebut dari Abdul Hakim dan Abdul Hakim membeli dari Abdul Kadir;

Menimbang, bahwa dari keterangan pada saksi Penggugat maupun saksi para Tergugat dihubungkan dengan bukti surat T.1-3-1, T1-3-2, dan T1-3-3 tidak ada yang menerangkan bahwa Abdul Hakim pernah membeli tanah dari Legimun Dipo ataupun Abdul Hakim pernah membeli tanah sengketa dari Abdul Kadir Menimbang, bahwa bukti T1-3-4 adalah surat pernyataan jual beli antara Abdul Hakim dengan Amaq Ani yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2009;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum di atas telah terbukti bahwa asal tanah sengketa adalah milik Abdul Kadir yang diperoleh membeli dari Legimun Dipo, sedangkan Abdul Kadir tidak pernah menjual tanah sengketa kepada

Abdul Hakim, sehingga majelis berpendapat bahwa bukti T1-3-4 surat pernyataan jual beli yang dibuat antara Abdul Hakim dengan Amaq Ani adalah tidak sah dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa bukti T1-3-6 adalah surat pemberitahuan pajak terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) tahun 2016 atas nama Mu'tamad;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan pajak bukan merupakan bukti hak atas tanah, tetapi apabila surat yang demikian tadi didukung dengan alat bukti yang sah lainnya yang mempunyai nilai pembuktian sempurna yang mengarah kepada pemilikan hak dari orang yang tercantum namanya dalam surat tersebut tanpa dapat dipatahkan dengan bukti sah lainnya yang lebih kuat dan sempurna, maka dapatlah disimpulkan adanya bukti bahwa orang yang namanya tercantum dalam surat ketetapan pajak tersebut adalah orang yang paling berhak terhadap tanah dimana ditetapkan pajaknya itu, sehingga untuk dapat mengetahui apakah nama-nama yang tertera dalam bukti setoran pajak tersebut adalah pemilik tanah masih diperlukan adanya bukti-bukti lain yang mendukung adanya kepemilikan tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T1-3-7 adalah kuitansi pembayaran sebidang tanah seluas 5 are dari Mu'tamd kepada Abdul Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Abdul Hakim adalah bukan pemilik sah dari tanah sengketa maka jual beli yang dilakukan antara Abdul Hakim dengan Mu'tamad adalah tidak sah dan mewalan hukum;

Menimbang, bahwa bukti P1-3-5 adaah sertifikat atas tanah no. 00284 atas nama Mu'tamad;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Abdul Hakim dengan Mu'tamad adalah tidak sah, maka Majelis Hakim berpendapat bukti sertifikat atas nama Mu'tamad menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah sengketa dan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata "perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata tersebut mengandung anasir sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
3. Adanya kerugian bagi korban;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian;
5. Adanya kesalahan *(schuld)* bagi pelaku.

Ad.1 Adanya Perbuatan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Penggugat bahwa Abdul Kadir mempunyai tanah seluas 10 are yang diperoleh membeli dari Legimun Dipo, dan setelah Abdul

Kadir meinggal dunia kemudian tanah sengketa dikuasai oleh istri dan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa kemudian setelah istri dan anak-anak Abdul Kadir (Para Penggugat) menguasai tanah sengketa kemudian para Penggugat disuruh pergi oleh Tergugat I karena tanah sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian terhadap tanah sengketa yang dibeli oleh Tergugat III telah terbit sertifikat no. 00284 atas nama Mu'tamad yang diterbitkan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian diterbitkan sertifikat oleh Tergugat IV atas tanah sengketa atas nama Mu'tamad (vide bukti T1-3.5) dilakukan tanpa seijin dari para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas tersebut dihubungkan dengan unsur adanya perbuatan dari Pasal 1365 KUH Perdata, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang melakukan perbuatan adalah Tergugat 1 Abdul Hakim , Tergugat II Amaq Ani, Tergugat III Mu'tamad dan Tergugat IV Badan Pertanahan Nasinal (BPN) Kabupaten Lombok Timur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diakukan oleh para Penggugat, dimana para Penggugat merupakan ahli waris dari Abdul Kadir dimana Abdul Kadir meninggalkan harta berupa tanah sengketa yang berasal dari membeli dari orang yang bernama Legimun Dipo, maka majelis hakim

berpendapat bahwa tanah sengketa adalah milik Abdul Kadir yang diperoleh membeli dari Legimun Dipo , sehingga Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menguasai tanah tersebut dan apalagi memindahtangankan kepada orang lain, sehingga perbuatan Tergugat 1 menguasai tanah sengketa dan kemudian menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian Tergugat II menerbitkan sertifkat atas nama Mu'tamad merupakan **"melakukan perbuatan"** sebagaimana disyaratkan anasir 1 (satu) Pasal 1365 KUH Perdata.

Ad. 2. Perbuatan tersebut Bersifat Melawan Hukum.
Menimbang, bahwa tanah sengketa seluas 10 are yang kemudian dikuasai oleh Tergugat I yang kemudian dijual kepada Tergugat II dan Tergugat III, dalam hal ini majelis hakim berpendapat bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III atas dasar jual beli yang dijual oleh Tergugat 1 yang bukan merupakan pemlik tanah sengketa dan bukan merupakan ahli waris dari Abdul Kadir, maka perbuatan Tergugat I, II III dan juga Tergugat IV yang telah menerbitkan sertifikat hak milik no. 00284 atas nama Mu'tamad adalah bertentangan dengan hak subyektif ahli waris Abdul Kadir, oleh karena itu perbuatan tersebut adalah bersifat melawan hukum.

Menimbang, bahwa tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I kemudian dijual kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut seluas 5 are atas nama Mu'tamad (bukti T.1-3.5) dan kemudian dijual/dialihkan kepada Tergugat 5 tanpa persetujuan ahli Abdul Kadir.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat syahnya perjanjian yaitu: 1. Kesepakatan, 2. kecakapan melakukan perjanjian, 3. adanya obyek tertentu, dan 4. adanya kausa yang halal. Syarat pertama dan kedua adalah syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat adalah syarat obyektif. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif berakibat perjanjian batal demi hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPerdata, maka majelis hakim berpendapat bahwa jual beli antara Tergugat 1 dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah sengketa tersebut tidak memenuhi syarat obyektif pasal 1320 KUH Perdata yaitu kausa yang halal dengan alasan bahwa penjualan tanah sengketa tidak mendapat persetujuan dari ahli waris Abdul Kadir, oleh karena itu jual beli tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat 1, II, III adalah melawan hukum, maka hal tersebut membawa konsekwensi yuridis penerbitan sertifikat tanah tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional atas nama Mu'tamad (Tergugat III) menjadi batal demi hukum.

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum;

Ad.3. Adanya Kerugian bagi korban.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para Tergugat I, menguasai tanah sengketa yang kemudian oleh Tergugat I mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II, III, dalam hal ini majelis hakim berpendapat bahwa disebabkan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, II, III, maka Para Penggugat mengalami kerugian tidak bisa menanami/mempergunakan tanah sengketa tersebut;

Ad. 4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I menguasai tanah sengketa dan kemudian mengalihkannya kepada Tergugat II dan Tergugat III, maka Para Penggugat mengalami kerugian tidak bisa menanami/menguasai tanah sengketa, dimana sebelum tanah tersebut dikuasai/ diambil paksa oleh Tergugat 1 s/d Tergugat 4 tanah tersebut ditanami oleh para Penggugat dengan menyuruh orang lain untuk mengerjakannya dan kemudian hasilnya dibagi 2 antara para Penggugat dengan petani penggarapnya.

Ad. 5. Adanya kesalahan *(Schuld)* bagi pelaku

Menimbang, bahwa yang dimaksud adanya kesalahan *(schuld)* bagi pelaku adalah bahwa pelaku mampu menyadari apa yang dilakukannya, dan dalam perkara ini majelis hakim berpendapat bahwa para Tergugat I, II III yang telah menguasai tanah sengketa mampu menyadari bahwa tanah tersebut adalah milik dari Abdul Kadir yang diperoleh dari membeli dari Legimun Dipo dan kemudian setelah Abdul Kadir meninggal dunia tanah sengketa menjadi hak dari istri dan anakanak Abdul Kadir selaku ahli warisnya yaitu: para

Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I, II, III, IV telah melanggar hak subyektif orang lain karena tanah sengketa dikuasai tanpa alas hak yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan majelis hakim tersebut dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat, maka majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I menjual kepada Tergugat II dan Tergugat III dan kemudian Perbuatan Terguat IV yang telah menerbitkan sertifikat hak milik no. 00284atas nama Mu'tamad telah melanggar hak subyektif para Penggugat, oleh karena itu Tergugat I, II, III IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, II III bahwa pensertifikatan tanah sengketa yang dikuasainnya telah sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam PP No. 24 tahun 1997 disebutkan tentang syarat-syarat pendaftaran tanah yaitu antara lain:
Syarat Umum:

- Surat/blanko pemohon
- Identitas Pemohon
- Identitas kuasa/surat kuasa (apabila dikuasakan)
- SPPT PBB (NJOP)

Syarat Khusus

- Pengukuran dan pemetaan (fotocopy surat-surat tanah/ijin lokasi, sket lokasi, surat pernyataan batas dan luas tanah bermaterai cukup

- Surat pernyataan riwayat tanah/bukti perolehan bermaterai, disaksikan oleh 2 orang saksi yang diketahui oleh Kepala Desa/kelurahan
- Surat pernyataan telah memasang tanda batas tanah (bermaterai)
- Surat pernyataan tanah tidak dalam keadaan sengketa

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II, III bahwa tidak ada bukti-bukti yang dapat diajukan oleh para Tergugat untuk menerangkan bahwa proses terbitnya sertifikat sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, namun Tergugat I, II, III hanya mengajukan bukti T1,2,3-5 tentang sertifikat no.00284 atas nama Mu'tamad dan SPPT, sehingga Majelis berpendapat bahwa proses penerbitan sertifikat atas nama Mutamad atas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat Hak milik No. 00284 atas nama Mu'tmad adalah bersifat cacat hukum, karena proses penerbitannya ternyata terbukti menyimpang atau melanggar peraturan perundang-undangan, sebab tidak melalui procedural yang benar, tanpa melakukan penelitian dengan cermat asal usul serta siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatan, dan sebaliknya para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum para penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1, dalam hal ini majelis hakim berpendapat untuk dapat mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, maka petitum tersebut harus dihubungkan dengan petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 2, yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan diatas tanah sengketa, Majelis berpendapat bahwa agar terhadap tanah sengketa diletakkan sita jaminan, karena tidak disertai bukti-bukti dan alasan-alasan yang ditentukan dalam undang-undang yaitu pihak Penggugat pernah mengajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri dalam persidangan, sedangkan dalam perkara ini para Penggugat tidak mengajukan permohonan sita jaminan atas tanah sengketa, sehingga Majelis Hakim menilai tidak ada urgensinya untuk mengabulkannya, maka petitum tersebut harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tentang asal usul tanah sengketa yang merupakan milik Abdul Kadir yang diperoleh dari Legimun Dipo terbukti tidak pernah diperjual belikan oleh Abdul Kadir atau ahli warisnya kepada Abdul Hakim, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat adalah pemilik sah dari tanah obyek sengketa, sehingga petitum no 3 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti para Penggugat adalah pemilik sah dari tanah sengketa maka segala perbutan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu menguasai tanah sengketa kemudian menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa ijin dan tanpa

sepengetahuan para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*ontrecht matigedaad*), oleh karenanya petitum no, 4 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti para Penggugat adalah pemilik sah dari tanah sengketa maka penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III dan juga Tergugat III mendirikan bangunan rumah ukuran 6 M X 10 M, dan satu bangunan kamar mandi ukuran 4 M X 8 M tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*ontrecht matigedaad*), maka dengan demikian petitum no 5 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I bukan merupakan pemilik sah dari tanah sengketa maka segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap tanah sengketa yaitu menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, oleh karenanya petitum no. 6 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum no 6 dikabulkan, maka sertikat tanah no. 00284 yang telah diterbitkan oleh badan Pertanahan Nasional Lombok Timur (Tergugat IV) atas nama Mu”tamad terhadap tanah seluas 5 are (sebagian dari tanah sengketa) menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, namun untuk pembatalannya bukanlah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, dengan demikian petitum no. 7 haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No. 8 tentang ganti rugi, karena para Penggugat tidak memberikan perincian secara rinci maka petitum no. 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum no. 9 karena tanah sengketa dinyatakan milik para Penggugat, maka Tergugat I, II, III haruslah menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun (bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan aparat negara), dengan demikian petitum ini haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat berada dalam pihak yang kalah sehingga perlu dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum no. 10 haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya petitum angka 2 dan 8 Penggugat yang ditolak maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak untuk yang selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa yang diperoleh dari orang yang bernama Legimun Dipo atas dasar jual beli seluas ± 0,100 ha (10 are) yang terletak di Orong Gunung Siup, Dusun Cemporongan, dahulu Desa Pringgabaya, sekarang Desa Pringgabaya Utara, kec. Pringgabaya, Kab. Lombok Timur dengan batas-batas;
   - Sebelah utara : dahulu pecahannya (sekarang milik Muksin)
   - Sebelah selatan : Jalan ke Gunung Rawi
   - Sebelah barat : dahulu pecahannya (sekarang tanah milik Muhammad)
   - Sebelah timur : Jalan raya Pringgabaya- Labuhan Lombok

   Adalah merupakan hak milik dar Abdul Kadir yang harus diterima oleh keturunannya;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*ontrechmatigedaad*);
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III dan juga Tergugat III mendirikan bangunan rumah ukuran 6 M X 10 M dan satu bangunan kamar mandi ukuran 4 M X 8 M tanpa ijin dan sepengetahuan para Penggugat adlaah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatkan sah menurut hukum bahwa surat jual yang dilakukan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah sengketa adalah batal demi hukum;

6. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Kepala Kantor Pertanahan Lombok Timur yang telah menerbitkan sertifikat hak milik terhadap tanah sengketa atas nama Tergugat III adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum kepada Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa secara Cuma-Cuma dan tanpa syarat apapun serta tanpa tebusan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beab apapun, bila perlu dalam pelaksanannya dengan bantuan aparat negara (Polisi/TNI);
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar;
9. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Memeriksa dan mempelajari serta meneliti secara seksama keseluruhan dari berkas pekaranya, berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam perkara ini, sehingga Putusan Pengadilan Negeri dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding.

Amar Putusan Yang Telah Dijatuhkan

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 7 Desember 2017, Nomor 63/Pdt.G/2017/PN Sel., sepanjang mengenai penghukuman kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sehingga amarnya berbunyi:

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.221.100.00,00 (tiga juta dua ratus dua puluh satu ribu seratus rupiah);
- Menghukum kepada Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 28 Maret 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 12 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Selong tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa adalah milik Abdul Kadir berdasarkan bukti P-1 berupa jual beli antara Legimun Dipo dengan Abdul Kadir tanah seluas 10 are yang terletak di Desa Pringgabaya, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat tanpa izin dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Abdul Kadir merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Selong dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang

diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ABDUL HAKIM dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ABDUL HAKIM, 2. AMAQ ANI, 3. MU'TAMAD** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali)

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali tanggal 27 Mei 2019 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan dengan alasan sebagai berikut:

1. Mengenai Bukti Baru:

Bahwa setelah mempelajari bukti surat berupa Surat Pernyataan Jual Beli Register Nomor 593.2/48/PEM/2014 ternyata bukti tersebut berisi transaksi jual beli atas sebidang tanah antara Tergugat I dan Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali bukan transaksi antara Tergugat I dengan almarhum Abdul Kadir atau Para Termohon Peninjauan Kembali sebagai ahli waris sehingga bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali bukan bukti surat bersifat menentukan;

2. Mengenai Kekhilafan dan/Kekeliruan Nyata:

Bahwa setelah mempelajari pertimbangan Judex Juris dan *Judex Facti/*Pengadilan Tinggi Mataram dihubungkan dengan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali tertanggal 22 April 2019 dan jawaban Termohon Peninjauan Kembali dalam kontra memori peninjauan kembali tertanggal 27 Mei 2019, Mahkamah Agung dalam pemeriksaan peninjauan kembali berpendapat

bahwa dalam putusan perkara ini tidak mengandung kekhilafan hakim dan/atau kekeliruan nyata;

Bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah tanah obyek sengketa peninggalan suami/orang tua Termohon Peninjauan Kembali almarhum Abdul Kadir, bukti hak atas obyek sengketa atas nama Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali terbit tanpa alas hak yang sah sehingga beralasan untuk dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali **ABDUL HAKIM, dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali)

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **1. ABDUL HAKIM, 2. AMAQ ANI, 3. MU'TAMAD,** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

F. Putusan Nomor. 63/Pdt.G/2017/Pn. Sel Jo. Putusan Nomor 3/Pdt/2018/Pt Mtr Jo. Putusan Nomor 2294 K/Pdt/2018 Jo. Putusan Nomor 811 PK/Pdt/2019

Penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat sesuai kronologis persidangan dan keterangan keterangan yang disampaikan adalah merupakan perbuatan yang terang terangan mengambil alih paksa hak atas tanah milik orang lain. Hal ini sesuai dengan salah satu pertimbangan majelis hakim:

".... bahwa yang dimaksud adanya kesalahan *(schuld)* bagi pelaku adalah bahwa pelaku mampu menyadari apa yang dilakukannya, dan dalam perkara ini majelis hakim berpendapat bahwa para Tergugat I, II III yang telah menguasai tanah sengketa mampu menyadari bahwa tanah tersebut adalah milik dari Abdul Kadir yang diperoleh dari membeli dari Legimun Dipo dan kemudian setelah Abdul Kadir meninggal dunia tanah sengketa menjadi hak dari istri dan anakanak Abdul Kadir selaku ahli warisnya yaitu: para Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I, II, III, IV telah melanggar hak subyektif orang lain karena tanah sengketa dikuasai tanpa alas hak yang benar..."

Munir Fuady menjelaskan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah yakni :[128]

“suatu perbuatan kesengajaan yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah dengan tujuan untuk

[128] Munir Fuady, *Loc.Cit*, hlm.55.

menguasai tanah milik orang lain atau menyebabkan orang atau benda tetap berada didalam tanah tersebut."

Apa yang dilakukan oleh Para Tergugat ini merupakan perbuatan melawan hukum dan bisa masuk ranah pidana seperti kasus perkara Putusan Nomor 47/Pdt.G/2016/PN.Blb yang dimana pada perkara ini salah satu Pihak terdapat laporan ke aparat penegak hukum dan telah di putus di pengadilan negeri dan mendapatkan hukuman kurungan 1 (satu) bulan penjara dengan masa percobaan 3 (tiga) bulan.

Perkara ini sudah jelas dan terang mengenai tanah objek sengketa yang diserobot oleh Para Tergugat dan pemilik yang sah adalah Para Penggugat yang merupakan ahli waris Abdul Karim. Dasar kepemilikan hak atas tanah objek sengketa juga sudah jelas berdasarkan fakta persidangan terkait bukti-bukti dan keterangan yang disampaikan. Apa yang dilakukan oleh Para Tergugat ini merupakan perbuatan dengan sengaja dan niat yang jelas ingin menguasai tanah objek sengketa dengan cara menyerobot.

Dari sudut hukum pidana Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menentukan :

"Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah". Jika ketentuan ini dilanggar, maka "dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak- banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah)", sebagaimana dimaksud ketetuan Pasal 6.

Ketentuan pasal 6 juga berlaku untuk perbuatan : (1) mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah; (2) menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau

tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud pada huruf a dan b; (3) memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada pasal 2 atau huruf b.

Dalam kasus penyerobotan tanah juga bisa terjadi tindak pidana lainnya seperti :

a. Penipuan dan penggelapan yang berkaitan dengan proses perolehan dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dapat dikenakan Pasal 363, 365 KUHP;
b. memasuki dan menduduki pekarangan, bangunan dan tanah orang lain dapat dikenakan Pasal 167, Pasal 389 KUHP;
c. Perusakan barang, pagar, bedeng, plang, bangunan dan lain-lain, dapat dikenakan Pasal 170, Pasal 406 dan Pasal 412;
d. Pemalsuan dokumen/akta/surat yang berkaitan dengan tanah dapat dikenakan Pasal 263, 264, 266 KUHP;
e. Menempati tanah orang lain tanpa hak dapat dikenakan Pasal 167 dan Pasal 389 KUHP.

Dari uraian di atas, menunjukkan cukup banyak alternatif penerapan sanksi pidana terhadap perbuatan penyerobotan tanah secara melawan hukum. Pasal-Pasal hukum pidana mana yang hendak diterapkan oleh penyidik tergantung pada perbuatan mana yang secara kongkret memenuhi unsur-unsur Pasal Hukum Pidana yang dilanggar.

Oleh karena itu, untuk meminimalkan sengketa atau hal hal seperti ini, perlunya pendaftaran tanah agar terbit sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum.

Tujuan pendaftaran tanah telah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang , yaitu: Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang

tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 1997) Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:[129]

1. Kepastian status hak yang didaftar. Artinya, dengan pendaftaran akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggunga, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf
2. Kepastian subjek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukann di Indonesia, sekoelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau public).
3. Kepastian objek hak. Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di Jalan, dan Kelurahan/ Desa, Kecamatan, Kabupaten/ Kota dan Provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah appa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang

[129] Ngadino. (2019). *Ketentuan Umum Tata Cara Perbuatan Dan Pengisian Akta PPAT*. semarang:

bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dengan begitu Pendaftaran Tanah dilakukan dengan harapan pemegang hak atas tanah bisa dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya mendapat kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, pendaftaran tanah pun tidak menjamin suatu tanah bersertifikat dapat bebas sengketa atau bebas dari upaya penyerobotan dari pihak lain. Dalam kehidupan sehari-sehari tentu banyak berbagai peristiwa yang terjadi.

BAB XI

PUTUSAN NOMOR 41/Pdt.G/1997/PN NGJK Jo. PUTUSAN NOMOR 238/PDT/1997/PT.SBY Jo. PUTUSAN NOMOR 2774K/Pdt/1998

DAN
PUTUSAN NOMOR 08/G.TUN/1996/PTUN.SBY Jo. PUTUSAN NOMOR 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY Jo. PUTUSAN NOMOR 314 K/TUN/1996 Jo. PUTUSAN NOMOR05 PK/TUN/1999

Pihak Yang Berperkara :

Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali /Penggugat (PTUN) yaitu : Oeing Tjong Kheng

Melawan

Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali yaitu:
1. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Ngajnjuk
2. Kepala Kantor Lelang Kabupaten Kediri di Nganjuk
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk

Objek Gugatan
Sertipikat Hak Milik Nomor 816/Kauman seluas 2.575 m2 Gambar Situasi Tanggal 28 November 1994 No 3117/1994 terletak di Kelurahan
Kauman, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk atas nama H Soenardjo

A. Tentang duduk sengketa

Riwayat Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 816/Kauman seluas 2.575 m2 Gambar Situasi Tanggal 28 November 1994 No 3117/1994 terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk

1. Semula berstatus tanah bekas hak Yayasan masing-masing:
   a. Petok D Nomor 1360 persil 59, b kelas D.II seluas 568,80 M2 atas nama Soebroto
   b. Petok D No.1358 persil 59, b kelas D.III seluas 568,80 M2 atas nama Soeseno
   c. Petok D No.1357 persil 59, b kelas D.III seluas 568,80 M2 atas nama Soepini
   d. Petok D No.1356 persil 59, b kelas D.III seluas 568,80 M2 atas nama Moedjari
   e. Petok D No.1355 persil 59, b kelas D.III seluas 568,80 M2 atas nama Soepijem
   f. Petok D No.782 persil 59, b kelas D.III seluas 568,80 M2 atas nama Djojosentono
2. Berdasarkan Akta Jual Beli masing-msaing tanggal 3 November 1972 No.111/Ngj/1972, No. 112/Ngj/1972, No. 113/Ngj/ 197 2, No. 114/Ngj/1972, No. 115/Ngj/1972, dan No. 116/Ngj/1972 yang dibuat oleh Camat selaku PPAT sementara Kecamatan Nganjuk, tanah tersebut huruf (a) di atas dibeli oleh Soenardjo
3. Selanjutnya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 3 November 1972 yang disaksikan oleh Kepala Desa Kauman dan Camat Kota Nganjuk tanah tersebut di atas oleh Soenardjo dijual kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Nganjuk
4. Bahwa atas permohonan Soenardjo, pada tanggal 26 Mei 1978, Kepala Kantor Agraria Kabupaten Nganjuk, membukukan dan menerbitkan Sertipikat berdasarkan konversi jual beli tanah bekas Hak Adat menjadi Hak Milik No.348/Desa Kauman, tertulis atas nama Soenardjo

5. Selanjutnya Hak Milik No.348/Desa Kauman dimatikan karena pemisahan sempurna menjadi Hak Milik No.584 s.d No.590 /Kauman. Hak Milik No.590/Kauman masih tercatat atas nama Soenardjo dan karena Sertipikat No.590/Kauman masih tercatat atas nama Soenardjo dan karena Sertipikat No.590/kauman hilang, maka pada tanggal 28 November 1994

   diterbitkan sertipikat pengganti menjadi Sertipiat Hak Milik No.816/Kel. Kauman, Gambar Situasi tanggal 28 November 1994 No.3117, Luas 2575 M2, tercatat atas nama Soenardjo

Kronologi

Bahwa pada Tahun 1995, timbul perkara perdata No.7/Pdt.G/1995/PN.Ngjk, antara: Haji Drs. Sumadi, sebagai Penggugat melawan Soenardjo, sebagai Tergugat. Dalam perkara tersebut tanah Hak Milik No.816/kel.Kauman, diletakan Sita Jaminan, yang selanjutnya diletakan Sita Eksekusi sebagaimana berita Acara Penyitaan Eksekusi Nomor 7/Pdt.G/1995/PN.Ngjk tanggal 14 Februari 1995;

Bahwa kemudian terhadap tanah yang dilakukan Penyitaan Eksekusi tersebut dilakukan pelelangan sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor 01/1995-1996, tanggal 25 April 1995 sebagai Pembeli lelang ditetapkan Oei Ng Tiong Kheng, yang selanjutnya sebagai pembeli lelang Oei Ng Tiong Kheng mengajukan permohonan pendaftaran balik nama atas Hak Milik No.816/Kel.Kauman kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, namun permohonannya tidak dikabulkan dengan alasan Sertipikat Hak Milik No.816/Keluarahan Kauman atas nama Soernadjo harus disertakan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan balik nama;

Bahwa sebelum dilakukan lelang tanah SHM No. 816/ Kel. Kauman atas nama Soenardo, tanah SHM tersebut telah dilakukan jual beli
di bawah tangan oleh Soenardjo kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Nganjuk tanggal 3 November 1972 . Dan saat ini
SHM No. 816/ Kel. Kauman atas nama Soenardo berada dan dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Nganjuk;

Bahwa oleh karena permohonan balik nama ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk, maka Oei Ng Tiong Kheng mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan register perkara No.08/PTUN.TUN/1996/PTUN.SBY yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana:

a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan No.08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY tanggal 3 April 1996 yang amar putusannya berbunyi Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY tanggal 16 Agustus 1996 yang amar putusannya berbunyi Menguatkan Putusan Pengadilan tata Usaha Negara Surabaya No.08/Put.TUN/1996/PTUN.Sby tanggal 3 April 1996
c. Mahkamah Agung dalam putusannya No.314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 telah mmebatalakan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 16 Agustus 1996 No.29/B/TUN/1996/PT.TUN Sby jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 3 April 1996 No.08/Put.Tun/1996/PTUN.Sby dan megadili sendiri:
    - Mengabulkan gugatan penggugat
    - Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.816/
        - Kelurahan Kauman tidak mempunyai kekuatan

- hukum
- Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan
  - sertipikat baru atas nama Oei Ng Tiong Kheng,
  - seluas 2.575 m2 yang terletak di Jalan gatoto
  - Subroto, Nganjuk
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar
  - semua biaya perkara yang jatuh dalam peradilan
  - tingkat pertama, banding maupun dalam tingkat
  - kasasi yang dalam tingkat kasasi ini yang
  - ditetapkan sebesar Rp50.000,-
  - (lima puluh ribu rupiah).

d. Peninjauan Kembali dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk telah ditolak oleh Mahkamah Agung sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali No.05 PK/TUN/1999 tanggal 28 November 2000

Bahwa disamping mengajukan gugatan tata usaha negara Oei Ng Kheng juga mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Nganjuk Register No.41/Pdt.G/1997/PN.Ngjk melawan:

1. Bupati Kepala Daerah Nganjuk sebagai Tergugat I
2. Kepala Kantor lelang Kediri sebagai Tergugat II
3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk sebagai Tergugat III

Yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana:

a. Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk No.41/Pdt.G/1997/PN.Ngjk tanggal 16 Januari 1997 yang amar putusannya berbunyi:
   - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

   Dengan pertimbangan hukum antara lain:
   1. Menimbang bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan oleh Majelis bahwa Tergugat telah bisa membuktikan bahwa tanah sengketa sekarang adalah milik Pemerintah

Daerah yang didapat beli dari Sdr. Soenardjo pada tanggal 3 November 1972

2. Menimbang bahwa dari uraian dua pertimbangan tersebut di atas dapat diketahui dan disimpulkan bahwa lelang tersebut adalah tidak sah karena tanah yang dilelang jauh hari sebelum dilelang dilaksanakan tanah sengketa sudah beralih haknya dari Saudara Soenardjo kepada Tergugat yaitu sah tanggal 3 November 1972 adapun peralihan tersebut karena jual beli

b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.238/Pdt/1997/PT.Sby tanggal 16 September 1997 amar putusannya berbunyi Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk No.41/Pdt.G/ 1996/PN.Ngjk tanggal 16 Januari 1997 tersebut yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding
c. Putusan Mahkamah Agung No.2774 K/Pdt/1998 tanggal 3 Februari 2000 amar putusannya berbunyi Menolak Permohonan Kasasi Oei Ng Tiong Kheng

Tindaklanjut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk

1. Bahwa oleh karena terdapat dua putusan Badan Peradilan yang sama-sama berkekuatan hukum tetap yang isinya saling bertentangan maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk mengajukan Permohonan Fatwa kepada Ketua Mahkamah Agung dan permohonan tersebut telah memperoleh fatwa Mahkamah Agung No.09/Td.TUN/III/2005 tanggal 17 Maret 2005 yang berisi: Mahkamah Agung menegaskan bahwa Putusan Perkara Tata Usaha negara yang harus dilaksanakan, yaitu Putusan Kasasi No.314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang telah diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali No.5 PK/TUN/1999 tanggal 28 November 2000
2. Bahwa Kantor Pertanahan Nganjuk mengirimkan surat Nomor 520.35.26-857 tanggal 1 April 2006 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur

perihal Mohon Petunjuk Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung RI No. 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998, yang pada intinya mohon petunjuk pelaksaan terhadap putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998, mengingat bahwa sertipikat yang menjadi obyek sengketa Hak Milik Nomor 816/Kel. Kauman atas nama Soenarjo masih dipegang oleh Pemerintah Kabupaten Nganjuk.

B. PERKARA NOMOR 41/Pdt.G/1977/PN NGJ
Dengan pertimbangan Hukum

1. Bahwa gugatan dari Penggugat timbul karena menurut Penggugat bahwa penggugat adalah pemenang lelang atas tanah yang disengketakan sekarang yang terjadi pada tanggal 25 April 1995 dengan risalah lelang No.01/1995-1996
2. Bahwa tergugat dalam jawabannya mengakui bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat yang berasal dari jual beli antara tergugat dengan Sdr. Sunardjo pada tanggal 3 November 1972
3. Bahwa dari hal-hal yang terurai sebagaimana tersebut di atas Majelis akan mempertimbangkan hal-hal berikut di bawah ini
4. Bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu surat bukti P.1 s.d P.10 terutama untuk surat bukti P.1 memang pernah terjadi lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang kediri tertanggal 25 April 1996 dengan No.01/1995-1996 yang mana lelang tersebut dimenangkan oleh Penggugat
5. Bahwa terhadap surat-surat bukti lainnya karena hanya berisi permohonan penerbitan Sertipikat baru kepada BPN Nganjuk yang mana Penggugat mohon diterbitkan Sertipikat atas nama Penggugat dengan alasan Penggugat adalah pemenang lelang terhadap tanah sengketa tersebut, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan hal surat bukti tersebut karena sudah tidak ada relevannya lagi terhadap perkara ini. Karena Penggugat dengan nyata di dalam petitum hanya menyatakan bahwa supaya Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat kepada penggugat oleh karenanya surat-surat bukti selain surat bukti P.1 tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan.

6. Bahwa pokok masalahnya sekarang Tergugat menyatakan bahwa jauh-jauh sebelum tanah sengketa tersebut dilelang, menurut Tergugat bahwa tanah sengketa sudah dibeli tergugat dari Sdr.Soenardjo pada tahun 1972
7. Bahwa untuk hal uraian alasan tersebut di atas perlu dipertimbangkan surat-surat bukti tergugat apakah benar tanah sengketa adalah milik Tergugat karena pembelian dari Sdr. Soenardjo
8. Bahwa berdasarkan bukti T.2 sudah jelas bahwa surat bukti T.1 tersebut merupakan surat perjanjian jual beli antara tergugat dengan Sdr. Soenardjo yang mana surat jual beli tersebut dibuat tanggal 3 November 1972 yang ditanda tangani oleh Basyani A dala salah satu klausula perjanjian menyebutkan sebagai Wakil Pemda dan ditanda tangani oleh Soenardjo selaku penjual, disaksikan oleh Kepala Desa sebagai saksi II dan Camat Kota Nganjuk sebagai Saksi I, dan diketahui pula oleh Bupati Kepala Daerah TK.II Nganjuk
9. Bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis mengganggap bahwa surat bukti T.I adalah sah, karena jual beli dilakukan di depan pejabat yang berwenang
10. Bahwa untuk surat bukti T.2 Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut karena surat bukti T.2 hanya petunjuk bahwa sertipikat tanah sengketa sudah dikuasai oleh tergugat dan hilang dikarenakan perpindahanruangan dan surat bukti T.2 ini hanya pendukung dari surat bukti T.1
11. Bahwa terhadap surat bukti T.3 dan T.4 Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut
    - Bahwa surat bukti T.3 dan T.4 Majelis menganggap bahwa sertipikat ada di tangan T.1 adalah benar dan wajar karena dalam perjanjian jual beli antara Tergugat dan Sdr. Soenardjo sudah jelas disebutkan dalam clausula No.4, bahwa pihak pertama (Soenardjo) telah melepas segala hak dan

wewenangnya dan selanjutnya hak serta wewenang ini berpindah kepada pihak kedua yaotu Tergugat

12. Bahwa terhadap surat bukti T.5 s.d T.7 sifatnya pendukung dari surat bukti T.1 sedang terhadap surat bukti T.1 Majelis menganggap surat bukti tersebut sah adanya, maka surat bukti T.5 s.d T.7 Majelis menganggap bahwa bukti tersebut sah adanya dan mempunyai kekuatan untuk pembuktian
13. Bahwa keterangan saksi-saksi Tergugat juga mendukung bahwa pada tahun 1972 pernah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Sdr. Soenardjo adapun alasannya adalah sebagai berikut:
    - Bahwa saksi Mashart Abdulatib dalam keterangannya bahwa saksi mengetahui sendiri tentang jual beli antara Tergugat dengan Soenardjo karena pada saat itu saksi bertindak sebagai kuasa atau yang mewakili Pemerintah Daerah untuk melakukan transaksi jual beli dengan Sdr.Sernardjo\
    - Bahwa selain saksi tersebut di atas saksi Drs. Slamet menerangkan juga bahwa sewaktu menjabat Sekretaris Wilayah Daerah Kabupaten Nganjuk, Saksisering didatangi oleh Sdr. Soenardjo untuk minta pekerjaan dan Sdr. Soenardjo juga pernah mempertlihatkan dokumentasi jual beli tanah sengketa kepada saksi dan saksipu pernah mengeceknya
    - Bahwa saksi Sartono juga menerangkan bahwa saksi pernah disodori berita acara penyitaan oleh pengadilan Negeri Nganjuk, karena saksi pada saat itu menjabat sebagai kepala Kelurahan Kauman, akan tetapi saksi tidak mau menandatangani Berita Acara tersebut karena saksi tahu bahwa tanah yang disita (tanah sengketa sekarang) sudah milik PEMDA Nganjuk karena hasil pembelian dari Sdr.Soenardjo
14. Bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan oleh Majelis bahwa Tergugat telah bisa

membuktikan bahwa tanah sengketa sekarang adalah milik Pemerintah Daerah yang didapat beli dari Sdr. Soenardjo pada tanggal 3 November 1972

15. Bahwa permasalahannya sekarang, apakah permintaan Penggugat dalam petitumnya yang pada pokoknya minta supaya Tergugat menyerahkan sertipikat tanah sengketa yang menurut alasan Penggugat adalah milik Penggugat dengan landasan atas hak karena Penggugat menang lelang pada tanggal 25 April 1995 No.01/1995-1996 perlu untuk di penuhi, maka Majelis akakan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini
16. Bahwa telah diuraikan sebagaimana tersebut di atas, bahwa Tergugat telah bisa membuktikan dalil-dalil jawabannya bahwa Tergugat memperoleh tanah sengketa karena beli dari Sdr, Soenardjo pada tanggal 3 November 1992
17. Bahwa penggugat dalam Risalah Lelang tanggal 25 April 1995 No.01/1995-1996 Penggugat dianggap sebagai pemenang lelang tanah yang disengketakan sekarang ini
18. Bahwa dari uraian dan pertimbangan tersebut di atas dapat diketahui dan disimpulkan bahwa lelang tersebut adalah tidak sah karena tanah yang dilelang jauh-jauh hari seblum lelang dilaksanakan tanah sengketa sudah beralih haknya dari Sdr. Soenardjo kepada Tergugat yaitu sah tanggal 3 November 1972 adapun peralihan hak tersebut karena jual beli
19. Bahwa dari uraian-uraian pada petitum yang mohon bahwa Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat No.816/Kelurahan Kauman dan Tergugat dinyatakan melakukna perbuatan melawan hukum tidak bisa dibuktikan oleh Penggugat makan wajar kalua hal tersebut harus dinyatakan ditolak
20. Bahwa gugatan pokok dari Penggugat pada pokoknya dalam petitumnya supaya Tergugat untuk menyerahkan sertipikat No.816/Kelurahan Kauman yang mana hak tersebut sudah dinyatakan ditolak sedang petitum yang

lainnya sifatnya hanya mengikuti dari petitum pokok tersebut makan hemat majelis tidak perlu diperti mbangkan lagi

21. Bahwa ikut Tergugat II dipersidangan juga telah mengajukan jawaban dan surat-surat bukti akan tetapi dalam hal petitum Penggugat No.5 masih ada kaitannya dengan gugatan pokok dari Penggugat, maka tidak perlu dipertimbangkan lagi karena gugatan pokok dari Penggugat sudah dinayatakan ditolak
22. Bahwa gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya maka Penggugat dianggap pada pihak yang kalah maka dibebani pula untuk membayar biaya perkara

Amar Putusan Perkara Nomor 41/Pdt.G/1977/PN NGJK

1. Dalam Eksepsi Menolak eksepsi Tergugat;
2. Dalam pokok perkara Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
3. Dalam Rekonvensi Menyatakan gugatan rekonveksi dan Penggugat rekonveksi dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Dalam Konvensi dan Rekonvensi Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp108.000,-

C. Pertimbangan hukum perkara Nomor 238/PDT/1977/PT.SBY

1. Menimbang , bahwa permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas, oleh karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang telah terpenuhi, maka permohonan banding dengan ini dapat diterima
2. Bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari berita acara persidangan dan turunan resmi putusan pengadilan Negeri Nganjuk No.41/Pdt.G/1996/PN.Ngjk tanggal 16 Januari 1997 Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa ternyata atas dasar

yang dipertimbangkan di dalam putusannya tersebut adalah sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Negeri tersebut haruslah dikuatkan

3. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi/Pembanding berada pada pihak yang dikalahkan, maka ia dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan tingkat banding ini

Amar Putusan Perkara Nomor 238/PDT/1977/PT.SBY

1. Menerima permohonan banding Oei Ng Tiong Kheng, Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk No.41/Pdt.G/1996/PN.Ngjk tanggal 16 Januari 1997 tersebut, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi/Pembanding untuk membayar
   biaya perkara dalam pemeriksaan tingkat banding ini sebesar Rp40.000,-

D. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 2774K/Pdt/1998

1. Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum
2. Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri apabila pertimbangannya dianggap telah tepat dan benar
3. Bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum lagi pula keberatan-keberatan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam

Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985)

4. Bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Oeing Tiong Kheng tersebut harus ditolak
5. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi adalah pihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini

Amar Putusan Perkara Nomor 2774K/Pdt/1998

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Oeing Tiong Kheng tersebut
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp50.000,-

E. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 08/G.TUN/1996/ PTUN.SBY

1. Bahwa timbulnya gugatan ini adalah disebabkan oleh karena Tergugat tidak menerbitkan sertpikat hak milik baru atau tidak membalik namakan SHM atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Gatot Subroto Nganjuk menjadi atas nama Penggugat (Oei NGg Tiong Kheng) yang dimohon Penggugat tanggal 2 Agustus 1995
2. Bahwa menurut Pengadilan surat keputusan tata usaha negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif, yang pengajuannya telah memenuhi menurut masa waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga oleh karena itu secara formal dapat diuji keberadaanya apakah penerbitannya tersebut bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau tidak

3. Bahwa Penggugat dalam surat permohonannya tertanggal 2 Agustus 1995, tanggal 16 Oktober 1995, tanggal 23 Oktober 1995, tanggal 3 Januari 1996, yang pada pokoknya memohon agar Tergugat menerbitkan SHM baru atau membalik namakan SHM No.816 Kel. Kauman menjadi atas nama Penggugat (Oei Ng Tiong Kheng). Bahwa dasar Penggugat mengajukan permohonan penerbitan SHM baru atas tanah yang terletak di Kelurahan Kauman, Kab.Nganjuk, luas 2.575 m2 adalah risalah lelang No. 01/1995-1996. bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, tanah yang dimohon Penggugat, sebelumnya sudah bersertipikat hak milik No. 816, Kel. Kauman atas nama Soenerdjo, dan pada saat pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Kantor Lelang Negara Kelas II Kediri atas Permintaan Pengadilan Negeri Nganjuk SHM asli No. 816 Kel. Kauman tidak terlampir dalam dokumen pelaksanaan lelang
4. Bahwa menurut *Vendu Reglement/*Peraturan Lelang Ordonasi tgl. 28 Februari 1908 LN 08-189 Pasal 5 salinan kedua menegaskan: Kantor Lelang wajib mendaftarkan permintaan lelang yang dimohonklan Pengadilan atas eksekusi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan syarat dalam permohonan tersebut disertai dokumen surat permintaan lelang, salinan putusan pengadilan, salinan penetapan sita, salinan berita acara sita, salinan penetapan lelang, salinan surat pemberitaan lelang kepada pihak yang berkepentingan, perincian besarnya jumlah tagihan pokok ditambah biaya yang dibebankan kepada tereksekusi, bukti pemilikan (sertipikat) barang yang hendak dijual, syarat-syarat lelang yang yang ditentukan penjual lelang, bukti pengunguman lelang yang dikeluarkan pengadilan Negeri. Bahwa dokumen surat lampiran tersebut di atas merupakan suatu kesatuang dnegan permintaan penjualan lelang ke Knator Lelang. Salah satu diantaranya kurang permintaan dianggap belum sempurna, Kantor

Lelang dapat menolak penjualan lelang yang tidak lengkap dokumennya tersebut

5. Bahwa menurut Pengadilan oleh karena asli SHM No. 816, Kel. Kauman tidak terlampir sebagai salah satu persyaratan pelaksanaan lelang, seharusnya Kantor Lelang Negara Kelas II Kediri tidak sampai melaksanakan lelang atas tanah *in casu*, akan tetapi meskipun persyaratan lelang yaitu asli sertipikat tidak terlampir, Kantor Lelang Negara Kelas II Kediri tetap melaksanakan lelang atas tanah *in casu* dengan risalah lelang No.01/1995-1996 tanggal 25 April 1995
6. Bahwa daari surat Tergugat tersebut ternyata Penggugat tidak melampirkan asli SHM dalam surat permohonannya untuk menerbitkan sertipikat baru atau pembalik namaan SHM No. 816, Kel. Kauman menjadi atas nama Penggugat, Oei Ng Tiong Kheng. Bahwa menurut Tergugat, SHM No.816 Kel. Kauman berada di tangan Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Nganjuk karena tanah tersebut telah dibeli Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Nganjuk dari Soenardjo
7. Bahwa oleh karena syarat pembalik namaan untuk sertipikat belum dipenuhi penggugat yaitu tidak melampirkan sertipikat asli, maka dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak menerbitkan pembalik namaan SHM No. 816, Kel. Kauman dari atas nama Soenardjo menjadi atas nama Penggugat adalah berakasan dan sesuai Pasal 24 dan Pasal 28 PP No. 10 Tahun 1961
8. Bahwa selain dari pada itu Penggugat dalam surat permohonannya memohon SHM baru atas tanah *in casu*. Bahwa SHM baru atas suatu tanah yang sebelumnya telah dibukukan atau bersertipikat, dapat dimohonkan kembali apabila SHM yang sebelumnya hilang atau rusak. Bahwa dalam perkara ini SHM No.816/Kel.Kauman tidak hilang ataupun rusak melainkan SHM tersebut berada di tangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Nganjuk

9. Bahwa oleh karena asli SHM No.816/kel.Kauman tidak hilang maupun rusak, sehingga dengan demikian penolakan Tergugat untuk tidak menerbitkan SHM baru sebagai pengganti SHM No. 816/Kel. Kauman adalah sangat beralasan
10. bahwa selain dari pertimbangan tersebut di atas, dalam perkara ini ternyata ada dua pihak yang sama-sama mengaku tanah in casu miliknya, di salah satu sisi Pemerintah Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Nganjuk menyatakan tanah in casu miliknya berdasarkan jual beli yang dibuat dihadapan Camat, sedang di sisi lain Pengugat mengaku sebagai pemilik berdasarkan risalah lelang No. 01/1995-1996 tanggal 25 April 1995
11. Bahwa oleh karena ada dua pihak yang sama-sama mengakui tanah sengketa miliknya, maka menurut hemat Pengadilan terhadap tanah tersebut telah terjadi suatu sengketa tentan gkepemilikan, yang penyelesaiannya tidak termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara
12. bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan demikian tindakan Tergugat yang tidak menerbitkan SHM baru sebagai pengganti SHM No. 816/Kel. Kauman menjadi atas nama Penggugat adalah beralasan serta tidak bertentangan dengan PP No. 10 Tahun 1961
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Amar Putusan Perkara Nomor 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp57.000,-

F. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 29/B/TUN/1996/ PTUN. SBY

1. Bahwa permohonan banding dari Penggugat Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut ketentuan dan persyaratan yang ditentukan Undang-Undang maka permohonan banding tersebut dapat diterima
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah mempelajari dan meneliti dengan seksama salinan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya beserta berkas-berkas perkaranya, berpendapat bahw apertimbangan dua putusan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus sengketa di tingkat banding
3. Bahwa setelah membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan pihak Penggugat/Pembanding tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat dijadikan alasan untuk meubah keputusan yang dimohonkan pemeriksaan di tingkat banding
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas , putusan Pengadilan tata Usaha Negara Surabaya tersebut harus dikuatkan
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat/Pembanding dibebankan membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan baik tingkat pertama maupun ditingkat banding

Amar Putusan Perkara Nomor 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/pembanding
2. Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 3 April 1996 No.08/G.TUN/1996/P.TUN.SBY yang dimohonkan banding
3. Membebankan biaya perkara kepada pihak Penggugat/Pembanding dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding saja sebesar Rp70.00,-
4. Memerintahkan panitera PTUN Surabaya untuk mengirimkan salinan resmi dari Putusan ini beserta berkas perkaranya kepada PTUN Surabaya

G. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung 314 K/TUN/1996

1. Bahwa menurut pertimbangan MA terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oelh Pemohon Kasasi Oei Ng Tiong Kheng, dalam hal ini di wakili oleh kuasanya dan membatalkan putusan Pengadilan TUN Surabaya tanggal 19 juli 1996 No. 29/B/TUN/1996/PT.TUN/SBY yang menguatkan putusan PTUN Surabaya tanggal 3 April 1996 no. 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY serta MA mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini
2. Bahwa oleh karena Termohon kasasi dipihak yang kalah, harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, banding, mauoun yang jatuh dalam tingkat kasasi ini

Amar Putusan Perkara Nomor 314 K/TUN/1996

1. Membatalakan Putusan PT TUN Surabaya tanggal 14 Juli 1996 No. 29/B/TUN/1996/PT.TUN.SBY jo Putusan PTUN Surabaya tanggal 3 April 1996 No. 08/PUT.TUN/1996/PTUN.SBY
2. Mengabulkan gugatan Penggugat:
   - Menyatakan SHM No. 816/Kel.Kauman tidak mempunyai kekuatan hukum
   - Memerintahkan tergugat untuk menerbitkan sertipikat baru atas nama Oei Ng Tiong Kheng seluas 2.575 m2 yang terletak di Jalan gatot Subroto Nganjuk

H. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung Nomor 05 PK/TUN/1999

1. Bahwa keberatan-keberatan tidak dapat dibenarkan karena tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf a samapi dengan f Undang-Undang No 14 Tahun 1985
2. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak
3. Bahwa oleh karena Pemohon PK sebagai pihak yang kalah, maka harus membayar biaya pekara dalam PK ini

Amar Putusan Perkara Nomor 05 PK/TUN/1999

1. Menolak permohonan PK dari Pemohon Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk tersebut
2. Menghukum pemohon PK untuk membayar biaya perkara dalam PK ini sejumlah Rp150.000,-

I. Catatan Putusan Nomor 41/Pdt.G/1997/Pn Ngjk Jo. Putusan Nomor 238/Pdt/1997/Pt.Sby Jo. Putusan Nomor 2774k/Pdt/1998 Dan Putusan Nomor 08/G.Tun/1996/Ptun.Sby Jo. Putusan Nomor 29/B/Tun/1996/Pt.Tun.Sby Jo. Putusan Nomor 314 K/Tun/1996 Jo. Putusan Nomor05 Pk/Tun/1999

Penggugat menggugat dalam kasus ini baik di Tata Usaha Negara juga menggugat di Pengadilan Negeri dalam perdata terkait tanah objek sengketa.

Bahwa oleh karena terdapat dua putusan Badan Peradilan yang sama-sama berkekuatan hukum tetap yang isinya saling bertentangan maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk mengajukan Permohonan Fatwa kepada Ketua Mahkamah Agung dan permohonan tersebut telah memperoleh fatwa Mahkamah Agung No.09/Td.TUN/III/2005 tanggal 17 Maret 2005 yang berisi:

"Mahkamah Agung menegaskan bahwa Putusan Perkara Tata Usaha negara yang harus dilaksanakan, yaitu Putusan Kasasi No.314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998 yang telah diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali No.5 PK/TUN/1999 tanggal 28 November 2000".

Bahwa Kantor Pertanahan Nganjuk mengirimkan surat Nomor 520.35.26-857 tanggal 1 April 2006 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur perial Mohon Petunjuk Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung RI No. 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998, yang pada intinya mohon petunjuk pelaksaan terhadap putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 314 K/TUN/1996 tanggal 29 Juli 1998, mengingat bahwa sertipikat yang menjadi obyek

sengketa Hak Milik Nomor 816/Kel. Kauman atas nama Soenarjo masih dipegang oleh Pemerintah Kabupaten Nganjuk.

Yang perlu digaris bawahi yaitu adanya perbedaan putusan antara Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Negeri. Dimana, dari Fatwa yang dimintakan dijawab oleh Mahkamah Agung untuk melaksanakan Putusan Tata Usaha Negara.

Dalam surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial Nomor 6/WK.MA.Y/II/2020 Perihal Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa Di Lembaga Peradilan yang disampaikan ke Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional salah satu pointnya yaitu bahwa terhadap adanya putusan tata usaha negara yang bertentangan dengan putusan perdata terkait dengan masalah kepemilikan, maka putusan tata usaha negara mengacu kepada putusan perdata.

Perkara kasus ini pada tahun 1997 sedangkan untuk surat Wakil Ketua Mahkamah Agung ini tahun 2020. Ini sebagai gambaran bahwa perlunya konsistensi dalam putusan yang dijatuhkan lembaga peradilan.

Kembali lagi terkait penyerobotan tanah, Penggugat mendalilkan mendapatkan tanah dari proses lelang, sedangkan Pemda Nganjuk mendapatkan dari proses jual beli dengan pemilik tanah yaitu Soenardjo.

Pertimbangan Majelis Hakim menilai:

"....bahwa terhadap surat-surat bukti lainnya karena hanya berisi permohonan penerbitan Sertipikat baru kepada BPN

Nganjuk yang mana Penggugat mohon diterbitkan Sertipikat atas nama Penggugat dengan alasan Penggugat adalah pemenang lelang terhadap tanah sengketa tersebut, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan hal surat bukti tersebut karena sudah tidak ada relevannya lagi terhadap perkara ini. Karena Penggugat dengan nyata di dalam petitum hanya menyatakan bahwa supaya Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa dan memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat kepada penggugat oleh karenanya surat-surat bukti selain surat bukti P.1 tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan...".

"...Bahwa keterangan saksi-saksi Tergugat juga mendukung bahwa pada tahun 1972 pernah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Sdr. Soenardjo...".

Dari sisi perdata jelas dasar peralihan tanah objek sengketa menjadi milik Pemda Nganjuk, sedangkan proses lelang ini secara prosedur mungkin sudah benar, akan tetapi keabsahan terkait dasar kepemilikan yaitu surat keterangan tanah atau sertipikat yang dijadikan dasar untuk dilelang apakah sudah dipegang oleh para pihak yang melaksanakan lelang. Hal ini perlu kejelasan dan kajian yang lebih lanjut. Dikarenakan dalam proses permohonan pendaftaran balik nama Sertipikat Hak Milik No.816/Keluarahan Kauman atas nama Soernadjo harus disertakan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan balik nama. Akan tetapi, dalam prosesnya tidak disertakan sebagai dokumen penyertaan dalam proses permohonan tersebut.

Mengenai lelang itu sendiri, Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran

harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Dalam prakteknya, pada lelang eksekutorial hak atas tanah akan sering sekali timbul permasalahan, dimana si tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilakukannya lelang. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekutorial, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang berisi tentang alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang menjadi obyek lelang tersebut belum terdaftar, maka dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala

Desa/Kelurahan yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen - dokumen sebagai berikut :

(1) Kutipan risalah lelang.
(2) **Sertifikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar.**
(3) Surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya sertifikat, apabila sertifikat

hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang.

(4) Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka dapat melampirkan :
   a. Surat bukti hak, seperti bukti - bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah.
   b. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.

(5) Bukti identitas pembeli lelang.

(6) Bukti pelunasan harga pembelian.

(7) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

(8) Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh).

Yang digaris bawahi dalam kasus ini, pemenang lelang atau pemohon yang tak lain pemenang lelang dalam permohonan untuk penerbitan sertipikat atau balik nama atas pemenang lelang tidak disertai dokumen seperti nomor 2 yaitu: **Sertifikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar.** Ini juga menjadi perhatian khusus ketika diadakan lelang, bagaimana mungkin lelang dapat

dilakukan jika dokumen legalitas yang akan di lelang yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah belum dipegang oleh Panitia Lelang.

Terkait putusan yang telah dijatuhkan, kita akan melihat wewenang dan kompetensi dari lembaga peradilan tersebut. Mengenai putusan Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan Penggugat, Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[130]

Menurut Rozali Abdullah dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara (hal.5), Peradilan TUN hanya berwenang mengadili sengketa TUN, yaitu sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, pada hakikatnya sengketa TUN adalah sengketa tentang sah atau tidaknya suatu keputusan TUN yang telah dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN.

Berdasarkan hal itu dapat ditarik kesimpulan bahwa:[131]

1. Yang dapat digugat di hadapan peradilan TUN hanyalah badan atau pejabat TUN.

[130] Pasal 1 angka 10 UU PTUN
[131] Rozali Abdullah, hal. 5

2. Sengketa yang dapat diadili oleh peradilan TUN adalah sengketa mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan TUN, bukan sengketa mengenai kepentingan hak.

Oleh karena itu, apa yang diputusan dan fatwa Mahkamah Agung hanya memutus terkait administrasi negara yaitu Keputusan Tata Usaha Negara, bukan mengenai kepemilikan atau keperdataan Penggugat terkait Tanah objek sengketa, sehingga ketika Penggugat memohon permohonan penerbitan sertipikat perlu melampirkan syarat dokumen yang jelas yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah, dimana pada putusan perdata Penggugat kalah dan bukan pemilik tanah melainkan Tergugatlah pemilik yang sah terhadap objek tanah sengketa.

Mengenai putusan yang berbeda dan dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara, memang konsistensi putusan diperlukan agar tidak ada perbedaan hukum dan mencapai kesatuan hukum yang sama.

Konsistensi putusan sesungguhnya merupakan salah satu cita-cita yang ingin dicapai oleh Mahkamah Agung (MA) melalui penerapan sistem kamar.[132] Cita-cita ini

[132] Sistem Kamar adalah sistem yang menempatkan Hakim Agung dalam kamar-kamar perkara yang sesuai dengan latar belakang dan/atau keahliannya. Sistem kamar bertujuan untuk: (1) menjaga kesatuan hukum dan konsistensi putusan; (2) meningkatkan profesionalitas Hakim Agung; dan (3) mempercepat proses penyelesaian perkara. Sistem ini diterapkan di MA sejak 2011 melalui Surat Keputusan Ketua MA No. 142/KMA/SK/IX/2011 tentang Pedoman Penerapan Sistem Kamar di MA. Dalam perkembangannya SK KMA tersebut telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan SK KMA No. 213/KMA/SK/XII/2014. Ada 5 kamar perkara di MA, yaitu: kamar pidana, kamar perdata, kamar agama, kamar militer dan kamar tata usaha negara.

berkait erat dengan tugas dan fungsi MA sebagai pengadilan kasasi,[133] yakni menjaga kesatuan hukum, di mana untuk mencapai kesatuan hukum tersebut MA seyogyanya hanya mengadili perkara yang berkaitan dengan persoalan hukum, dan bukan persoalan fakta seperti halnya pengadilan tingkat bawah.[134] Sayangnya, yang terjadi di Indonesia tidaklah demikian. Pembedaan antara persoalan hukum dan persoalan fakta tertutup oleh perkembangan yang lebih fundamental dengan adanya perluasan definisi persoalan hukum hingga mencakup pula persoalan fakta sebagaimana yang kerap dilakukan oleh MA dalam berbagai putusannya.[135] Bahkan, dalam banyak perkara, MA juga kerap mengubah amar putusan dengan

[133] Pasal 24A UUD 1945 menyatakan "Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang". Selain itu Pasal 244 UU No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Pasal 28 UU No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Pasal 20 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga menyatakan bahwa Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding atau Tingkat Terakhir dari semua lingkungan peradilan.

[134] Tirtaadmijaja menyatakan kasasi diadakan dengan maksud memajukan hukum, penafsiran hukum hakim yang berbeda-beda tidak akan bermanfaat untuk kesatuan hukum. Kasasi tidak diadakan untuk pihak yang berperkara, tetapi untuk kepentingan kesatuan hukum, oleh karena itu kasasi hanya memeriksa apakah hakim tingkat bawah telah menerapkan hukum dengan tepat dalam perkara tersebut, sedangkan mengenai fakta hakim kasasi harus menerima bahwa hal itu benar terjadi seperti fakta yang dikemukakan di pengadilan tingkat bawah, Lihat Mr. M.H. Tirtaadmijaja, *Kedudukan Hakim dan Djaksa dan Atjara Pemeriksaan Perkara-Perkara Pidana dan Perdata*, (Djakarta: Fasco, 1953), Hal. 108-109.

[135] MA kerap tetap memeriksa berbagai perkara yang sebenarnya berkenaan dengan persoalan fakta, dan bukan persoalan hukum. Pemeriksaan kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) yang dilakukan oleh MA menjadi mencakup pula pemeriksaan atas fakta. Sebagai contoh putusan Mahkamah Agung yang memeriksa fakta pada tingkat kasasi yaitu Putusan No. 903 K/Pid.Sus/2014 atas nama terdakwa Endang Mulyadi dan Putusan No. 1842 K/Pid.Sus/2014 atas nama terdakwa Drs. Sumadi, Lihat Sebastiaan Pompe, *Runtuhnya Institusi Mahkamah Agung*, (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi Untuk Independensi Peradilan, 2012), Hal. 328.

menambah atau mengurangi hukuman.[136] Padahal, berat ringannya hukuman justru sangat tergantung pada pemeriksaan fakta yang menjadi wewenang pengadilan tingkat bawah.

MA dan badan-badan peradilan di bawahnya berhak melakukan penafsiran hukum terhadap peraturan. Selain itu, dalam hal terjadi perkembangan di masyarakat dan hukum belum mengaturnya, maka dibuka kemungkinan bagi Hakim untuk melakukan pembentukan hukum melalui putusan. Sebagai contohnya misalnya hukum perusahaan kolonial. Sejak 1928 Badan Legislatif Kolonial tidak kunjung mengubah Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Perkembangan hukum dagang tak lepas dari peran Hakim yang melalui putusan pengadilannya menyesuaikan diri dengan perkembangan hukum di bidang perdagangan serta mengikuti kondisi dan konsep modern yang berkembang di Eropa.[137]

Dalam kuliah umum yang diberikan di Erasmus Huis pada 24 Mei 2016 lalu, Presiden Hoge Raad (Mahkamah Agung) Belanda, Maarten Feteris, menuturkan bahwa Hakim dapat melakukan pembentukan hukum terhadap suatu permasalahan hukum yang belum diatur. Melalui pembentukan hukum yang dibuat oleh Hakim dalam putusannya, diharapkan praktik hukum yang ada akan

[136] Terdapat banyak putusan Mahkamah Agung yang mengubah amar putusan, diantaranya adalah Putusan No. 903 K/Pid.Sus/2011 atas nama terdakwa Burwawi Tihang, Putusan No. 1488 K/Pid.Sus/2012 atas nama terdakwa Ari Arifin dan Putusan No. 285 K/Pid.Sus/2015 atas nama terdakwa Ratu Atut Chosiyah.

[137] Sebastiaan Pompe, *Runtuhnya Institusi Mahkamah Agung*, (Jakarta:LeIP, 2012), Hal. 609.

berjalan sesuai dengan putusan tersebut dan sebagai konsekuensinya akan menghindari persidangan-persidangan selanjutnya yang membahas isu hukum yang sama.[138]

Yurisprudensi yang nantinya akan menjadi tiang utama dalam mencapai konsistensi putusan bukan berarti tidak akan bisa berubah hingga kapanpun. Sesuai dengan pendapat Friedrich Von Savigny,[139] hukum tidak dibuat tetapi tumbuh dan berkembang bersama masyarakat, dan bukan sebaliknya. Suatu permasalahan hukum dapat berubah penafsirannya apabila sudah tidak sesuai dengan kondisi masyarakat saat itu, sehingga membutuhkan suatu penafsiran/penemuan/ pembentukan hukum oleh hakim. Namun, dalam melakukan hal tersebut tetap dibutuhkan konsistensi, karena hukum yang terlalu sering berubah akan menjauhkan kepastian hukum dan untuk mengubah hukum diperlukan pertimbangan dengan argumentasi yang kuat.

Sebagai sebuah cita-cita, idealnya konsep konsistensi putusan untuk mencapai kesatuan hukum dipahami secara benar oleh seluruh warga pengadilan, terutama Hakim, agar tidak terjadi kesalahan dalam memaknai konsep tersebut hingga menjauhkan pengadilan dari cita-citanya sendiri.

---

[138] Maarten Feteris, *The Role of The (Supreme) Court Judges in A State Governed By The Rule Of Law*, pidato saat kunjungan *Hoge Raad* ke Indonesia, 24 Mei 2016, Hal. 7.
[139] Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Cet-IX, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2004), Hal. 65.

BAB XII

PUTUSAN NO. 66/PDT.G/2017/PN YYK Jo.
PUTUSAN NO. 11/PDT/2018/PT YYK Jo.
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2865 K/PDT/2018

Pihak yang berperkara

PENGGUGAT
1. Elly Ningsih
2. Yujanto

TERGUGAT
1. K.M.T.A. Tirtodiprojo Joko
2. Daliso Rudianto, S.H.

TURUT TERGUGAT
BPN Yogyakarta

Objek Gugatan
Tanah yang terletak di di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 345 m2
Selanjutnya disebut sebagai “Objek Sengketa”

A. Tentang Duduk Sengketa

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak dari Ny.Djuminem Marto Utomo almarhum, cucu dari Wongso Soekarto alias Loso almarhum.
2. Bahwa semasa hidupnya Wongsosoekarto alias Loso almarhum memiliki harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 345 m2 dan yang berhak mewarisi adalah Ny.Djuminem Marto Utomo almarhum dan sekarang Para Penggugat adalah selaku ahli waris yang sah sesuai bukti keterangan waris dari Catatan Sipil.
3. Bahwa secara fakta hukum, sekitar tahun 1989 antara saudara Yujanto (Penggugat II) dan saudara K.M.T.A. TIRTODIPROJO Alias JOKO (Tergugat I) telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), adapun transaksi pinjam meminjam uang tersebut disaksikan oleh saudara Yulianto sebagai Perantara dan juga sekaligus sebagai saksi.
4. Bahwa fakta hukum yang terjadi pada sekitar tahun 1989 mengenai pinjam meminjam uang telah dimanfaatkan secara curang dan dengan cara etikad tidak baik, dimana Tergugat I merekayasa dan memanipulasi hubungan hukum yang semula adalah pinjam-meminjam uang sehingga seolah-olah telah terjadi hubungan hukum ikatan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 221,4 m2 atas bagian keseluruhan obyek tanah dalam perkara ini seluas 345 m2.

5. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan curang dan etikad tidak baik mengenai perubahan hubungan hukum pinjam meminjam uang menjadi hubungan hukum ikatan jual beli yang dilakukan dan dibuat dihadapan pejabat Notaris Daliso Rudianto, SH, dengan membuatkan Akta Ikatan Jual Beli secara sepihak yaitu Akta Ikatan Jual Beli Nomor 72 tertanggal 25 April 1990. Selain Akta Ikatan Jual Beli, Tergugat I juga membuat Akta Nomor 73 mengenai penyerahan Kuasa yang dilakukan dihadapan Notaris Daliso Rudiyanto, SH tertanggal 25 April 1990 perbuatan curang dan etikad tidak baik, karena kedua Akta tersebut selain tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku pada saat itu, dapat dilihat pada Akta Nomor 72 mengenai Ikatan Jual Beli obyek tanah hak waris milik Para Penggugat tidak disebutkan secara tegas dan pasti mengenai letak dan posisi tanah yang telah dilakukan ikatan jual beli. Sehingga pembuatan dan penerbitan kedua Akta tersebut telah mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum.
6. Bahwa secara sepihak, Tergugat I telah melakukan proses Ikatan Jual Beli secara curang dan etikad tidak baik di hadapan Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan obyek jual beli berupa sebidang tanah di sebelah barat serta bangunan toko seluas 235 m2 dari luas keseluruhan 345 m2 diatas persil No. 238C Verponding No. 1128 Blok XXII yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo (Jalan Kyai Mojo No.45A) Yogyakarta atas nama Wongsosoekarto alias Loso, dengan Akta Ikatan Jual Beli No. 72 tertanggal 25 April 1990, padahal Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui adanya proses hubungan hukum Ikatan Jual

Beli dihadapan Kantor Notaris Daliso Rudianto, SH (Tergugat II).

7. Bahwa dengan tidak tahunya proses hubungan hukum ikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I maka otomatis Para Penggugat tidak Pernah hadir dan atau dihadirkan sebagai para pihak untuk dapat terbitnya Akta No.72 dan No.73 sehingga kedua akta tersebut dapat ditegaskan mengandung cacat hukum.
8. Bahwa secara Fakta Penggugat II selaku Ahli Waris (yang dari awal adalah Selaku Pihak Peminjam Uang) ternyata dalam proses hubungan hukum ikatan Jual Beli telah dicurangi dan direkayasa oleh Tergugat I dengan cara menyodorkan lembaran Akta yang masih kosong untuk peruntukannya agar melakukan perbuatan hukum penandatanganan yang dimaksud dalam Akta Nomor 72 dan Nomor 73 di hadapan Notaris Daliso Rudianto, SH (Tergugat II), padahal isi dalam kedua Akta yang kosong tersebut Penggugat II tidak tahu sama sekali isinya. Dengan adanya penandatangan pada kedua lembaran Akta kosong tersebut, baik secara hukum materiil maupun formil telah mengakibatkan kedua Akta tersebut menjadi Tidak Sah dan Tidak Berlaku. Dengan demikian kedua Akta Nomor 72 dan Nomor 73 tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli tersebut menjadi Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
9. Bahwa dengan adanya dugaan kuat telah terjadi tindak pidana pemalsuan pada akta ikatan jual beli No.72 dan Akta Nomor 73 mengenai pemberian surat kuasa tertanggal 25 April 1990 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Para Penggugat telah melaporkan dugaan Tindak Pidana Tersebut kepada POLDA DIY

dengan bukti tanda terima laporan dengan register LP/784/VIII/2016/DIY/SPKT tanggal 11 Agustus 2016 jo adanya hasil Lab.Krim yang diterangkan dalam SP2HP (*Surat PemberitahuanPerkembangan Hasil Penyelidikan*) di poin ketiga menerangkan :

Berdasarkan surat pengantar dari Puslabfor Bareskrim Polri Laboratorium Forensik cabang Semarang Nomor : R/1868/X/2016/Labforcab tertanggal

24 Oktober 2016 dan berdasrkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik disimpulkan bahwa 1 (satu) buah tanda tangan bukti atas nama saudara Elly Ningsih pada dokumen Akte Ikatan Jual Beli Nomor 72 tanggal 25 April 1990 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tandatangan pembanding atas nama Elly Ningsih. Dan juga terhadap 1(satu) buah tanda tangan bukti atas nama saudara Elly Ningsih pada dokumen Akta Surat Kuasa Nomor 73 tanggal 25 April 1990 adalah Non Identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan pembanding atas Nama Elly Ningsih.

10. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui telah terjadi rekayasa pembuatan dan penerbitan Akta Nomor 72 dan 73 tersebut pada saat adanya Aanmaning I (pertama) pada tanggal 08 Juni 2016 dan Aanmaning II (kedua) pada tanggal 30 Juni 2016 dari Pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk eksekusi pengosongan atas Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2863 K/Pdt/2013 Tertanggal 16 September 2014 jo Nomor 20/Pdt/2013/PT.Y. tertanggal 5 Juni 2013 jo Nomor 41/Pdt.G/2012/Yk. Tertanggal 10 Desember 2012. Lalu daripada itu Para Penggugat pada tanggal 10 Agustus

2016 meminta salinan Akta di Notaris Pengganti bernama Esnawan, SH, maka mulai pada saat itulah Para Penggugat telah menjadi korban dari kecurangan dan perbuatan etikad tidak baik oleh Penggugat I. Dengan sendirinya perbuatan hukum Tergugat I adalah mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa dengan adanya pelaksanaan lanjutan dari Aanmaning pada sekitar bulan Juni 2016 atas Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2863 K/Pdt/2013 Tertanggal 16 September 2014 jo Nomor 20/Pdt/2013/PT.Y. tertanggal 5 Juni 2013 jo Nomor 41/Pdt.G/2012/Yk. Tertanggal 10 Desember 2012 yang telah mengeksekusi dan atau melaksanakan pengosongan obyek hak waris tanah milik Para Penggugat seluas 221,4 m2 dengan cara mobilisasi alat berat Backhoe serta pengerahan aparat hukum yang lain Tentara, Polisi, Polisi Pamong Praja tanpa melampirkan isi berita acara secara lengkap dan pasti atas pembongkaran bangunan yang ada di atas di tanah seluas 221,4 m2 karena tidak dicantumkan batas-batasnya.
12. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II dapat pula disebut sebagai suatu penyalahgunaan keadaan (*undue influence, misbruik van omstanding heden*) yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan tersebut dapat terjadi bila seseorang menggerakkan hati orang lain untuk melakukan sesuatu (Prof.Dr. Van Der Brught, Buku tentang Perikatan terbitan tahun1999 halaman 68). Bahwa tergugat I dan Tergugat II telah memanfaatkan keadaan ketidakhadiran Para Penggugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang bertentangan dengan asas-asas hukum Perikatan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata jo ketentuan syarat sahnya dibuatnya akta otentik dihadapan Notaris Pasal 1868 KUHPerdata.

13. Bahwa gugatan ini disampaikan sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagai mana mestinya (*restutio in integrum*). Mengembalikan hakhak Para peggugat terhadap Obyek sengketa yang timbul dari kesalahan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II guna untuk melindungi kepentingan Para Penggugat yang merupakan pemilik sah atas obyek sengketa tersebut berupa sebidang tanah yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 345 m2 dan yang berhak mewarisi adalah Ny.Djuminem Marto Utomo almarhum dan sekarang Para Penggugat adalah selaku ahli waris yang sah.
14. Bahwa perbuatan Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat berupa kerugian Materiil sebesar Rp 4.456.000.000,- (empat milyar empat ratus lima puluh enam juta rupiah) dengan rincian 1 m2 tanah senilai kurang lebih Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanah seluas 221,4 m2 x 20 juta rupiah = Rp 4.456.000.000,- (empat milyar empat ratus lima puluh enam juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian biaya-biaya pengurusan perkara selama ini termasuk biaya pengobatan Para Penggugat akibat kelakukan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I.
15. Bahwa perkara ini ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I sehingga Tergugat I harus membayar biaya perkara ini.
16. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan otentik oleh karena itu kami selaku Para Penggugat mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk dapat melaksanakan putusan serta merta (*uit voorbaar bij*

voorad) walaupun ada upaya hukum baik Banding maupun Kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II.

17. Bahwa Para Penggugat menarik dan memasukkan posisi Turut Tergugat (Kantor Agraria dan Tata Ruang/ BPN Yogyakarta) dalam perkara ini sebagai Lembaga Negara yang menerbitkan Sertifikasi atas surat tanah dari semua Warga Negara Indonesia, termasuk di dalamnya Obyek Hak Waris Tanah milik Para Penggugat.
18. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pelaksanaan putusan perkara ini dari Tergugat I dan II maka mohon kepada majelis hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas obyek sengketa tanah dan bangunan yang sudah dirobohkan pada tanggal 27 April 2017 (pelaksanaan eksekusi riil dari kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta) yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 221,4 m2/tanah atas bagian keseluruhan obyek tanah dalam perkara ini seluas 345 m2.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta / Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menerima, memeriksa, dan mengadili sekaligus memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Wongsosoekarto alias Loso.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat

Akta No. 72 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa No.73 tertanggal 25 April 1990 secara curang dan etikad tidak baik sehingga kedua akta tersebut harus dicabut karena tidak sah dan batal demi hukum.

4. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum yang timbul berdasarkan Kedua Akta No. 72 tentang Ikatan Jual Beli dan No.73 tentang Pemberian Kuasa Tertanggal 25 April 1990 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan yang sudah dirobohkan pada tanggal 27 April 2017 (pelaksanaan eksekusi riil dari kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta), terletak di di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 221,4 m2 atas bagian keseluruhan obyek tanah dalam perkara ini seluas 345 m2
6. Menghukum dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp 4.456.000.000,- (empat milyar empat ratus lima puluh enam juta rupiah) dengan rincian 1 m2/tanah senilai kurang lebih Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) seluas 221,4 m2/tanah x 20 juta rupiah = Rp 4.456.000.000,- (empat milyar empat ratus lima puluh enam juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan rincian biaya-biaya pengurusan perkara selama ini termasuk biaya pengobatan Para Penggugat akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam

melaksanakan Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

8. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan Kembali Obyek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil No.328 Verponding No.1128, Blok XXII, seluas 221,4 m2 tanah kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah.
9. Menyatakan dan menetapkan Turut Tergugat (Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Yogyakarta) untuk mematuhi dan menaati putusan perkara ini.
10. Menyatakan dan menetapkan putusan serta merta (*uit voorbaar bij voorad*) walaupun ada upaya hukum baik Banding maupun Kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

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

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut,pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat selain mengenai pokok perkara juga tentang eksepsi.

Menimbang oleh karena Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya.

TENTANG EKSEPSI :
Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI Tergugat I :
- GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah Ne bis in Idem dengan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.YK teranggal 30 Oktober 1991 jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor :67/Pdt.G/1992/PTY tanggal 30 Juli 1992 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor :3726 K/Pdt/1992 dan telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 28 Maret 1996

- GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL, dengan alasan :

1. Tidak ada perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam perkara ini yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, justru yang ada adalah perbutan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat I sendiri karena telah berlaku curang kepada Para Tergugat.
2. Gugatan Para Penggugat tidak beretikad baik, karena sudah lebih dari 18 (delapan belas) tahun baru merasa dirugikan oleh Para Tergugat sehingga baru mengajukan gugatan.
3. Gugatan Para Penggugat tidak sinkron,karena dalam petitum Tergugat I dan Tergugat II dituntut untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000 untuk setiap harinya, sedangkan dalam posita tidak ada uraian mengapa sehingga Tergugat I dan II dikenakan uang paksa (dwangsom),demikan juga dalam petitum muncul agar Para Penggugat dinyatakan sebagai Ahli Waris, sedangkan pokok gugatnnya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum.
4. Dasar Penghitungan kerugian tidak jelas dan cermat,karena tidak di jelaskan secara terperinci dan jelas kerugian yang di derita oleh Para Penggugat akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

EKSEPSI TURUT TERGUGAT

GUGATAN PENGGUGAT NE BIS IN IDEM

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini Ne bis in idem dengan perkara Nomor : 41/Pdt.G/2012//PN Yyk Jo putusan Nomor 20/Pdt.G/2013/PTY Jo putusan mahkamah agung Nomor 2863 K/Pdt./2013 dan Nomor 8/Pdt.Eks/2016/PN Yyk

TENTANG LEGAL STANDING PENGGUGAT

- Bahwa oleh karena perkara terdahulu tersebut sudah mempunyai kukuatan hukum tetap, sehingga Para Penggugat bisa dikategorikan sebagai Subyek Hukum yang tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (Legitima Persona Standy In Judicia)

Berdasarkan atas alasan alasan tersebut diatas,maka Pihak Tergugat I dan Turut Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan ditolak atau setidak tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima Menimbang terhadap eksepsi Tergugat I dengan Turut Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 588K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 disebutkan, Bahwa terdapat asas ne bis in idem,"Jika gugatan yang sekarang dengan perkara terdahulu yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan yang tetap terdapat persamaan, baik mengenai dalil dalil gugatannya maupun obyek perkaranya dan juga penggugat penggugatnya ".

Menimbang, bahwa apabila diperbandingkan perkara gugatan yang disidangkan sekarang ini (Nomor:66/Pdt.G/2017/PN.YYK)dengan perkara terdahulu Nomor :32/Pdt.G/1991/PN YK Jo putusan Pengdilan Tinggi Yogyakarta Nomor :67/PDT/1992/PTY tanggal 30 Juli 1992 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor :3726 K/Pdt/19992 tanggal 28 Maret 1996 dengan perkara Nomor 41/Pdt.G/2012/PN YK tertanggal 19 Desember 2012 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 20/PDT/2013/PTY tanggal 5 Juni 2013 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2863K/PDT/2013 tanggal

16 September 2014 diperoleh fakta fakta hukum sebagai berikut :

1. Perkara Perdata Gugatan Nomor :66 /Pdt.G/2017/PN Yyk

   A. SUBYEK PERKARANYA

   - Penggugat I : ELLY NINGSIH,Tempat tanggal lahir Yogyakarta ,01 Desember 1962,Alamat Perum Gedung Agung Blok A-14 RT 021 RW 006 Bener Tegalrejo Yogyakarta.
   - Penggugat II : YUJANTO, Lahir di Yogyakarta 12 Mei 1958, Alamat Bangunrejo TR I/1551,RT 054 RW 012 Kricak Tegalrejo Yogyakarta.
   - Tergugat I : K.M.T.A TIRTODIPROJO Alias JOKO, Swasta, Alamat Jl.Kyai Mojo Nomor 12 Kota Yogyakarta.
   - Tergugat II : DALISO RUDIANTO SH,Notaris- PPAT (Pensiun) Alamat Jalan P Senopati Nomor 37 Yogyakarta.
   - Turut Tergugat : Kantor Agraria dan Tata Ruang /BPN Yogyakarta.

   B. OBYEK SENGKETANYA

   Tanah dan Bangunan yang sudah dirobohkan pada tanggal 27 April 2017 terletak di Tegalrejo,Kecamatan Tegalrejo,Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil nomor 328 Verponding Nomor :1128 Blok XXII Luas 221,4 meter 2 atas bagian keseluruhan seluas 345 M2.

   C. DASAR GUGATAN

   Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I dengan Tergugat II telah membuat Akta Nomor 72 tentang ikatan Jual beli dan Akta Nomor 73 tentang

Pemberian Kuasa tertanggal 25 April 1990,padahal para Penggugat tidak pernah hadir dan atau dihadirkan untuk dapat terbitnya kedua akta tersebut dan Penggugat I merasa tidak pernah menandatangani kedua Akta tersebut.

2. Perkara Perdata Gugatan Nomor : 32/Pdt.G/1991/PN.YK Jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 67/Pdt.G/1992/PTY tanggal 30 Juli 1992 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 3726K/Pdt/1992 tanggal 28 Maret 1996.

   A. SUBYEK PERKARANYA :

      - Penggugat : K.M.T.A TIRTODIPROJO ,Alamat Jl Kyai Mojo 12 Yogyakarta.
      - Tergugat I :Ny SIEK BIEK GIOK, swasta, Alamat Jl Kyai Mojo nomor 45 Yogyakarta.
      - Tergugat II : YUJANTO, Swasta, Alamat Ds Jogokerten Kalurahan Trimulyo Kecamatan Sleman sekarang di Bangunrejo TR I/1551 Tegalrejo Yogyakarta.
      - Tergugat III : Ny ELLY NINGSIH Ibu Rumah tangga.Alamat sekarang di Bangunrejo TR I/15 Tegalrejo Yogyakarta.
      - Tergugat IV : SUDIBYO, Swasta, Alamat PT Sandjaya Keramik Intan Jl.Kyai Mojo Nomor 45 A Yogyakarta.
      - Tergugat V : HERYANTO, Swasta, Alamat Jl Kyai Mojo Nomor 4 A YOGYAKARTA.
      - Tergugat VI : YONGKI, Swasta, Alamat Biro Perjalanan Trisakti Jl Kyai Mojo nomor 45 A Yogyakarta.

B. OBYEK PERKARANYA

Sebagian tanah dan rumah dari persil nomor 328 C Verponding 112 Blok XXII yang terletak di Tegalrejo Kecamatan Tegalrejo Jl Kyai Mojo Nomor 45 B (sebagian) Nomor 45 C dan nomor 45 d Yogyakarta seluas 221,4 M2.

C. DASAR GUGATAN

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena telah menguasai, menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah obyek sengketa

3. Perkara Perdata Gugatan Nomor : 41/Pdt.G/2012/PN Yk tanggal 19 Desember 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 20/PDT/2013/PTY tanggal 5 Juni 2013 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2863 K/PDT/2013 tanggal 16 September 2014.

A. SUBYEK HUKUMNYA

- Penggugat : K.M.T.A TIRTODIPROJO. Swasta,Alamat Jl Kyai Mojo Nomor 12 Yogyakarta
- Tergugat : Ny SIEK BIEK GIOK ,Swasta,Alamat Jl Kyai Mojo Nomor 45 a Yogyakarta
- Turut Tergugat :Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Alamat Jl.Kusumanegara nomor 161 Yogyakarta

B. OBYEK PERKARANYA :

- Tanah dan rumah diatas persil Nomor 328 c Verponding Nomor 1128 Blok XXII seluas 221,4 meter 2 terletak di Kalurahan Tegalrejo

Kecamatan Tegalrejo Kota Yogyakarta atau Jl Kyai Mojo 45 b (sebagian), 45 c dan 45.

C. DASAR GUGATAN

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah menguasai, menempati, mengalihkan dan mengambil manfaat tanah serta rumah milik Penggugat seluas 221,4m2 di Jl Kyai Mojo Nomor 45 b (sebagian) 45c dan 45 Yogyakarta.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat ne bis in idem dalam perkara ini,karena ada perbedaan yang prinsip baik pada subyek hukumnya maupun dasar dasar gugatan dengan perkara yang terdahulu, sedangkan mengenai eksepsi yang menyatakan Gugatan Para penggugat tidak beretikad baik dan gugatan tidak sinkron, setelah Majelis mencermati gugatan Para Penggugat baik pada uraian gugatan (posita) maupun petitum, Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi sebagaimana disyaratkan pasal 8 RV yaitu Penggugat telah mencantumkan identitas Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara jelas, Penggugat juga telah menguraikan hubungan hukum yang terjadi dalam posita gugatannya sebagai dasar untuk mengajukan gugatan pada Para Tergugat, sedangkan eksepsi tentang Legal Standing Penggugat dalam perkara, ini adalah menjadi haknya Para Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapa siapa yang menurut Para Penggugat merugikan haknya,selanjutnya tentang eksepsi adanya perbuatan melawan hukum ataukah tidak dari para Tergugat yang menimbulkan kerugian pada Para Penggugat, penghitungan kerugian dari Para Penggugat kurang terperinci, eksepsi

eksepsi ini sudah memasuki materi pokok perkara yang akan diketahui setelah mempertimbangkan alat alat bukti dalam perkara ini,dengan berdasarkan pada pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut diatas tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak

TENTANG POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik Tergugat I dengan Tergugat II telah dengan sengaja membuat Akta Nomor 72 tentang ikatan jual beli dan Akta Nomor 73 tentang Akta Pemberian kuasa Jual, padahal para Penggugat tidak pernah hadir dan atau dihadirkan untuk menandatangani kedua Akta tersebut, menurut Para Penggugat fakta hukum yang terjadi awalnya adalah hutang piutang uang sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) antara Penggugat II dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tidak benar Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah menerbitkan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73.;
- Bahwa tidak benar hubungan hukum yang terjadi awalnya adalah pinjam meminjam antara Penggugat II dengan

Tergugat I, sementara itu tidak benar pula apabila Para Penggugat I tidak pernah datang menghadap dan menandatangani kedua Akta tersebut di hadapan Tergugat II dan baru mengetahui ada Kedua Akta tersebut pada saat adanya aanmaning I tanggal 08 Juni 2016 dan aanmaning kedua tanggal 30 Juni 2016 dari Pengadilan Negeri Yogyakarta,fakta yang benar adalah memang ada hubungan Jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 tersebut dan jual beli tersebut adalah sah berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negei Yogyakarta Nomor 32/Pdt.G/1991/PN Yk Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 67/Pdt.G/1992/PTY Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :3726K/Pdt/1992 yang telah berkekuatan hukum tetap Tahun 1996.

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar, Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerbitkan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73.;
- Bahwa tidak benar pula Para Penggugat tidak pernah datang dan tidak pernah menandatangani kedua Akta tersebut, selaku Notaris ,Tergugat II telah melakukan pekerjaan secara prosedural , pada saat datang ke Notaris (Tergugat II) ,Para Penggugat telah menyatakan akan melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah persil nomor 328 Verponding Nomor 1128 Blok XXII seluas 221,4 M2 dari luas keseluruhan 345 M2 terletak di Kalurahan Tegalrejo Kecamatan Tegalrejo Kotamadya Yogyakarta, jadi tidak benar hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I dan tidak benar pula Para Penggugat baru

mengetahui penerbitan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 pada saat aanmaning dari Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 08 Juni 2016.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban dalam pokok perkara, Turut Tergugat hanya menyampaikan eksepsi sebagaimana telah di pertimbangkan tersebut diatas.

Menimbang, bahwa pasal 163 HIR menyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat tertanda P I,II - 1 sampai P I,II-9 serta 3 (tiga) orang saksi di persidangan yaitu ESNAWAN, SH, SIEK BIEK GIOK dan YULIANTO.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya Tergugat I di persidangan telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-13 dengan 2 (dua) saksi di persidangan yaitu SOERONO dan EKO WIDIYANTO HANDOKO, SH.

Menimbang untuk membuktikan dalil sangkalaannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.II -1 sampai dengan T.II - 7.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT - 1.

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Para Penggugat dan Para Tergugat, Turut Tergugat serta bukti surat dan saksi yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah menerbitkan Akta Nomor 72 tentang jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Nomor 73 tentang pemberian kuasa oleh Para Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 25 April 1990 ?
2. Apakah Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 tersebut tidak sah dan batal demi hukum sehingga segala perbuatan hukum yang ditimbulkan dengan adanya kedua Akta tersebut juga dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum pula?

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain,mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUH Perdata tersebut,maka terdapat 4 (empat) unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan dan

bertentangan dengan kehati hatian, kepantasan dan kepatutan dalam masyarakat

2. Adanya usur kesalahan
3. Adanya kerugian dan
4. Adanya hubungan sebab akibat

Menimbang selanjutnya akan di pertimbangkan apakah benar Para Terugat telah melakukan perbuatan Melawan hukum karena telah melakukan perbuatan curang dan dengan etikad tidak baik telah menerbitkan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73, padahal Para Penggugat tidak pernah hadir dan atau dihadirkan untuk menandatangani kedua Akta tersebut, menurut Para Pengggugat hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I.; Menimbang, bahwa dari keterangan saksi ESNAWAN, SH yang pernah menjadi staf Tergugat II dari Th 1985 sampai dengan Th 1996, di persidangan menerangkan, *bahwa saksi ESNAWAN, SH pernah menjadi saksi dalam ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 72 dan Akta nomor 73 (bukti P.I.II-6 dan P.I.II-7) ,* sedangkan tentang adanya laporan Penggugat I dan Penggugat II kepada Penyidik POLDA DIY tentang tanda tangannya Penggugat I yang dipalsukan dalam kedua Akta tersebut (bukti P.I.II – 3; P.I.II -4) ,saksi pernah di panggil POLDA DIY 3 (tiga) kali pada Th.2016, Th 2017 dan 2 (dua) minggu yang lalu, sedangkan tentang putusannya atau hasilnya apa saksi sampai sekarang tidak mengetahuinya dengan pasti,demikian pula *saksi SIEK BIEK GIOK mengetahui tentang adanya tanda tangan palsu Penggugat I dalam Akta Nomor 72 dan dalam Akta Nomor 73 tersebut dari cerita Penggugat I, saksi tidak mengetahui sendiri apakah Para Penggugat datang atau tidak ke Notaris untuk tanda tangan dalam akta nomor 72 dan akta nomor 73 tersebut,* setelah

mendapatkan cerita dari Penggugat I, saksi mengantarkan Penggugat I ke Notaris ESNAWAN SH untuk minta salinan kedua Akta tersebut untuk selanjutnya melaporkan Para Tergugat ke Penyidik POLDA DIY dan menurut cerita dari Penggugat I bahwa berdasarkan pada PPHP(Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) (bukti P.I.II-9) tanda tangannya Pengguat I dalam kedua Akta tersebut non identik, sedangkan saksi YULIANTO menerangkan benar pernah menghantarkan Penggugat II kepada Tergugat I untuk meminjam uang sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada tahun 1989, apakah hutang tersebut sudah di kembalikan oleh Penggugat II ataukah belum saksi tidak mengetahuinya, oleh karena hanya satu saksi yang menerangkan adanya hubungan hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I dan keterangan saksi tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang lain maka satu saksi bukan saksi (Anus testis nulus testis).

Menimbang selanjutnya terhadap bukti surat tertanda P.I.II – 3, P.I.II – 4, P.I.II - 5 dan P.I.II - 9, oleh karena belum ada Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa tanda tangan Penggugat I dalam Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 adalah palsu, maka ke dua Akta tersebut adalah tetap sah, sepanjang bisa dibuktikan sebaliknya dengan demikian maka bukti P.I.II-3, P.I.II-4, P.I.II-5 dan P.I.II-9 dikesampingkan.

Menimbang, bahwa dari bukti P.I.II-6 dan P.I.II-7 di peroleh fakta bahwa telah terjadi hubungan hukum jual beli tanah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini dengan harga Rp.35.000.000 (Tiga Puluh Lima Juta) antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli pada tanggal 25 April 1990 dihadapan Tergugat II (Notaris

Daliso Rudianto SH) sebagaimana dalam Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73.

Menimbang, bahwa Akta Jual beli Nomor 72 dan Akta pemberian kuasa dari Para Penggugat kepada Tergugat I Nomor 73 tersebut telah dibuat dihadapan Notaris Daliso Rudianto SH (tergugat II), maka kedua Akta tersebut adalah merupakan akta otentik di mana menurut ketentuan pasal 1870 KUH Perdata merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak ,ahli warisnya dan orang orang yang mendapatkan hak dari padanya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang, bahwa dari bukti bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini, baik dari bukti saksi maupun surat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas tidak dapat membuktikan bahwa Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 telah dibuat dengan curang dan dengan etikad tidak baik, dengan demikian maka tuntutan Para Penggugat agar kedua Akta tersebut dinyatakan tidak sah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak.

Menimbang selanjutnya untuk membuktikan dalil dalil bantahannya bahwa Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 tersebut telah dibuat dengan etikad baik sehingga kedua Akta tersebut dinyatakan sah ,Tergugat I telah mengajukan bukti surat tertanda T.I - 1 sampai dengan T.I - 13 dengan 2 (dua) orang saksi SOERONO dengan EKO WIDIYANTO HANDOKO SH, sedangkan Tergugat .II telah mengajukan bukti tertanda T.II-1 sampai dengan T.II - 7 untuk Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda TT- 1.

Menimbang, bahwa saksi SOERONO di persidangan menerangkan pernah menjadi staff Tergugat II (Notaris DALISO RUDIANTO SH) di bagian jual beli dari th 1985 sampai dengan 1976,saksi yang mengetik Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73, saksi bersama dengan saksi ESNAWAN SH menjadi saksi dalam jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I ,saksi menerangkan melihat dan mengetahui pada saat Para Penggugat dengan Tergugat I menghadap Tergugat II dan selanjutnya tanda tangan dalam kedua Akta tersebut, Para Pihak tidak ada yang merasa keberatan tanda tangan dalam ke dua Akta tersebut.

Menimbang, bahwa saksi EKO WIDIYANTO HANDOKO SH di persidangan menerangkan, bahwa perkara ini pernah disidangkan di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor perkara 32/Pdt.G/1991/PN.YK jo Putusan Nomor 67/PDT/1992/PTY jo Putusan Nomor 3726 K/Pdt/1992,dalam perkara tersebut Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 dijadikan bukti surat oleh K.M.T.A TIRTODIPROJO (tergugat I),bahwa pada saat persidangan perkara terdahulu dengan nomor 32/Pdt.G/1991/PN YK Penggugat I dan Penggugat II mengakui dan tidak berkeberatan dengan Akta nomor 72 dan Akta nomor 73 dan para penggugat membenarkan peristiwa yang terjadi menurut kedua Akta tersebut.

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1, T.I-2 dan T.1-3 sama dengan bukti surat T.II-5, T.II-6 dan T.II-7. Menimbang, bahwa dalam bukti surat tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-7, T.I-8, T.I-9 dan T.II-5, T.II-6, T.II-7 telah dinyatakan bahwa ikatan jual beli antara K.M.T.A TIRTODIPROJO (Penggugat perkara terdahulu) dan YUJANTO dan ELLY NINGSIH (Tergugat II dan III perkara terdahulu) dihadapan Notaris Daliso Rudianto SH di bawah Akta Nomor 72 tanggal 25 April 1990 adalah sah seluas

221,4M2 dan telah dinyatakan sah pula pemberian kuasa dari YUJANTO dan ELLY NINGSIH kepada K.M.T.A TIRTODIPROJO dihadapan Notaris Daliso Rudianto SH di bawah Akta Nomor 73 tanggal 25 April 1990

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi SOERONO dengan EKO WIDIYANTO HANDOKO SH tersebut diatas dikuatkan dengan bukti tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-7, T.I-8, T.I-9 dan T.II-5, T.II-6, T.II-7 Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Nomor 72 tentang ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Nomor 73 tentang pemberian kuasa dari Para Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 25 April 1990 adalah sah, karena telah dibuat dengan etikad baik ,sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah membuat kedua akta tersebut tidaklah beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak.
Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas, oleh karena berdasarkan bukti bukti yang diajukan, Para Penggugat melalui kuasanya tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya dimana Tergugat I dan Tergugat II didalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah menerbitkan Akta Nomor 72 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 73 tentang Pemberian kuasa dan sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah dapat membuktikan bahwa pembuatan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 telah dilakukan dengan etikad baik dan melalui prosedur yang benar, sehingga tidak ada perbuatan Melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II,dengan demikian maka petitum gugatan angka 3 yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan

hukum karena dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah membuat Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak.

Menimbang selanjutnya terhadap petitum gugatan nomor 4, yang mohon agar segala perbuatan hukum yang timbul berdasarkan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 tertanggal 25 April 1990 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, Majelis berpendapat, oleh karena telah dipertimbangkan diatas dan telah terbukti bahwa pembuatan Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 telah dilakukan dengan etikad baik dan melalui prosedur yang benar sehingga kedua akta tersebut dinyatakan sah dan tidak mengandung cacat hukum, sehingga segala perbuatan hukum yang timbul berdasarkan Kedua Akta tersebut dinyatakan sah dan tidak batal demi hukum,dengan demikian maka petitum gugatan penggugat nomor 4 dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak.
Menimbang terhadap petitum nomor 5, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Tegalrejo, Kecamatan Tegalrejo, Kodya Yogyakarta yang terdaftar dengan persil nomor 328 Verponding Nomor 1128 Blok XXII seluas 221,4 bagian dari luas keseluruhan seluas 345 M2, (sudah dilaksanakan eksekusi riil oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 27 April 2017)dengan demikian maka terhadap petitum ini ditolak.

Menimbang terhadap petitum nomor 6 dan 7,yang mohon agar Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materiil, Immateriil dan membayar uang paksa ,oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian

bagi Para Penggugat dengan demikian maka petitum ini dinyatakan ditolak.

Menimbang terhadap petitum nomor 8, oleh karena telah dipertimbangkan diatas dan telah terbukti bahwa Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 telah dinyatakan sah karena dibuat dengan etikad baik dan prosedur yang benar sehingga tidak ada perbuatan Melawan Hukum yang terbukti dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga terhadap petitum angka 8 yang mohon agar Para Tergugat menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Para Penggugat ditolak karena tidak beralasan menurut hukum.

Menimbang selanjutnya terhadap petitum nomor 2, nomor 9 dan nomor 10, oleh karena gugatan pokok dalam perkara ini tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam penerbitan /pembuatan Akta Jual beli Nomor 72 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor 73, dan terhadap gugatan pokok tersebut ditolak maka terhadap petitum nomor 2, nomor 9 dan nomor 10 dinyatakan ditolak pula.

Menimbang terhadap petitum nomor 11 yang mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ditolak, karena berdasarkan bukti bukti yang diajukan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan ditolak, sedangkan berdasarkan pada bukti bukti yang diajukan Para Tergugat berhasil membuktikan dalil sangkalannya, sehingga berdasarkan pada pasal 181 HIR Penggugat berada di pihak yang kalah dengan demikian maka kepada Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan

dalam amar putusan di bawah ini. Mengungat ketentuan ketentuan dalam HIR, RV dan KUH Perdata serta Peraturan Peraturan yang berkaitan dengan perkara ini .

Amar Putusan Pengadilan Negeri

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI
Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA
Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.760.000 (Satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah).

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa setelah membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 66/Pdt.G/2017/PN Yyk dan surat-surat lain yang berkaitan dapat disimpulkan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Pembanding semula Penggugat mengajukan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat menerima Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 66/Pdt.G/2017/PN Yyk tanggal 15 Nopember 2017 sepanjang tentang penolakan eksepsi Tergugat; Dengan demikian mendasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 281K/Sip/1973, tanggal 2 Desember 1975 maka materi putusan dalam eksepsi tidak menjadi obyek pemeriksaan di tingkat banding;
2. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 72, tanggal 25 April 1990 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 73, tanggal 25 April 1990 adalah palsu karena para Pembanding / Penggugat tidak pernah menanda tangani akta tersebut dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp 35.000.000; (tiga puluh lima juta rupiah); Kepalsuan tersebut telah dilaporkan dan ditindaklanjuti oleh Kepolisian Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana terurai dalam surat bukti Pembanding; Surat-surat bukti tersebut didukung dengan keterangan saksi-saksi. Dengan tidak adil dan melanggar hukum Majelis Hakim tingkat pertama mengesampingkan alat

bukti Pembanding /Penggugat sehingga menolak gugatan Penggugat;

3. Bahwa kepalsuan lainnya yaitu surat keterangan waris tertanggal 25 April 1990 yang dibuat oleh Notaris Daliso Rudianto, SH;
4. Bahwa surat bukti yang diajukan Pembanding / Penggugat bertanda PI. II nomor 3; 4; 5; dan P.I-II nomor 9 yang sejalan dengan keterangan tiga saksi Pembanding / Penggugat dengan tidak adil dan melanggar hukum dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Mendasarkan alasan tersebut di atas. Pembanding semula para Penggugat mohon Pengadilan Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara aquo dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya

Menimbang, bahwa Terbanding menjawab dengan mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi.

Dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dalam lapangan perdata sehingga harus memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata; Dalam perkara aquo Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian karena dalam perkara aquo sama dengan perkara Nomor 32/Pdt.G/1990/PN.Yk tanggal 30 Oktober 1991 jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 67/PDT/1992/Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992 jo. Putusan MARI Nomor 372K/PDT/1992;

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa dengan mendasarkan surat bukti PI. II Nomor 6; Nomor 7 dan surat bukti TII nomor 1; 2; 3; 4; 12; 13 yang dikuatkan dengan saksi-saksi telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar terbukti bahwa ada hubungan jual beli tanah obyek sengketa dengan harga Rp 35.000.000; (Tiga pluh lima juta rupiah);
2. Bahwa terhadap keberatan Pembanding / Penggugat atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 3 s/d Nomor 7 menurut Terbanding semula Tergugat telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga perlu dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta;

Mendasarkan alasan tersebut; Terbanding semula Tergugat mohon Pengadilan Tinggi Yogyakarta menolak gugatan Penggugat /Pembanding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 66/Pdt.G/207/PN.Yyk, tanggal 15 November 2017 dan surat surat yang bersangkutan mempertimbangkan alasan yang dikemukakan para pihak terurai berikut;

Menimbang, bahwa pendapat kesatu dengan menyandarkan putusan Mahkamah Agung Pembanding / Penggugat berpendapat putusan tentang eksepsi diterima oleh Pembanding / Penggugat sehingga Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak berwenang memeriksanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalam satu nomor perkara tidak dapat

dipisah-pisahkan putusan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga pernyataan banding berakibat perkara aquo diperiksa dan diputus secara keseluruhan

Menimbang, bahwa setelah membaca berkas perkara aquo beserta alat bukti - alat bukti yang diajukan para pihak Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi kesatu Tergugat / Terbanding yakni apakah gugatan Pembanding / Penggugat berlaku asas Nebis in idem?

Menimbang, bahwa Terbanding / Tergugat mengajukan surat bukti Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 32/Pdt.G/1991/PN.Yk tanggal 30 Oktober 1991 jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 67/PDT/1992/Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Juli 1992. Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3726K/Pdt/1992 tanggal 28 Maret 1996;

Dan selanjutnya Turut Tergugat mengajukan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 41/Pdt.G/2012/PN.Yyk jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 20/PDT/2013/Pengadilan Tinggi Yogyakarta jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2863K/Pdt/2013. Jo Nomor 8/Pdt.Eks.2016/PN.Yyk;

Menimbang, bahwa yurisprodensi Mahkamah Agung RI Nomor 588K/Sip/1973, tanggal 03 Oktober 1973 dinyatakan berlaku asas nebis in idem jika gugatan yang sekarang dengan perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap terdapat persamaan, tentang subyek gugatan / para pihak dan tentang obyek gugatan serta dalil gugatan / tuntutan;

Menimbang, bahwa tentang subyek gugatan, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati perkara a quo dengan perkara terdahulu menyipulkan bahwa terdapat persamaan subyek gugatan / para pihak meskipun dalam posisi yang berbeda namun pada hakekatnya sama yakni antara KMTA Tirto Dipuro als Joko dan Daliso Rudianto, SH disatu pihak melawan Elly Ningsih, Yuyanto, di pihak lain dengan variasi penambahan Siek Biek Giok dan kantor Badan Pertanahan Nasional Pengertian sama tidak harus persis sama dalam kedudukan;

Menimbang, bahwa tentang obyek gugatan dalam perkara aquo adalah berupa tanah dan bangunan terletak di Tegalrejo, Kec Tegalrejo, Kota Yogyakarta yang terdaftar dengan persil 328, Verponding Nomor 1128 Blok XXII luas 211,4 M2 atas bagian keseluruhan 345 M2; Dalam perkara terdahulu obyek gugatan tentang tanah dan bangunan tersebut; Dengan demikian obyek gugatan memiliki persamaan pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil-dalil gugatan, melihat dasar gugatan memang terdapat perbedaan namun pada intinya persoalan keabsahan jual beli dan peralihannya yang pada akhirnya kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek gugatan;

Menimbang, bahwa mendasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalam perkara aquo berlaku asas nebis in idem yang mana untuk menghindarkan adanya putusan-putusan yang saling bertentangan terhadap subyek dan obyek gugatan yang sama;

Menimbang, bahwa mendasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Yogyakarta menyimpulkan bahwa cukup alasan menurut hukum untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 66/Pdt.G/2017/PN.Yyk tanggal 15 Nopember 2017 dan selajutnya mengadili sendiri dengan menyatakan bahwa menerima eksepsi para Terbanding /Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat berada di pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat, HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement) jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

M E N G A D I L I.

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 66/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 15 Nopember 2017, dan selanjutnya mengadili sendiri sebagai berikut;

MENGADILI SENDIRI.

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi para Tergugat / Terbanding;
2. Menyatakan gugatan Penggugat / Pembanding tidak dapat diterima

3. Menghukum para Pembanding / para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 25 Maret 2018 kontra memori kasasi tanggal 8 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana objek sengketa telah ditentukan statusnya sebagai milik Tergugat I berdasarkan putusan perkara terdahulu yang putusannya bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) serta telah pula dilaksanakan (eksekusi) dan dari fakta tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, ternyata baik subjek, objek maupun pokok sengketa dalam perkara *a quo* sama dengan perkara terdahulu tersebut, sehingga gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* melekat azas *nebis in idem* dan gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh

Para Pemohon Kasasi: ELLY NINGSIH dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. ELLY NINGSIH, 2. YUJANTO,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi semula Penggugat I dan II/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Catatan Putusan No. 66/Pdt.G/2017/Pn Yyk Jo. Putusan No. 11/Pdt/2018/Pt Yyk Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2865 K/Pdt/2018

Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan curang dan etikad tidak baik mengenai perubahan hubungan hukum pinjam meminjam uang menjadi hubungan hukum ikatan jual beli yang dilakukan dan dibuat dihadapan pejabat Notaris Daliso Rudianto, SH, dengan membuatkan Akta Ikatan Jual Beli secara sepihak yaitu Akta Ikatan Jual Beli Nomor 72 tertanggal 25 April 1990. Selain Akta Ikatan Jual Beli, Tergugat I juga membuat Akta Nomor 73 mengenai penyerahan Kuasa yang dilakukan dihadapan Notaris Daliso Rudiyanto, SH tertanggal 25 April 1990 perbuatan curang dan etikad tidak baik, karena kedua Akta tersebut selain tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku pada saat itu, dapat dilihat pada Akta Nomor 72 mengenai Ikatan Jual Beli obyek tanah hak waris milik Para Penggugat tidak disebutkan secara tegas dan pasti mengenai letak dan posisi tanah yang telah dilakukan ikatan jual beli. Sehingga pembuatan dan penerbitan kedua Akta tersebut telah mengarah pada Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa, Penggugat merasa Tergugat telah menyerobot objek tanah sengketa dengan cara merekayasa pinjam meminjam uang menjadi ikatan jual beli.

Dalam fakta persidangan dan pertimbangan majelis hakim dalam perkara ini terbukti jelas bahwa memang telah terjadi ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat ini dibuktikan dengan bukti-bukti dan keterangan saksi saksi yang menyaksikan ikatan jual beli dan sebagai saksi dalam perikatan jual beli tersebut.

Salah satu pertimbangan majelis hakim yaitu:

"..... saksi SOERONO di persidangan menerangkan pernah menjadi staff Tergugat II (Notaris DALISO RUDIANTO SH) di bagian jual beli dari th 1985 sampai dengan 1976,saksi yang mengetik Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73, saksi bersama dengan saksi ESNAWAN SH menjadi saksi dalam jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I ,saksi menerangkan melihat dan mengetahui pada saat Para Penggugat dengan Tergugat I menghadap Tergugat II dan selanjutnya tanda tangan dalam kedua Akta tersebut,Para Pihak tidak ada yang merasa keberatan tanda tangan dalam ke dua Akta tersebut...".

Dalam keterangan cukup jelas dan menyakinkan majelis hakim dalam menilai perkara ini, bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat.

Kemudian dalam keterangan saksi yang lain dalam pertimbangan majelis hakim:

"..... saksi EKO WIDIYANTO HANDOKO SH di persidangan menerangkan, bahwa perkara ini pernah disidangkan di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor perkara 32/Pdt.G/1991/PN.YK jo Putusan Nomor 67/PDT/1992/PTY jo Putusan Nomor 3726 K/Pdt/1992,dalam perkara tersebut Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73 dijadikan bukti surat oleh K.M.T.A TIRTODIPROJO (tergugat I),bahwa pada saat persidangan perkara terdahulu dengan nomor 32/Pdt.G/1991/PN YK Penggugat I dan Penggugat II mengakui dan tidak berkeberatan dengan Akta nomor 72 dan Akta nomor 73 dan para penggugat membenarkan peristiwa yang terjadi menurut kedua Akta tersebut.....".

Dalam hal ini, sungguh aneh ketika pernah ada perkara antara Penggugat dan Tergugat sudah pernah disidangkan

oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dan terkait akta jual beli tersebut Penggugat tidak keberatan. Oleh karena itu, Penggugat mengakui akan adanya Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Akan tetapi, ini terjadi gugatan kembali yang Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat merasa tanah diambil alih dengan merekayasa jual beli. Kedudukan Penggugat dan Tergugat sudah jelas dengan adanya Putusan Perkara sebelumnya.

Oleh karena itu, salah satu pertimbangan majelis hakim:

".....dari keterangan saksi SOERONO dengan EKO WIDIYANTO HANDOKO SH tersebut diatas dikuatkan dengan bukti tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-7, T.I-8, T.I-9 dan T.II-5, T.II-6, T.II-7 Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Nomor 72 tentang ikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Akta Nomor 73 tentang pemberian kuasa dari Para Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 25 April 1990 adalah sah, karena telah dibuat dengan etikad baik ,sehingga dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah dengan perbuatan curang dan etikad tidak baik telah membuat kedua akta tersebut tidaklah beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak.....".

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli

dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

(1) Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

(2) Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.

(3) Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya,

sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.

(4) Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

BAB XIII
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyerobotan tanah bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonesia. Kata penyerobotan sendiri dapat diartikan dengan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana. Seperti kita ketahui, tanah merupakan salah satu aset yang sangat berharga, mengingat harga tanah yang sangat stabil dan terus naik seiring dengan perkembangan zaman. Penyerobotan tanah yang tidak sah dapat merugikan siapapun terlebih lagi apabila tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan usaha.
2. Penyerobotan tanah yang telah disajikan dalam Anotasi Putusan Pengadilan ini, antara lain dengan cara bermacam-macam permasalahan penyerobotan tanah secara tidak sah yang sering terjadi, seperti pendudukan tanah secara fisik secara paksa, penggarapan tanah, penjualan suatu hak atas tanah, pemalsuan dokumen hak atas tanah atau pengklaiman sepihak dengan dasar tertentu dan lain-lain.

3. Bahwa mekanisme berperkara yang terlalu lama secara perdata, membuat pemilik tanah merasa kepastian hukum yang ada dinegara kita belumlah menjamin penguasaan hak atas tanahnya terlindungi dengan pasti, disisi yang lain si penyerobot masih dapat menikmati hak penguasaan tanah yang didudukinya sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, barulah pemilik tanah dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui pengadilan. Juga putusan pengadilan secara perdata tidak bisa menghukum sang pelaku penyerobot dikarenakan putusan peradilan perdata hanya menjamin kepemilikan tanah si penggugat.
4. Bahwa penyelesaian masalah penyerobotan tanah secara hukum pidana, tetaplah tidak efektif dilakukan, karena proses pidana hanyalah menghukum badan atas pelaku penyerobotan atas tanah yang bukan miliknya dan putusan pengadilan dalam perkara pidana tidak dapat mengeksekusi penyerobot untuk keluar dari tanah yang diserobotnya. Walaupun terbukti secara pidana seseorang telah melakukan penyerobotan atas tanah, belumlah menjamin atas kepemilikannya, dan harus pula mengajukan proses hukum secara perdata melalui gugatan dan setelah mendapatkan kepastian hukum melalui putusan perdata, selanjutnya bermohon pelaksanaan eksekusi kepada pengadilan, barulah kepemilikan atas tanah yang diserobot orang dapat dimilikinya kembali.

5. Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari implementasi UUPA 1960 merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelangaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga diharapkan mampu memperkecil sengketa pertaranahan. Selanjutnya kalaupun terjadi sengketa, BPN menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah.
6. Apabila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa. Pilihan jalur penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa.
7. Sengketa pertanahan yang ada di Indonesia diselesaikan dengan cara biasa melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh saling tumpang tindihnya keputusan

yang telah ditetapkan oleh masing-masing badan peradilan, sulitnya dilakukan eksekusi atas keputusan badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak adanya ketegasan tentang peraturan perundang-undangan mana yang berkopeten untuk menyelesaikan kasus pertanahan di Indonesia.

8. Akibatnya, timbullah ketidakadilan, ketidakpastian hukum, penyerobotan tanah, gangguan terhadap laju pertumbuhan ekonomi dan pembangunan akibat investor enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia, hingga timbulnya konflik sosial dan politik.

B. Saran

1. Bahwa sudah seharusnya proses peradilan Penyerobotan Tanah yang terlalu lama dilakukan dalam proses perdata, menjadi perhatian dari para pihak yang terkait khususnya pembuat Undang-undang untuk membuat aturan atau ketentuan tambahan disatu sisi dan disisi lainnya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mengambil peran untuk sesegera mungkin mensosialisakan kepada masyarakat yang memiliki tanah dan belum mempunyai hak kepemilikan segera memprosesnya, agar permasalahan penyerobotan tanah dapat dihindari, serta pemerintah Desa/Kelurahan yang memiliki tanah-tanah atau lahan-lahan kosong untuk segera mengingatkan para pemilik tanah/lahan tersebut agar segera dimanfaatkan sesuai dengan peruntukkannya.
2. Bahwa demikian pula proses hukum pidana yang hanya bisa menghukum atas pelaku penyerobot tanah tidak memberikan satu kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga membuat penyerobot dapat tetap mengusai tanah yang diserobot. Sangat dilematis tentunya, akan tetapi apabila kedepannya ada perubahan dan atau penegasan didalam aturan hukum pidana atas pelaku penyerobot, maka tindakan penyerobotan tanah dapat dihindari. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan atas tanah yang diserobot, harus menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Demikian pula para Pemilik tanah pun disarankan agar melakukan penguasaan atas tanah yang dimiliki ,

seperti memagari tanah tersebut dan mengolahnya sesuai yang direncanakan. Hal tersebut terkandung maksud agar apabila ada orang atau pihak-pihak yang bukan pemilik akan mengurungkan niatnya untuk masuk dan atau melakukan penyerobotan tanah.

3. Cara penyelesaian sengketa pertanahan disarankan dilakukan dalam dua model, yaitu pertama, harus dilaksanakan dengan negosiasi dan musyawarah dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan kepentingan lainnya. Dalam hal ini, pemerintah harus bertindak sebagai fasilitator bukan sebagai mediator, yang cenderung bersifat sebagai partisipan dalam kelompok yang bertikai.
4. Pilihan jalur penyelesaian tergantung pada pilihan para pihak yang bersengketa yang sudah tentu dengan segala pertimbangan atas faktor waktu, biaya dan efisensi, maka pilihan arbitrase dapat menjadi satu solusi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.
5. Untuk mengatasi kelemahan dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut di atas, perlu adanya revitalisasi fungsi peradilan. Revitalisasi itu sendiri lebih ditujukan kepada badan peradilan karena istilah “peradilan” merujuk pada prosedur atau cara serta proses mengadili dari suatu perkara Pengertian revitalisasi itu sendiri mencakup:
    a. Perubahan gradual pada fungsi badan peradilan seperti pembenahan tertentu pada fungsi peradilan tertentu dengan tetap mengacu pada fungsi yang sudah ada, atau

b. Perubahan radikal terhadap fungsi peradilan yang telah ada/berjalan. Ini berarti ada fungsi baru yang diciptakan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU:

A. Oka Mahendra ., Menguak Masalah Hukum, Demokrasi, Dan Pertanahan, Harapan Jakarta, 1996

Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004

Adrian Sutendi ., Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

A. Kunto., Esti L,. (Editor). (2007). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Yogyakarta: Pustaka Merah PutihAli Achamad Chomzah., Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003

A. P. Parlindungan., Berakhirnya Hak –Hak Atas Tanah (Menurut Sistem UUPA), Mandar Maju, Bandung, 2001

----------., Hukum Agraria Serta Landreform (Bunga Rampai Bagian II), Mandar Maju, Bandung, 1994

----------., Konversi Hak –Hak Atas Tanah, Mandar Maju Bandung, 1994

----------., Komentar Atas UUPA, Mandar Maju Bandung, 1991

----------., Landreform di Indonesia(Strategi dan Sasarannya), Alumni Bandung, 1990

----------., Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Bandung; Mandar Maju, 1998

Artha Rumondang Siburian, Eksistensi Larangan Kepemilikan Tanah Secara Latifundia dan Absentee(Guntai); Medan, 2009

Abdurrahman, H., 2009, Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Achmad Ali, 2008, Menguak Tabir Hukum, Edisi Kedua, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 100.

A. Pitto, Prof., Pembuktian dan Kadaluarsa, cet.I, Intermasa, Jakarta, 1978.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Angga. B. Ch. Eman, 2013. Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional.

Asmara, Galang, Dkk, 2010, Penyelesaian Konflik Pertanahan Berbasis Nilai-nilai *Kearifan Lokal di Nusa Tenggara Barat*, Mimbar Hukum Volume 22 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Mataram.

Bruggink, J.J.H., 1996, Refleksi Tantang Hukum (Pengertian-pengertian Dasar Dalam Teori Hukum), Alih Bahasa Arief Sidharta, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya,* Djambatan, Jakarta, 2003 Hlm.23

Bachtiar Effendie., Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah,Bandung: Alumni, 1993

Boedi Harsono., Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007

----------., Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan –Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002

Efendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia; Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1989

J.J.H. Bruggink, 1996, Refleksi Tantang Hukum (Pengertian-pengertian Dasar Dalam Teori Hukum), Alih Bahasa Arief Sidharta, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 87-88.

Chomzah, Ali Achmad, 2002, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Curzon, L.B., 1979, Jurisprudence, M&E Handbooks, Estover, Plymouth.

Djazuli Bachar, S.H., Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum dan Penegakan Hukum, hal. 6

Denny Yandri Hotmauli, Penyelesaian Sengketa Akibat Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) (Studi Kasus Putusan No.158/G.Tun/2005/Ptun.Jkt) Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Indonusa Esa Unggul, Jakarta

Gunther Teubner, 1983, Substantive and Reflexive Elements in Modern Law, dalam Law and Society Review, Volume 17, Nomor 2.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi., Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2004

Gunawan Wiradi., Reforma Agraria, INSIST Press, Jakarta, 2000

I Nyoman Budi Jaya., Tinjauan Yuridis Tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Rangka Pelaksanaan Landreform, Liberty, Yogyakarta, 1998

Haq, Hayyan Ul, Mafia Peradilan Vs Law Society, Dalam Harian Kompas, Rabu, 19 Oktober 2005..

Hayyan Ul Haq, Mafia Peradilan Vs Law Society, Dalam Harian Kompas, Rabu, 19 Oktober 2005, hlm. 4.

L.B. Curzon, 1979, Jurisprudence, M&E Handbooks, Estover, Plymouth, hlm. 188

Lili Zahrotul Ulya, SH., 2003. Kewajiban Pemasangan Tanda Batas Dalam Pengukuran Tanah Sebagai Salah Satu Sarana

Pemberian Kepastian Hukum (Study di Kelurahan Kembangarum Kecamatan Semarang Barat kota Semarang). Universitas Diponegoro. Semarang

Limbong, Bernhard, 2012, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta.

Marianne Termorshuizen, Kamus Hukum Belanda-Indonesia, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 49

Merriam Webster's Dictionary of Law, Merriam Webster Springfield, Massachusetts, 1996, hal. 451

Mertokusumo, Sudikno, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kedua, Liberty, Yogyakarta.

Marzuki, Suparman, 2008, Konflik Tanah di Indonesia, Pusat Studi Hak Asasi Manusia, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Mudjiono, 2007, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, Jurnal Hukum No.3 Vo. 14 Juli 2007, Yogyakarta.

Muchsan, Bahan Kuliah Hukum Tata Usaha Negara, Magister Hukum UGM, Yogyakarta, 2008.

Mukti Arto, Drs. H., SH., Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1996.

M. Yahya Harahap, S.H., Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, cet.3, (Jakarta:PT. Gramedia,1991), hal. 1

Philipus Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1997.

Prof. Dr. R. Supomo, S.H., Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, cet. 9, (Jakarta :PT.Pradnya Parainita, 1986), hal 119

Prof. R. Subekti, S.H., Hukum Acara Perdata, cet. 3, (Bandung; Binacipta, 1989) hal.130.

Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.

R. Wiryonoo., SH, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, (Bandung : CV.Mandar Maju, 2002), hal. 100

Retnowulan Sutantio, S.H., Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, cet. VI.(Bandung:Mandar Maju, 1989), hal. 122

Rozali Abdullah, SH., Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.

Seen, Peter R, Social Science and Methode Holbronkl, Boston, 1971,

Soedikno Mertokusumo (selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo-1), Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988

Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji., Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006

Soesilo Prajogo., Kamus Hukum Internasional dan Indonesia, WIPRESS,2007

----------, Penelitain Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Rajawali Pers, Jakarta, 2006

Sudarsono., Pengantar Ilmu Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2007

Suhariningsih., Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009

Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Cetakan ke-V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Cetakan ke-V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 27.

Ibid, hlm. 109.

J.J.H. Bruggink, Op.Cit, hlm. 233.

S. F. Marbun, Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1997.

Sudikno Mertokusumo, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kedua, Liberty, Yogyakarta, hlm. 172.

Sarjita., 2009, Paradigma Moral Penyelesaian Konflik dan Sengketa Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, Dr. SH., Hukum Acara Perdata Indonesia, cet. I., Yogyakarta : 1972.

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata di Indonesia (Yogyakarta : Liberty, 1998), hal. 178

Sumarjono, Maria SW., Ismail, Nurhasan., Isharyanto., 2008, Mediasi Sengketa Tanah Potensi penerapan Alternatif Penyelesain Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan, Kompas, Jakarta.

Sumarjono, Maria SW., 2008, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Kompas, Jakarta.

Sumarto, 2010, Identifikasi Permasalahan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan Di Kabupaten Kendal, Paper Hukum Agraria, Magister Teknik Geomatika Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Soegijatno R Tjakranegara , S.H , 1992, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia, Sinar grafika, jakarta.

Teguh Samudera, SH., Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata, Bandung, 1992.

Teubner, Gunther, 1983, Substantive and Reflexive Elements in Modern Law, dalam Law and Society Review, Volume 17, Nomor 2.

Tampil Anshari Siregar, Mempertahankan Hak Atas Tanah, Multi Grafik Medan, 2005

Tim Penyusun Kamus Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan IV, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2007

Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta., 2007

----------,Hukum Agraria Kajian Komprehensif , Prenada Media Group, Jakarta., 2011

Usep Setiawan, "Kembali ke Agraria" STPN Press, Yogyakarta, 2010

Yudha Pandu., Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Hak-Hak Atas Tanah, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2009

Y.W. Sunindhia, dan Ninik Widiyanti., Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran),Bina Aksara, Jakarta, 1998

Wiyono R, S.H., 2005, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Sinar grafika, jakarta.

Wicipto Setiadi, SH., MH., Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara, Suatu Perbandingan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Yos Johan Utama, SH., M.Hum., Kiat Berperkara di Peradilan Tata Usaha Negara, Badan Penerbbit UNDIP Semarang, t.th.

Indri Hadisiswati, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, IAIN Tulungagung Jl. Mayor Sujadi Timur 46 Tulungagung, Email: Indrihs@Gmail.Com*

WEBSITE:

Lihat Berita Waspada On Line, KY Terima 968 Laporan Putusan Hakim Bermasalah, (http://www.waspada.co.id/), tanggal 2 Desember 2009.

Kata "fakta" berasal dari bahasa latin "factum" yang artinya "a thing done or permormed" sesuatu yang ada atau senyatanya, kenyataan, realitas atau fenomena.

Lihat Media Indonesia.Com atau klik http://www.mediaindonesia.com/index.php/2010/02/02

Putusan Hakim: Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum
http://gunturzah.page.tl/Putusan-Hakim.htm

Lihat http://id.wikipedia.org/wiki/Teori_Hukum_Murni

Lihat http://id.wikipedia.org/wiki/Moral

Yurisprudensi sebagai sumber hukum
http://muhammadajid81.blogspot.co.id/2012/12/yurisprudensi-sebagai-sumber-hukum-dan.html

Norma-norma dalam masyarakat
http://komunitasgurupkn.blogspot.co.id/2011/05/materi-pkn-kelas-vii-norma-norma-dalam.html

Iskatrinah, Pelaksanaan fungsi hukum administrasi Negara dalam mewujudkan pemerintahan yang baik, http//:www.dephan.go.id.

Bagir Manan, Good Governance Hindarkan Rakyat Dari Tindakan Negara Yang Merugikan, http//:www.transparansi.com.

Eksekusi
http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/eksekusi.htini

Prinsip Utmost Good Faith (Prinsip Ikitad Sangat Baik)
http://mediaasuransi.wordpress.com/2010/01/19/prinsip-utmost-good-faith-prinsip-ikitad-sangat-baik/

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
http://konsultasihukumgratis.blogspot.com/2010/10/saya-yang-bayar-pajak-Bumi-bangunan-kog.htini

Letter C dan Kepemilikan Hak Atas Tanah

http://notaris-sidoarjo.blogspot.com/2012/11/letter-c-dan-kepemilikan-hak-atas-tanah.htini

Risalah Lelang

http://dsppekalongan.blogspot.com/p/risalah-lelang.htini

Pengukuhan Prof Isinijati Jenie: Itikad Baik Sebagai Asas Hukum

http://www.ugm.ac.id/id/berita/2066-pengukuhan.prof.isinijati.jenie:.itikad.baik.sebagai.asas.hukum

Pembuktian Akta Risalah Lelang

https://www.google.com/search?q=pembuktian+grosse+risalah+lelang+deibanding+akata+jual+beli&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:en-US:official&client=firefox-a

Perbedaan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Dengan Hukum Acara Perdata

http://harumanviska.blogspot.com/2011/04/perbedaan-hukum-acara-peradilan-tata.htini

Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara

http://kicauanpenaku.blogspot.com/2013/04/hukum-acara-peradilan-tata-usaha-negara.htini

Perbedaan PTUN Dengan Peradilan Perdata

http://blackvertical.blogspot.com/2011/11/perbedaan-ptun-dengan-peradilan-perdata.htini

Alat Bukti Pada Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara

http://makalah-ibnu.blogspot.com/2008/10/alat-bukti-pada-hukum-acara-peradilan.htini

Sekilas Mengenai Peradilan Tata Usaha Negara

http://belajarhukuinindonesia.blogspot.com/2010/12/sekilas-mengenai-peradilan-tata-usaha.htini

Putusan Pengadilan TUN

http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-putusan-pengadilan-tun.htini

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

http://danielsamosir.blogspot.com/2012/01/diklat-kemahiran-tata-usaha-negara.htini

Upaya Hukum Dalam Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara

http://akubukanmanusiapurba.blogspot.com/2010/07/upaya-hukum-dalam-lingkungan-peradilan.htini
Mengapa Peradilan di Indonesia Bertingkat-tingkat? http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt513fe5cf81751/mengapa-peradilan-di-indonesia-bertingkat-tingkat
AAUPB (Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik) http://honeywhite93.blogspot.com/2012/12/aaupb-asas-asas-umum-pemerintahan-yang.htini
kepemilikan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih /overlapping
http://digilib.esaunggul.ac.id/penyelesaian-sengketa-akibat-kepemilikan-sertifikat-hakatas-tanah-yang-tumpang-tindih-overlapping-studi-kasusputusan-no158gtun2005ptunjkt-2719.html
http://fakultasilmuhukum.blogspot.co.id/2016/04/mekanisme-peralihan-hak-atas-tanah.html
https://ramadhanmuawad.wordpress.com/2015/10/28/hak-atas-tanah-dan-peralihan-hak-atas-tanah-dalam-hukum-tanah-nasional-2/
http://catatanmashudiwahyu.blogdetik.com/2013/10/14/sejarah-konflik-pertanahan-agraria-di-Indonesia-konflik-agrari/
http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html
http://hukumpertanahansurveikadastral.blogspot.co.id/2011/07/letak-batas-bidang-tanah-yang-mempunyai.html
http://mahyunish.blogspot.co.id/2013/09/mekanisme-penyelesaian-sengketa-hak.html
http://lawlissimo.blogspot.co.id/2013/12/tinjauan-yuridis-kewajiban-pemasangan_8477.html
https://www.neliti.com/id/publications/150325/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-menurut-peraturan-pemerintah-nomor-24
https://artikel.rumah123.com/tanah-diserobot-orang-tindak-pidana-pelaku-dengan-pasal-385-kuhp-68788
https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-pasal-385-kuhp-hindari-penyerobotan-tanah-18447

https://hukumexpert.com/macam-macam-penyerobotan-tanah-yang-dapat-dikenakan-pidana-3/?detail=ulasan
https://hukumproperti.com/penyerobotan-tanah-secara-tidak-sah-dalam-perspektif-pidana/
http://kartikanews.com/unsur-unsur-pidana-dalam-pemalsuan-dokumen/
https://media.neliti.com/media/publications/240042-kepastian-hukum-sertifikat-hak-atas-tana-c2a2f1ef.pdf
https://dntlawyers.com/sengketa-tanah-ini-syarat-pembeli-beritikad-baik-yang-dilindungi-hukum/
https://leip.or.id/meluruskan-pemahaman-konsistensi-putusan-untuk-mencapai-kesatuan-hukum/

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) (Wetboek van Strafrecht) (S. 1915-732 jis. S. 1917-497, 645, mb. 1 Januari 1918, s.d.u.t. dg. UU No. 1/1946).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Herziene Indlandsch Reglement) Staatsblad Nomor 44 Tahun 1941

Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undanng Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011

Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang Undang Nomor 56 (Prp) Tahun 1960 Tentang Landreform

Undang Undang Nomor 51 (Prp) Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah