ANOTASI PUTUSAN PENGADILAN MENGENAI PERTANAHAN TERKAIT TANAH ADAT

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
BIRO HUKUM

TAHUN 2022

Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan
Terkait Tanah Adat

Copyright, 2022

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin
tertulis dari Pemegang Hak Cipta

Tim Penyusun:

Penanggung jawab	:	Joko Subagyo, S.H., M.T.
Anggota	:	Dr. Marulak Togatorop, S.H., M.H., C.Med., C.L.A.
		Fuad Hasyim, S.H., M.H.
		Siti Noor Rochmah, S.IP.
		Dyah Parwitasari, S.Sos.
		Yanti Kusumadewi
Desain sampul dan layout	:	Musthofa, S.P., M.H.

Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan
Terkait Tanah Adat
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
Biro Hukum
± 520 Halaman, 16 x 21 cm
ISBN :

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 2022, disusun buku Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Terkait Tanah Adat dalam hal ini tanah bekas milik adat dengan surat bukti penguasan berupa girik, pipil, letter C, petok dan sejenisnya.

Buku ini berisi putusan-putusan pengadilan mengenai permasalahan pertanahan terkait tanah bekas milik adat yang sudah mempunyai kekuatan 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 tanah bekas milik adat.
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 pemberlakuan Hukum Tanah dalam pelaksanaannya, sehingga menunjukkan kepada dunia bahwa Indonesia adalah salah satu negara yang telah memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakatnya.

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 tanah bekas milik adat.

Selanjutnya, kami mengucapkan terima kasih kepada 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, 2022
Kepala Biro Hukum,

ttd

Joko Subagyo, S.H., M.T.
NIP. 19690822 199403 1 002

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	14
	A. Pengertian hukum tanah adat	14
	B. Syarat terpenuhinya Tanah Ulayat atau Tanah Adat	20
	C. Kedudukan Hukum Tanah Adat	22
	D. Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat	27
	E. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Hukum Adat.	33
	F. Nilai-Nilai Kearifan Lokal Hukum Adat Dalam Hukum Tanah Nasional	37
	G. Jenis–jenis Surat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah	42
	H. Kebijakan Dan Peran Pemerintah Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	52
	I. Upaya Hukum Atas Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah	56
	J. Konsep Sociological Jurisprudence Sebagai Pedoman Penyelesaian Sengketa Pemerintah Di Indonesia	63
	K. Hukum Sebagai Sarana Pembaharuan Dan Pembangunan Masyarakat	63
	L. Sengketa Pertanahan Dan Penyelesaiannya	65
	M. Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan Sebagai Upaya Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan	71

	N. Hak Atas Tanah Dan Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional	73
	O. Latar Belakang Timbulnya Peralihan Hak Atas Tanah	82
	P. Peralihan Hak Atas Tanah	110
	Q. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Agraria	118
	R. Hukum Acara Perdata	126
	S. Hukum Tata Usaha Negara	138
	T. Putusan Hakim: Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum	155
	U. Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah	164
BAB III	METODOLOGI	184
	A. Metodologi	184
	B. Pembabakan	184
BAB IV	Putusan Pengadilan Negeri Nomor 50/PDT.G/2018/PN. SRP. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi NOMOR 17/PDT/2019/ PT DPS. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540 K/PDT/2019.	186
	A. Tentang Duduk Perkara	189
	B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri	194
	C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi	240
	D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)	241
	E. Catatan	242
BAB V	Putusan Pengadilan Nomor 58/PDT.G/2018/PN.SRP. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 19/PDT/2019/PT.DPS. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2814 K/PDT/2019.	248
	A. Tentang Duduk Perkara	250
	B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri	252
	C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi	255
	F. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi)	256
	D. Catatan	257

BAB VI Putusan Pengadilan Nomor 51/PDT.G/2018/PN.MTR. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 177/PDT/2018/PT.MTR. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2383 K/PDT/2019 261
A. Tentang Duduk Perkara 263
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 282
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 301
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 303
E. Catatan 304

BAB VII Putusan Nomor 11/PDT.G/2020/PN.SMN Jo. Putusan Nomor 77/PDT.2020/PT.YYK 314
A. Tentang Duduk Perkara 315
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 321
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 343
D. Catatan Putusan 345

BAB VIII Putusan Pengadilan Nomor 97/PDT.G/2017/PN KLN Jo. Putusan Pengadilan Nomor 82/PDT/2018/PT SMG Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3443 K/PDT/2018 354
A. Tentang Duduk Perkara 356
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 362
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 365
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 368
E. Catatan 369

BAB IX Putusan Pengadilan Nomor 200/Pdt.G/2012/Pn.Slmn. Jo. Putusan Pengadilan Nomor 102/Pdt/2013/Pty. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1748 K/Pdt/2014 376
A. Tentang Duduk Perkara 377
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 392
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 413
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 416

E. Catatan 418

BAB X Putusan Pengadilan Nomor 28/PDT.G/2009/PN.PTK. Jo. Putusan Pengadilan Nomor 18/PDT/2010/PT.PTK. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3037 K/PDT/2010 422
A. Tentang Duduk Perkara 423
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 437
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 439
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 440
E. Catatan 441

BAB XI Putusan Pengadilan Nomor 171/Pdt.G/2018/PN.Byw. Jo. Putusan Pengadilan Nomor 252/Pdt/2019/PT. SBY. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3023 K/PDT/2020 451
A. Tentang Duduk Perkara 453
B. Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri 468
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 473
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 476
E. Catatan 479

BAB XII Putusan Pengadilan Nomor 88/G/2016/PTUN.SBY. Jo. Putusan Pengadilan Nomor 19/B/2017/PT.TUN.SBY. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 318K/TUN/2017. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 75PK/TUN/2018 484
A. Tentang Duduk Perkara 486
B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri 490
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi 492
D. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Kasasi) 493
E. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali) 494
F. Catatan 495

BAB XIII PENUTUP 497
A. Kesimpulan 497
B. Saran 498

DAFTAR PUSTAKA 500

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi mayoritas masyarakat Indonesia merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan mereka. Perjalanan kehidupan masyarakat Indonesia tergantung dari keberadaan tanah yang mereka olah baik dalam bentuk pertanian, perkebunan dan perternakan serta mendirikan tempat tinggal untuk diri mereka sendiri serta anak keturunan.

Dari hasil olah tanah tersebut masyarakat Indonesia bisa hidup dan secara tidak langsung menganggap tanah merupakan suatu kebutuhan primer. Hal ini telah dirasakan dan terjadi dalam realita kehidupan masyarakat Indonesia sebelum kemerdekaan hingga pasca kemerdekaan.

Dalam mengatur kedudukan tanah ini sebelum kemerdekaan, oleh masyarakat Indonesia diberlakukan hukum adat masing-masing daerah yang ada, selain itu juga ada hukum perdata dari Belanda yang menjadi pegangan oleh pemerintah Belanda yang ketika itu menduduki wilayah-wilayah Indonesia.

Setelah masa kemerdekaan, pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria oleh Presiden Sukarno, sehingga dengan lahirnya Undang-Undang ini tidak ada lagi perbedaan antara hukum adat dengan hukum perdata Belanda yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Kaitan Pendaftaran Tanah dan Ketentuan Konversi Pada UUPA.

Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Sebagai negara hukum, pengakuan hak atas kepemilikan telah diatur dalam berbagai peraturan perundangan-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscou Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).

Kewajiban negara dalam mengatur lintas hubungan hukum antara individu dengan individu lainnya atau dengan badan hukum dengan badan hukum lainnya sehingga adanya kepastian hukum bagi masing-masing pihak dengan tidak ada yang merugikan pihak lain karena ada aturan hukum didepan mereka.

Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya.

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya, dengan adanya amanat undang-undang ini maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah yang mana kemudian direvisi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah 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.

Secara jelas dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah ini menyebutkan yaitu ayat (1) bahwa obyek pendaftaran tanah meliputi: a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, b. Tanah hak pengelolaan, c. Tanah wakaf, d. Hak milik atas satuan rumah susun, e. Hak tanggungan, f. Tanah negara. Ayat (2) bahwa dalam tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah adanya jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut. Dan ayat ini ditujukan kepada pemerintah selaku penanggungjawab dalam hal pengaturan pendaftaran tanah. Sedangkan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada pemegang hak, sehingga ada hak dan kewajiban antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pasal 32 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa 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. Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 38 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Ayat (2) menyatakan bahwa pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat

mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Sedangkan konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk sistem dalam dari UUPA (A.P. Parlindungan, 1990:1).

Ketentuan konversi mengenai hak-hak tanah telah diatur dalam pada Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA Pasal II ayat 1 yaitu: hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak agrarisch eigendom, milik, yayasan, andarbeni hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan, landirijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikilir dan hak-hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21. Kemudian dilanjutkan pada ayat 2 yang berbunyi yaitu hak-hak tersebut dalam ayat 1 kepunyaan orang asing warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Kemudian dalam Pasal VI mengenai Ketentuan Konversi di UUPA menyatakan bahwa Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pada Pasal VII ayat (1) menerangkan secara rinci bahwa hak gogolan, pukulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1). Ayat (2) menyatakan hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya udang-undang ini. Ayat (3) menyatakan bahwa jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agrarialah yang memutuskan.

Mengenai hak gogolan, pekulen atau sanggan diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 yang berbunyi: 1. Konversi hak-hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan surat keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. 2. Hak gogolan, sanggan atau pekulen bersifat tetap kalau para gogol terus menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan jika meninggal dunia gogolnya itu jatuh pada warisnya tertentu. 3. Kepala Infeksi Agraria menetapkan surat keputusan tersebut pada ayat (1) pasal ini dengan memperhatikan pertimbangan sifat tetap atau tidak tetap dari hak gogolan itu menurut kenyataannya. 4. Jika ada perbedaan pendapat antara Kepala Inspeksi Agraria dan Bupati/Kepala Daerah tentang soal apakah sesuatu hak gogolan bersifat tetap atau tidak tetap, demikian juga jika desa yang bersangkutan berlainan pendapat dengan kedua pejabat tersebut, maka soalnya dikemukakan lebih dahulu kepada Menteri Agraria untuk mendapat keputusan.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah menyatakan bahwa pasal ini mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

1. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh

instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).

2. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (camat) yang:
   - Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
   - Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
   - Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
   - Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya "Penegasan Hak" yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri ini menjelaskan bahwa Mengenai hak-hak yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda buktinya, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 dan 3, maka atas permohonan yang berkepentingan diberikan pengakuan hak, atas dasar hasil pemeriksanaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tersebut dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.113/Ka/1961 (TLN Nomor 2334). Pengakuan hak tersebut diberikan sesudah hasil pemeriksaan Panitia itu diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Kepala Desa, Asisten Wedana dan Kepala Agraria daerah yang bersangkutan dan tidak ada yang menyatakan keberatan, baik mengenai haknya, siapa yang empunya maupun letak, luas dan batas-batas tanahnya. Ayat (2) menyatakan bahwa Pengakuan hak yang dimaksudkan di dalam ayat (1) Pasal ini diberikan oleh Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Jika menurut Keputusan Menteri Negara Agraria No. Sk.112/Ka/1961 jo SK 4/Ka/62 (TLN Nomor 2333 dan 2433) yang berwenang memberikan hak yang diakui itu instansi

yang lebih rendah, maka instansi itulah memberikan pengakuan tersebut. Ayat (3) berbunyi bahwa Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 6, maka di dalam surat keputusan pengakuan hak tersebut ditegaskan konversi haknya menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai, yang atas permohonan yang berkepentingan, akan didaftar oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Di daerah mana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah mulai diselenggarakan, maka pengakuan hak itu baru mulai berlaku, jika haknya telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah. Atas permintaan yang berhak diberikan kepadanya sertifikat atau sertifikat sementara, dengan dipungut biaya menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Selanjutnya secara jelas dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi 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 yang 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. Ayat (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.

Sehingga ketentuan ini telah sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah

setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah Adat Menurut Undang – Undang Pokok Agraria

Masyarakat Hukum adat mengenal juga adanya hak ulayat, ulayat artinya wilayah atau yang merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Dalam sebuah buku berbahasa Belanda, *Ter Haar, Beginselen en stelsel van het adatrecht* menyebutkan bahwa di Indonesia masing – masing daerah memiliki nama – nama tertentu untuk lingkungan wilayahnya, misalnya nama untuk wilayah yang dibatasi, di Kalimantan disebut dengan nama pewatasan, di Jawa dikenal dengan nama wewengkon, di Bali dikenal dengan nama prabumian. Di Maluku pada umumnya tanah wilayah biasa disebut dengan nama petuanan. (Harsono,2008 : 185 – 186)

Pemahaman dan pandangan masyarakat adat Maluku tentang tanah didukung dalam pengertian Hukum Tanah Adat yang dimuat Undang–Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga hak-hak atas tanah adat dapat diperjuangkan lewat jalur hukum yang benar.

Hukum Adat tentang tanah memiliki kedudukan yang istimewa dalam UUPA, karena sebagian besar rakyat Indonesia menganut hukum adat sehingga hukum adat menjadi dasar pembentukan Hukum Tanah Nasional. Hukum tanah adalah suatu sistem dari cabang hukum yang mandiri yang mengatur aspek yuridis dari sebuah tanah, yang disebut hak–hak penguasaan atas tanah. Ketentuan–ketentuan hukum yang mengatur hak – hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. (Harsono, 2008 : 17). Ketentuan – ketentuan yang mengatur tersebut menjadikan hukum adat menjadi suatu dasar pembentuk. Santoso, Urip dalam tulisannya yang berjudul Hukum Agraria Dan Hak–Hak Atas Tanah mengemukakan Hukum Adat menjadi dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam Konsideran UUPA yang menyatakan;

> "bahwa berhubungan dengan apa yang disebut dalam pertimbangan – pertimbangan perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang

sederhana, dan menjamim kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama".

Hal ini sejajar dengan apa yang ditulis oleh Supriadi, yang membuktikan pernyataannya dengan menguraikan apa yang tertera penjelasan konsiderans dalamUUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat. Pernyataan ini dapat ditemukan antara lain dalam;

a. Penjelasan Umum angka III (1);
b. Pasal 5 dan penjelasannnya.

Dalam Penjelasan Umum angka III (1) UUPA dinyatakan bahwa :
Dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agrarian baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan–ketentuan hukum adat itu sebagai hu`kum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat swapraja yang feudal.

Sejalan dengan Penjelasan Umum angka III (1) UUPA di atas, dalam pasal 5 dinyatakan bahwa ;

> Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan–peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama. (2007 : 52 – 53)

Hukum adat yang menjadi sumber utama dalam penyusunan hukum tanah nasional, menjadikan segala hal dari kerangka dasar hukum adat sebagai sumber pertama, hal ini ditegaskan oleh Budi Harsono dalam Supriadi, bahwa;

> Hukum Tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan – bahan dari hukum adat, berupa norma – norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang – undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan hukum tanah nasional positif yang tertulis. UUPA merupakan hasilnya yang pertama.

Dalam penulisannya Supriadi memberi contoh dalam kasus yang bersifat komunalistik religious yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak – hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Lebih lanjut dalam tulisannya Supriadi menguraikan bahwa sifat komunalistik religious dari konsepsi hukum tanah nasional diatur Pasal 1 ayat (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Selain menguraikan sifat komunalistik religious yang juga menyumbang konsep dalam hukum tanah nasional, Supriadi juga menyebutkan sejumlah asas- asas lain yang ada dalam asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional, adalah ; asas religius (Pasal 1), asas kebangsaan (Pasal 1, 2, dan 9), asas demokrasi (Pasal 9), asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (Pasal 6, 7, 10, 11 dan 13), asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (Pasal 14 dan 15), serta asas pemisahan horizontal. (54)

Walalupun hukum adat menjadi sumber utama, tetapi dalam pengguraiannya Supriadi menjelaskan bahwa ada peluang atau kemungkinan untuk mengadopsi lembaga – lembaga baru yang tidak dimiliki dalam hukum adat untuk memperkaya dan memperkembangkan hukum tanah nasional, dengan syarat yang tidak bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945, salah satunya Pendaftaran Tanah. Pernyataan Supriadi ini tidak sesuai dengan Boedi Harsono, karena menurut Boedi Harsono masyarakat adat memiliki kearifan dan pengetahuan tersendiri tentang batas–batas tanah, sehingga jika ada individu yang berbuat melanggar ketentuan hukum adat mengenai suatu tanah, masyarakat pun mengetahui. Tetapi Supriadi menjelaskan bahwa lembaga ini diperlukan dalam konsepsi hukum tanah nasional karena semua proses yang berkaitan dengan

hak–hak atas tanah didaftarkan, dibukukkan dalam buku tanah dan kemudian diterbitkan sertifikat sebagai bukti pemilikan tanahnya. Hal ini sangat diperlukan untuk menghindari konflik – konflik yang terjadi, seperti yang telah dikemukakan dalam pendahuluan. Walaupun terkadang terdapat beberapa kasus yang terjadi oleh karena klaim kepemilikan oleh dua pihak pada lahan (tanah) yang sama.

Berdasarkan uraian diatas maka, perlu dilakukan kajian mengenai beberapa kasus pertanahan yang berkaitan dengan tanah adat dalam hal ini tanah bekas milik adat dengan surat bukti penguasan berupa girik, pipil, letter C, petok dan sejenisnya. 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 tanah bekas milik adat.

B. Maksud, Tujuan dan Sasaran

Kegiatan ini di maksudkan untuk memberikan catatan sesuai ketentuan hukum pertanahan yang berlaku 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 tanah bekas milik adat.
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 tanah bekas milik adat.

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 tanah bekas milik adat dengan surat bukti penguasan berupa girik, pipil, letter C, petok dan sejenisnya 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 tanah bekas milik adat.
2. Manfaat Praktis
   a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa pertanahan khususnya tentang tanah bekas milik adat.
   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 tanah bekas milik adat.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian hukum tanah adat

Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Kita juga bahwa telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih – lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Dinegara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat merupakan suatu conditio sine qua non. Untuk mencapat tujuan itu, diperlukan campur tangan penguasa yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindah dan berakhirnya hak milik atas tanah. Di lingkungan hukum adat, campur tangan itu dilakukan oleh kepala berbagai persekutu hukum, seperti kepala atau pengurus desa. Jadi, jika timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah adat ini, maka pengurus pengurus yang telah ada itulah yang akan menyelesaikannya.

Dalam hukum tanah adat ini terdapat kaedah – kaedah hukum. Keseluruhan kaedah hukum yang timbuh dan berkembang didalam pergaulan hidup antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemamfaatan antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemamfaatan sekaligus menghindarkan perselisihan dan pemamfaatan tanah sebaik – baiknya. Hal inilah yang diatur di dalam hukum tanah adat.

Dari ketentuan – ketentuan hukum tanah ini akan timbul hak dan kewajiban yang berkaitan erat dengan hak – hak yang ada diatas tanah. Hukum tanah di Indonesia dari zaman penjajahan terkenal bersifat "dualisme", yang dapat diartikan bahwa status hukum atas tanah ada yang dikuasai oleh hukum Eropa di satu pihak, dan yang dikuasai oleh hukum adat, di pihak lain.[1]

[1] Ahmad Fauzie Ridwan, Prof,Dr,SH. Hukum Tanah Adat

Hukum Tanah Adat sebelum berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, tanah adat masih merupakan milik dari
suatu persekutuan dan perseorangan. Tanah adat tersebut mereka pergunakan sesuat dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggita persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat. Dengan demikian sebelum berlakunya UUPA ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum, yang mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.
Tanah adat.

Hukum Tanah Adat setelah berlakunya UUPA

Seperti yang telah dijelaskan dalam konsepsi UUPA, menurut konsepsi UUPA maka tanah, sebagaimana halnya juga dengan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang ada di wilayah Republik Indonesia , adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa pada Bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanahnya dimaksud adalah suatu hubungan yang bersifat abadi.

Dalam Pasal 5 UUPA ada disebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dengan peraturan perundangan – undangan lainya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada hukum agama.

Adanya ketentuan yang demikian ini menimbulkan dua akibat terhadap hukum adat tentang tanah yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, dimana di satu pihak ketentuan tersebut memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya terhadap golongan Eropa dan Timur Asing. Hukum Adat di sini tidak hanya berlaku untuk tanah – tanah Indonesia saja akan tetapi juga berlaku untuk tanah – tanah yang dahulunya termasuk dalam golongan tanah Barat. Setelah berlakunya ketentuan tersebut di atas, maka kewenangan berupa penguasaan tanah – tanah oleh persekutuan hukum mendapat pembatasan sedemikian rupa dari kewenangan pada masa – masa sebelumnya karena sejak saat itu segala kewenangan mengenai persoalan tanah terpusat pada kekuasaan negara, kalau demikian bagaimana kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat tersebut, apakah juga masih diakui berlakunya atau mengalami perubahan sebagaimana halnya dengan ketentuan – ketentuan hukum adat tentang tanah.

Mengenai hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa ketentua dari UUPA, antara lain:

1. Pasal 2 ayat (4) “Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah – daerah swantanra dan masyarakat – masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut Peraturan Pemerintah.
2. Pasal 3 “ Dengan mengugat ketentuan – ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak – hak yang serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang – undang dan peraturan – peraturan yang lebih tinggi.
3. Pasal 22 ayat (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur
   dengan peraturan Pemerintah.” Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setelah berlakunya UUPA ini, tanah adat di Indonesia

mengalami perubahan. Maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, tentang jual beli tanah dan sebagainya mengalami perubahan.
Jika dulu sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu.

Namun setelah berlakunya UUPA, hak ulayat masih diakui, karena hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA, hak ulayat dan hak – hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada. Andaikata karena terjadinya proses
individualis sering hak ulayat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak – hak perorangan. Dengan tumbuh dan kuatnya hak – hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak ulayat ini diakui oleh Pemerintah sepanjang kenyataanya masih ada. Kalau sudah ada tidaklah perlu untuk membuat adanya hak ulayat baru. Hak ulayat yang diakui dalam pasal tersebut bukanlah hak ulayat seperti dengan masa sebelumnya dengan kepentingan Nasional dan negara perbatasan dengan bahwa hak ulayat yang dimaksud tidak boleh
bertentangan dengan undang – undang dan Peraturan – peraturan lainya.

Status Kepemilikan Hak Tanah Adat

1. Hak-hak atas tanah
   Hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua, dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 28 g
Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

pasal 28 h
Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenangwenang oleh siapa pun.

Selanjutnya dalam UUPA, dinyatakan antara lain sebagai berikut:
Pasal 4 ayat (2)
Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan pengertian pada pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air
dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya[2]

Asas yang hanya mengakui hak atas tanah adalah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja disebut dengan asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal adalah asas

[2] Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Penerbit Universitas Trisakti, ed. 3 Jakarta, 2007, hal. 63

dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat dan merupakan asas yang dianut oleh UUPA.[3] Berbeda dengan asas yang dianut oleh UUPA, KUHPerdata menganut asas perlekatan, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.[4]

Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah

Sedangkan dalam UUP dibedakan berbagai hak atas tanah sebagai berikut :

a. hak milik
b. hak guna usaha
c. hak guna bangunan
d. hak pakai
e. hak sewa
f. hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah , memiliki fungsi sosial serta dapat dialihkan dan beralih.

Pasal 20 UUPA menyatakan :

[3] Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 76

[4] Djuhaendah Hasan, ibid, hal. 70

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" 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 akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu

bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Sedangkan hak-hak penguasaan atas tanah, menurut Boedi Harsono, dikelompokkan menjadi hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat, hak perorangan dan hak tanggungan.[5]

B. Syarat terpenuhinya Tanah Ulayat atau Tanah Adat

Hukum tanah adat sudah tidak asing lagi bagi kita bangsa Indonesia. Karena pada hakikatnya hukum tanah adat sudah berkembang di Indonesia sudah lama sejak jaman dahulu dan masih sering digunakan hingga sekarang ini di beberapa daerah. Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak Tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Tanah adalah sumber daya material dan sumber terpenting. Dalam teori kepemilikan tanah Berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum.

[5] Boedi Harsono, op.cit, hal. 40 – 41

Dalam pertanahan sering kita mendengar istilah hak ulayat dalam pasal 3 UUPA terdapat istilah "hak ulayat dan hak-hak yang serupa dengan itu" dijelaskan secara lengkap " Dengan mengingat ketentuanketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dam hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai
dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi". Dalam Pasal 1 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Masyarakat Hukum Adat tanah, bahwa tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Dalam definisi tersebut dijelaskan bahwa adanya saling keterkaitan antara tanah ulayat yang didalamnya ada hak ulayat. Dalam
menentukan suatu tanah yang dijadikan dalam kategori dalam hak ulayat. Menurut Kurnia Warman didalam buku Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk (hlm.40) mengatakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh hak ulayat dalam pasal 3 UUPA :

1. Sepanjang kenyataanya masyarakat hukum adat itu masih ada : Mengenai hal ini, sesuai dengan penjelasan pasal 67 ayat (1) UU No. 41 1999 tentang kethutanan "suatu masyarakat hukum adat diakui keberadaanya, jika menurut kenyataannya memenuhi unsur antara lain:
    a) Masyarakatnya masih dalam bentuk penguyuban (rechtsgemeenschap)
    b) Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya
    c) Ada wilayah hukum adat yang jelas
    d) Ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat, yang masih ditaati
    e) Masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wialayah hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari
2. Negara dan sesuai dengan kepentingan nasional.
3. Tidak bertentangan dengan UU dan peraturan yang lebih tinggi kriteria dalam menentukan hak ulayat adalah :
    a. Unsur masyarakat adat, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui

dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.

b. Unsur wilayah, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
c. Unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wlayah, yatu terdapatnya tatanan hukum adat mengena kepenguasaan, penguasaan dan penggunaan tanah. Ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum

C. Kedudukan Hukum Tanah Adat

Hukum adat tidak lepas dari perkembangan hukum dan sosial di suatu negara, termasuk Indonesia. Umumnya sumber hukum adat berasal dari hukum tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang, serta dipertahankan dengan kesadaran hukum dalam masyarakatnya sehingga hukum adat memiliki kemampuan untuk menyesuaikan diri dan fleksibel. Hukum adat memiliki peran yang sangat penting dalam membangun hukum nasional, maka hal tersebut diwujudkan dengan adanya di dalam konstitusi Indonesia Pasal 18B Ayat (20) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 yang berbunyi, "*Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.*" Soepomo mengatakan bahwa hukum adat merupakan suatu hukum yang hidup karena ia menjelmakan perasaan umum yang nyata dari rakyat. Oleh karenanya dengan didukungnya dari kedua hal tersebut, maka hukum adat menjadi tolok ukur yang besar dalam pembangunan negara.

Sifat dan corak hukum adat akan timbul dan menyatu dalam kehidupan bermasyarakat karena hukum hanya akan berjalan efektif dengan adanya kultur dan corak kehidupan bermasyarakat. Pola pikir dan paradigma berpikir adat masih mengakar dalam kehidupan masyarakat sehari-hari meskipun sudah memasuki kehidupan dan aktifitas yang serba modern. Soepomo dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri" cetakan ke-16 tahun 2004

membagi sistem hukum adat yang berlaku di Indonesia menjadi tiga kelompok, yaitu:

1. Hukum adat mengenai tata negara;
2. Hukum adat mengenai warga (hukum pertalian sanak, hukum tanah, hukum perhutangan); dan
3. Hukum adat mengenai delik (hukum pidana).

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam Hukum Adat (bisa disebut sebagai Hukum Tanah Adat). Hubungan antara manusia dengan tanah sangat terkait yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang sejak dulu sudah dikuasai. Negara yang rakyatnya memiliki hasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat merupakan syarat mutlak (*conditio sine qua non*), sehingga untuk mencapai tujuan tersebut, maka diperlukan campur tangan penguasa yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya terkait lahirnya, berpindah, dan berakhirnya hak milik atas atas tanah.

Sebelum lebih lanjut menjelaskan mengenai hukum tanah adat, terlebih dahulu dijelaskan tentang hukum adat itu sendiri. Van Vollenhoven mengatakan bahwa hukum adat adalah himpunan peraturan tentang perilaku yang berlaku bagi orang pribumi dan timur asing pada satu pihak yang memiliki sanksi (karena bersifat hukum) dan pada pihak lain berada dalam keadaan tidak dikodifikasikan (karena adat). Soepomo mengatakan bahwa hukum adat adalah sinonim dari hukum uang tidak tertulis di dalam peraturan legislatif (*statuary law*), hukum yang hidup sebagai konvensi di badan-badan hukum Negara (Parlemen, Dewan Provinsi, dan sebagainya), dan hukum yang hidup sebagai peraturan kebiasaan yang dipertahankan di dalam pergaulan hidup, baik di kota maupun di desa-desa. Beberapa pengertian tersebut menujukkan bagaimana hukum adat dalam perkembangannya serta kemampuan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan dan tuntutan dalam masyarakat yang akan terus berubah.

Hukum Tanah Adat adalah keseluruhan kaidah hukum yang tumbuh dari pergaulan hidup antar manusia yang terkait dengan

pemanfaatan mengenai masalah tanah. Hukum Tanah Adat terdapat kaidah-kaidah hukum yang keseluruhannya tumbuh dan berkembang di dalam pergaulan hidup antar sesama manusia, serta sangat berhubungan erat dengan pemanfaatan sekaligus meghindarkan perselisihan tanah sebaik-baiknya. Inilah yang diatur dalam Hukum Tanah Adat dan akan timbul hak dan kewajiban terkait dengan hak-hak yang ada di atas tanah.

Marwan dan Prastowo mengatakan bahwa hukum adat di Indonesia memiliki dua macam hak yang timbul atas tanah, yaitu:

1. Hak Persekutuan
   Yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahakan oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu (masyarakat/persekutuan hukum). Hak ini juga bisa disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.
2. Hak Perseorangan
   Yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahakan oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu.

   Dalam hal Hak Persekutuan Atas Tanah, wilayah persekutuannya meliputi:
   1. Kewenangan persekutuan untuk memanfaatkan bidang tanah tertentu untuk keperluan persekutuan, kantor lembaga adat, tempat ibadah, jalan, saluran irigasi, dll.
   2. Kewenangan persekutuan untuk mengatur pencadangan, serta pemanfaatan seluruh bidang tanah dalam wilayah persekutuan.
   3. Kewenangan persekutuan untuk mengizinkan warga persekutuan membuka/mengolah/memanfaatkan sebidang tanah tertentu, sehingga warga tersebut memperoleh hak perorangan.
   4. Kewenangan persekutuan untuk mengurus dan mengatur peralihan bidang tanah dalam wilayah persekutuan, baik antar warga persekutuan, maupun pihak dari luar.

Hak Perseorangan Atas Tanah merupakan kewenangan dari anggota persekutuan atas bidang tanah tertentu dari wilayah persekutuan dengan memungut hasil seperti mengambil kayu, rotan, damar, gaharu, ikan, binatang liar dalam wilayah persekutuannya. Dengan adanya izin persekutuan, mereka dapat membuka dan mengusahakan terus menerus bidang tanah tertentu dalam wilayah persekutuan seperti pemukiman, sawah, tambak, toko, serta melakukan transaksi tanah dan transaksi tanah yang berhubungan antara tanah dengan berbagai pihak.

Banyak perbedaan prinsip antara hukum tanah adat regional dan hukum agraria nasional yang sewaktu-waktu rawan terjadi konflik. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hukum adat dijadikan landasannya, sedangkan hak ulayat merupakan salah satu dari lembaga-lembaga hukum adat yang kemudian dikembangkan kepada fungsi sosial dari hak-hak atas tanah. Pasal 5 UUPA mengatakan bahwa, "*Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segal sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama*."

Mukadimah UUPA 1960 mengatakan bahwa, "*Berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang berstandar pada hukum agama*". Hal ini berarti dengan berlakunya UUPA 1960, meniadakan dualisme hukum pertanahan dengan menundukkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama Hukum Agraria Nasional. Hukum Agraria Nasional yang dimaksud berdasarkan hukum tanah adat yang bersifat nasional, bukan hukum tanah adat yang bersifat kedaerahan atau regional. Dengan demikian, untuk menciptakan Hukum Agraria Nasional, maka diperukan bentuk atau format secara umum dari hukum adat yang berlaku secara menyeluruh untuk meminimalkan terjadinya konflik pertanahan dalam lapangan hukum tanah adat.

Motif dari adanya Hukum Agraria Nasional dengan UUPA Tahun 1960 sebagai induknya yaitu mengurangi konflik pertanahan yang dapat timbul akibat penerapan hukum tanah adat yang bersifat kedaerahan.

Setelah berlakunya UUPA di Indonesia, tanah adat mengalami perubahan. Segala sesuatu yang bersangkutan dengan tanah adat (hak ulayat, jual beli tanah, dsb) mengalami perubahan. Apabila sebelum berlakunya UUPA hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang telah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka, maka setelah berlakunya UUPA hak ulayat masih diakui. Dikatakan dalam Pasal 3 UUPA, "*Hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada*". Bila terjadi proses individualis terhadap hak ulayat mulai mendesak, maka dapat memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Semakin bertumbuh dan bertambah kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat, maka hak ulayat kian menipis. Hak ulayat diakui Pemerintah sepanjang keberadaannya masih ada. Bila sudah ada, maka tidak perlu lagi membuat hak ulayat yang baru.

D. Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat

Dalam Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa, "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang".[6]

Saafroedin Bahar merumuskan pengertian masyarakat hukum adat yaitu:

"Suatu komunitas antropologis yang bersifat homogen dan secara berkelanjutan mendiami suatu wilayah tertentu, mempunyai hubungan historis dan mistis dengan sejarah masa lampau mereka, merasa dirinya dan dipandang oleh pihak luar sebagai berasal dari satu nenek moyang yang sama, dan mempunyai identitas dan budaya yang khas yang ingin mereka pelihara dan lestarikan untuk kurun sejarah selanjutnya, serta tidak mempunyai posisi yang dominan dalam struktur dan sistem politik yang ada".[7]

Sedangkan menurut Aliansi Masyarakat Adat Nusantara (AMAN) pada Kongres I Tahun 1999, bahwa masyarakat hukum adat adalah:

"Komunitas-komunitas yang hidup berdasarkan asal usul leluhur secara turun-temurun di atas suatu wilayah adat, yang memiliki kedaulatan atas tanah dan kekayaan alam, kehidupan sosial budaya yang diatur oleh Hukum adat dan Lembaga adat yang mengelola keberlangsungan kehidupan masyarakatnya".[8]

---

6 Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*, Ps. 18B ayat (2).

7 Saafroedin Bahar, *Kertas Posisi Hak Masyarakat Hukum Adat*, (Jakarta: Komisi Hak Asasi Manusia, 2006), hal. 1.

8 Huma, *Mengenal Pilihan-Pilihan Hukum Daerah Untuk Pengakuan Masyarakat Adat Kiat-Kiat Praktis Bagi Pendamping Hukum Rakyat (PHR), Masyarakat Sipil (Pelaku Advokasi) dan Pemimpin Masyarakat Adat*, (Jakarta: Perkumpulan Untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Ekologis Perkumpulan HuMa bekerjasama dengan Rights Resource Institute (RRI), 2014), hal. 2.

Soerjono Soekanto menyebutkan masyarakat hukum adat menurut dasar susunannya terbagi atas dua golongan, yaitu

"berdasarkan pada pertalian keturunan (genealogis) dan berdasarkan wilayah (teritorial). Kemudian dari perspektif bentuknya, masyarakat hukum adat ada yang berdiri sendiri, menjadi bagian adat yang lebih tinggi atau terdiri dari beberapa masyarakat hukum adat yang lebih rendah, dan merupakan perserikatan dari beberapa masyarakat hukum adat yang sederajat. Selanjutnya, dapat dikatakan bahwa masing-masing bentuk masyarakat hukum adat tersebut dapat dinamakan sebagai masyarakat hukum adat yang tinggal, bertingkat, dan berangkai".[9]

Jimly Asshiddiqie menyebutkan harus dibedakan dengan jelas antara kesatuan masyarakat hukum adat dengan masyarakat hukum adat itu sendiri dengan penjabaran sebagai berikut:

"Masyarakat adalah kumpulan individu yang hidup dalam lingkungan pergaulan bersama dengan suatu community atau society, sedangkan kesatuan masyarakat menunjuk kepada pengertian masyarakat organik, yang tersusun dalam kerangka kehidupan berorganisasi dengan saling mengikatkan diri untuk kepentingan mencapai tujuan bersama. Dengan perkataan lain, kesatuan masyarakat hukum adat sebagai unit organisasi masyarakat hukum adat itu haruslah dibedakan dari masyarakat hukum adatnya sendiri sebagai isi dari kesatuan organisasinya itu. Sebagai satu kesatuan organik, masyarakat hukum adat itu dapat dinisbatkan dengan kesatuan organisasi masyarakat yang berpemerintahan hukum adat setempat".[10]

Syarat kesatuan masyarakat hukum adat berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 31/PUU-V/2007 dan Nomor 35/PUU-X/2012 sebagai berikut:

a. Sepanjang menurut kenyataan masih hidup atau masih ada. Ini dapat diartikan jika suatu kesatuan masyarakat hukum adat untuk dapat dikatakan secara *de facto* masih hidup (*actual exixtence*)

---

9 Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1983), hal. 27-83.

10 Jimly Asshiddiqie, *Seminar Arah Pembangunan Hukum Menurut UUD NRI 1945 Hasil Perubahan. Makalah, BPHN, Departemen Hukum dan HAM RI*, Jakarta, 29-31 Mei 2006, hal. 3.

baik bersifat teritorial, genealogis, maupun bersifat fungsional setidak-tidaknya mengandung unsur adanya masyarakat yang warganya memiliki perasaan kelompok (*in-group feeling*), pranata pemerintahan adat (seperti pada Marga di Sumatera Selatan, Kuria di Tapanuli, Nagari di Minangkabau, Wanua di Sulawesi Selatan, Desa adat di Bali), adanya harta kekayaan dan/atau benda-benda adat dan adanya perangkat norma hukum adat dan adanya perangkat norma hukum (*awig-awig* di Bali, Begundem di Lombok), dan khusus pada kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat teritorial juga terdapat unsur adanya wilayah tertentu.

b. Sesuai dengan perkembangan masyarakat. Dalam aspek ini berarti eksistensi kesatuan masyarakat hukum adat diakui berdasarkan undang-undang, peraturan daerah baik umum maupun sektoral dimana pencerminan, implementasi nilainilai dan hak-hak tradisional diikuti oleh masyarakat hukum adat tersebut dan tidak bertentangan dengan hak asasi manusia.
c. Sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Aspek ini berarti kesatuan masyarakat hukum adat tersebut selaras dan sesuai dengan eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia baik norma hukum atau nilai hukum adat tersebut selaras dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan selaku hukum positif serta eksistensinya tidak mengganggu dan mengancam kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
d. Diatur dalam undang-undang. Dalam aspek ini berarti pengaturan berdasarkan undang-undang, peraturan daerah, baik bersifat sektoral dan umum.

Dalam Pasal 28I ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa, "Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban".[11]

Irene Mariane memberikan penjelasan terkait pengertian hak-hak tradisional yaitu:

"hak-hak yang tercipta dari, oleh, dan untuk masyarakat dalam lingkup dan batas kehidupan masyarakat yang bersangkutan sebagai warisan dari para leluhur mereka guna mempertahankan

[11] Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*, Ps. 28I ayat (3).

kehidupan secara alami dan berkesinambungan. Prinsip yang terkandung di dalam hak-hak tradisional dimaksud adalah hak untuk mempertahankan hidup baik secara biologis, sosial, nilai-nilai budaya maupun kepercayaan yang mereka yakini. Dalam perkembangan selanjutnya sangat mungkin hak-hak mereka ada yang telah diangkat ke dalam naskah norma perundang-undangan yang ditetapkan oleh negara, dan bahkan tidak tertutup kemungkinan pengakuan dan penghormatan atas hak-hak tradisional dimaksud oleh negara akan semakin diperluas dan ditingkatkan. Akan tetapi, terlepas dari ada atau tidaknya pengakuan dan penghormatan hak-hak tradisional masyarakat adat oleh negara, keberadaan hak tradisional masyarakat adat tidak akan pernah terhapus selama komunitas masyarakatnya serta alam dan wilayahnya tempat mereka hidup dan berkembang masih ada".[12]

Bagir Manan memberikan contoh konkret dari hak-hak tradisional, yaitu hak ulayat dan hak-hak memperoleh manfaat atau kenikmatan dari tanah dan air atau hasil hutan disekitarnya.[13] Menurut **Boedi Harsono**, hak ulayat merupakan sebagai berikut:

"nama yang diberikan oleh para ahli hukum pada lembaga hukum dan hubungan hukum secara konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah di dalam wilayahnya dengan rumusan, bahwa hak ulayat adalah hak dari suatu masyarakat hukum adat atas lingkungan tanah wilayahnya yang **memberi wewenang tertentu kepada penguasa adat untuk mengatur dan memimpin penggunaan tanah** wilayah masyarakat hukum tersebut. Selain itu hak ulayat juga diartikan sebagai **tanah kepunyaan bersama** yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan Nenek Moyang kepada kelompok atau masyarakat hukum adat".[14]

---

12 Irene Mariane, *Kearifan Lokal Pengelolaan Hukum Adat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 78-79.

13 Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan Dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah: Masa Lalu, Kini, dan Masa Mendatang*, (Yogyakarta: LaksBang PERSSindo, 2011), hal. 37-38.

14 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: PT. Djambatan, 2003), hal. 8.

Menurut **Lilik Mulyadi**, secara yuridis formal eksistensi hak ulayat termaktub terutama dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA. Ketentuan Pasal 3 UUPA menentukan bahwa:[15]

"Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi."

Sedangkan ketentuan Pasal 5 UUPA yaitu: "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undangundang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".

Lilik Mulyadi menambahkan pendapatnya bahwa:

"Hakikat UUPA memberi syarat pengakuan kepada masyarakat hukum adat terhadap hak ulayat sepanjang menurut kenyataan masih ada dan pelaksanaannya sesuai dengan kepentingan nasional, negara dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kriteria eksistensi aspek ini dapat dilihat adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri tertentu sebagai subjek hak ulayat, adanya wilayah tertentu sebagai batas objek hak ulayat serta adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan tertentu".[16]

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat

---

[15] Lilik Mulyadi, *Eksistensi, Dinamika, dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*, (Jakarta:Puslitbang Hukum dan Peradilan MA RI, 2017), hal. 148.

[16] *bid.*

Hukum Adat, bahwa Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila:[17]

a. terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari,
b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya seharihari, dan
c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

[17] Indonesia, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional* tentang *Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat*, PM Nomor 5 tahun 1999, Ps. 2 ayat (2).

E. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Hukum Adat.

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial. Kepentingan manusia, adalah tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Kepentingan manusia yang dilindungi hukum dapat dibagi menjadi tiga macam, yang meliputi:[18]

1. Kepentingan umum
2. Kepentingan masyarakat
3. Kepentingan Individu

Dari penjelasan singkat yang diuraiakn diatas dibutuhkan ekstra kerja bagi pemerintah dalam menghadapi masalah yang terjadi dalam masyarakat berkaitan dengan perlindungan masyarakat hukum adat. Disini bukan saja masyarakat pada umumnya akan tetapi jika kita lihat sebagai subjek hukum maka masyarakat hukum adat merupakan subjek yang harus dilindungi oleh pemerintah, kita ketahui bahwa banyak atutan perundang-undangan yang sudah dibuat untuk mengakui masyarakat hukum adat dan pada saat adanya pengakuan tersebut secara konkrit bahwa masyarakat hukum adat harus dilindungi hak-haknya.

Salah satu dari sekian peraturan Perundang-undangan yang menyatakan pengakuan tersebut adalah dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnyadisebut UUD NRI Tahun 1945) Pasal 18B ayat (2) , yang menyatakan bahwa :

Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisonalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

---

[18] Lili Rasyidi, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 1988, Hal. 228

Pengakuan.[19] secara terminologi berarti proses, cara, perbuatan mengakui, sedangkan kata mengakui.[20] Berarti menyatakan berhak. Menurut Abu daud Busroh.[21]

pengakuan (*Erkenning/Recognisi*) ada (dua) macam, yaitu: Pengakuan de facto (sementara), yaitu pengakuan yang sifatnya sementara terhadap munculnya atau terbentuknya suatu Negara baru karena kenyataannya Negara baru tersebut secara kenyataan ada tetapi apakah prosedurnya melalui hukum masih diperdebatkan sehingga perlu diteliti lebih lanjut.

Menurut Moh Kusnardi dan Bintan Saragih sebagaimana dikutip oleh Husein Alting. bahwa pengakuan de facto bersifat sementara yang ditujukan kepada kenyataan - kenyataan mengenai kedudukan pemerintahan Negara baru tersebut, apakah ia didukung oleh rakyatnya dan apakah pemerintahannya efektif yang menyebabakan kedudukannya stabil. Jika kemudian dapat dipertahankan keadaan tersebut dan terus bertambah maju, maka pengakuan de facto akan berubah dengan sendirinya menjadi pengakuan de jure. Berdasarkan hal tersebut, maka secara de facto keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat atau desa diakui keberadaannya karena di dasarkan pada kenyataan bahwa sistem adatnya masih tetap ada, dipelihara dan didukung oleh rakyatnya, sehingga masih tetap di berlaku di dalam kehidupan kesatuan masyarakat adat atau desa. Pengakuan de jure (Pengakuan Yuridis), yaitu pengakuan yang seluas-luasnya dan bersifat tetap terhadap munculnya atau timbulnya atau terbentuknya suatu Negara, dikarenakan terbentuknya Negara baru adalah berdasarkan hukum.

Sementara itu, menurut Husein Alting. 27 bahwa pengakuan de Jure adalah pengakuan suatu Negara terhadap Negara lain yang diikuti dengan tindakan-tindakan hukum tertentu, misalnya

---

19 Http / Kamusbahsaindonesia. Org /Pengakuan

20 *Ibid*

21 Abu Daud Busroh, *Ilmu Negara*, Bumi Aksara, Jakrta, 2009. Hal. 46

pembukaan hubungan diplomatik dan kemampuan untuk melakukan perjanjian dengan Negara lain. Berdasarkan konsep tersebut maka pegakuan secara de Jure (yuridis) terhadap kesatuan masyarakat hukum adat terjadi apabila keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat masih tetap dipertahankan nilai-nilai adatnya dan tetap dijaga dan dipelahara oleh masyarakat pendukungnya, sehingga Negara mengakuinya dan mengaturnya dalam ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku atau diatur dan dijamin dalam hukum positif.

Berdasarkan teori tersebut, jika dikaitkan dengan konteks pengakuan terhadap keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat, maka dapat diketahui bahwa Pengakuan desa secara de facto merujuk pada adanya pengakuan terhadap kenyataan sejarah sampai sekarang mengenai keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat di NKRI yang masih tetap ada. Sedangkan pengakuan secara de jure merujuk pada pengakuan hukum terhadap keberadaan desa di NKRI.mPengakuan secara de facto dapat dilihat dari adanya pengakuan terhadap keberagaman kesatuan masyarakat hukum adat di Indonesia dalam konteks desa.

Masyarakat Indonesia berdomisili pada ribuan pulau besar dan kecil di wilayah Republik Indonesia berdasarkan hukum adatnya masing-masing. Dari penjelasan-penjelasan tersebut ada tiga hasil temuan yang disajikan oleh Husein Alting, [22]yaitu :

1. Pengakuan dan perlindungan hak atas tanah masyarakat hukum adat dipengaruhi oleh politik hukum pemerintah. Sebelum masuknya penjajah, tanah dikuasai oleh komunal masyarakat. Setelah berlakunya UUPA, pengakuan hak atas tanah adat diakui dengan persyaratan berlapis, yakni berkaitan dengan syarat-syarat keberadaan dan pelaksanaannya

[22] Alting, Husein. (2006). "*Pengakuan Dan Perlindungan Hak Masyarakat Atas Tanah Di Maluku Utara Perpektif Dinamika Hukum Di Era Otonomi Daerah*", Disertasi Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Brawijaya, h. 525-532

2. Konstitusi maupun sebagian perundang-undang telah memberikan pengakuan dan perlindungan hak atas tanah masyarakat hukum adat akibat dari tuntutan masyarakat, namun pada tataran lokal maupun pusat; dan
3. Belum adanya jaminan perlindungan hak masyarakat hukum adat, bahkan menjadi korban dari kepentingan pemerintah dan perusahaan dalam mengeksploitasi sumber daya alam yang dimilikinya

F. Nilai-Nilai Kearifan Lokal Hukum Adat Dalam Hukum Tanah Nasional

1. Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Hukum Tanah Nasional.
   Di dalam lingkungan Hukum Adat memang terdapat hak-hak subyektif atas tanah dari para anggota masyarakat persekutuan hukum adat. Hak subyektif itu bermacam-macam isinya, sampai dimana jauh bekerjanya hak subyektif itu sangat bergantung kepada intensitas hubungan antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya. Semakin intensif hubungan itu, Semakin lemahlah campur tangan hak ulayat terhadapnya. Akan tetapi semakin kurang hubungan itu, maka semakin kuatlah bekeerjanya hak ulayat terhadap tanah tersebut.[23]

   Istilah Hak Milik Adat digunakan untuk menyebut bermacam-macam hak milik atas tanah baik yang timbul dari tindakan membuka hutan yang diakui dan dijamin dalam hukum-hukum adat setempat, yang diberikan oleh penguasa-penguasa pribumi setempat maupun yang diciptakan oleh penguasa Hindia Belanda bagi penduduk asli dan orang-orang Timur Asing. Perkataan "Hak Milik Adat" itu sendiri merupakan terjemahan dari istilah *Inlands Bezitrecht* yang semula diperjuangkan oleh Van Vollenhoven dalam rangka menghargai adanya konsep hak milik yang dikenal di kalangan kelompok-kelompok penduduk asli di tanah Hindia Belanda.

   Hal tersebut langsung dibantah oleh Kusumadi Pudjosewojo menggunakan sebutan "Hukum Adat" sebagai keseluruhan aturan hukum tidak tertulis. Hukum adat dalam pengertian ini bukan merupakan bidang hukum tersendiri di samping bidang-bidang hukum yang lain. Tetapi UUPA dalam Penjelasan Umum III angka

[23] Ter Haar, 1999 *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat, Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 50.

1 di atas menghubungkan “Hukum Adat”, yang dalam Konsideran/Berpendapat huruf c disebut sebagai dasar Hukum Tanah Nasional itu, dengan sebagian terbesar rakyat Indonesia. Jelas kiranya, bahwa Hukum Adat yang oleh UUPA dijadikan dasar Hukum Tanah Nasional tersebut bukanlah hukum adatnya golongan Timur Asing menurut pengertian Van Vollenhoven juga bukan hukum adat menurut pengertian Kusumadi Pudjosewoyo, melainkan hukum aslinya golongan pribumi.

Penujukan hukum adat sebagai dasar utama dalam pembentukan Hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam konsiderans UUPA di bawah perkataan “Berpendapat” huruf a, yaitu: bahwa berhubung dengan apa yang di sebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasrkan hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Di samping itu juga dapat dilihat dalam Penjelasan Umum III No 1, yaitu dengan sendirinya Hukum Agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada Hukum Adat, maka Hukum Agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat itu, sebagai Hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.

Atas dasar tersebut Sehingga tidak ada alasan untuk meragukan bahwa yang dimaksudkan UUPA dengan hukum adat adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan

kekeluargaan, yang berasaskan serta diliputi oleh suasana keagamaan.

2. Nilai Kearifan Lokal Hukum Adat Yang Dijadikan Dasar Hukum Tanah Nasional

   Kearifan lokal adalah segala bentuk kebijaksanaan yang didasari oleh nilai-nilai kebaikan yang dipercaya, diterapkan dan senantiasa dijaga keberlangsungannya dalam kurun waktu yang cukup lama (secara turun temurun) oleh sekelompok orang dalam lingkungan atau wilayah tertentu yang menjadi tempat tinggal mereka. Sehubungan dengan kearifan lokal yang terkandung hukum adat yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah bagi suatu masyarakat hukum adat ternyata memiliki nilai yang sama bagi hukum adat dari masyarakat adat yang lainnya dalam wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia. Nilai-nilai kearifan lokal yang terkandung dalam hukum adat-hukum adat itulah yang kemudian diadopsi ke dalam hukum tanah nasional kita sebagaimana yang diatur dalam UUPA.

   Dalam rangka membangun Hukum Tanah Nasional, Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, yaitu berupa: konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Hukum Tanah baru yang dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan dari Hukum Adat, berupa norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan –peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis, merupakan Hukum tanah Nasional positif yang tertulis, dan UUPA merupakan hasil yang pertama.

3. Konsepsi Hukum Adat Dalam Hukum Tanah Nasional

   Konsepsi yang mendasari Hukum tanah Nasional adalah konsepsinya Hukum Adat, yaitu konsepsi yang komunalistik

religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Sifat komunalisitk religius dari konsepsi Hukum Tanah Nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa :

"seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Apabila dalam Hukum Adat Tanah Ulayat merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, maka dalam rangka Hukum Tanah Nasional semua tanah dalam wilayah negara kita adalah tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia. Unsur religius dari konsepsi ini ditunjukkan oleh pernyataan, bahwa : "bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia".

Dalam rangka Hukum Tanah Nasional, dimungkinkan para warga negara Indonesia masing-masing menguasai bagian-bagian dari tanah bersama tersebut secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan tersebut dalam Pasal 6 UUPA dirumuskan dengan kata-kata : "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

4. Asas-Asas Hukum Adat Dalam Hukum Tanah Nasional.

Asas-asas Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional antara lain adalah asas religiusitas (Pasal 1 UUPA), asas kebangsaan (Pasal 1, 2, dan 9 UUPA), asas demokrasi (Pasal 9

UUPA), asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (Pasal 6, 7, 10, 11 dan 13 UUPA), asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (Pasal 14 dan 15 UUPA), serta asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

G. Jenis–jenis Surat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah

Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, sertifikat tanah yang sah di mata hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS). Namun ternyata, ada lagi jenis surat-surat yang kerap digunakan masyarakat Indonesia sebagai bukti penguasaan akan sebuah tanah. Bentuk penguasaan ini diakui oleh peraturan pertanahan indonesia adapun bentuk kepemilikan tersebut adalah sebagai berikut :

1. *Girik*
2. *Petok D*
3. *Letter C*
4. *Surat Ijo*
5. *Rincik*
6. *Wigendom atau Eigendom Verbonding*
7. *Hak Ulayat*
8. *Opstaal*
9. *Gogolan*
10. *Gebruik*
11. *Erfpacht*
12. *Bruikleen*

Dan untuk lebih memperjelas pengertian dari masing-masing bukti kepemilikan tersebut diuraikan sebagai berikut:

Girik.

Ungkapan dan istilah girik adalah istilah yang sudah populer. Girik ini bukanlah seperti sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan. Di dalam surat ini dapat ditemui nomor, luas tanah, serta pemilik hak atas tanah karena jual-beli atau warisan. Kepemilikan tanah dengan surat girik ini sendiri harus ditunjang dengan bukti lain yaitu kepemilikan Akta Jual beli atau surat waris.

Petok D.
Sebelum tahun 1960 atau sebelum UUPA terbit, surat Petok D memiliki kekuatan yang setara dengan sertipikat kepemilikan tanah. Namun setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku. Kini, surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah. Jadi, surat ini sangat lemah jika difungsikan sebagai surat kepemilikan atas tanah. Akibat dari masih banyaknya masyarakat yang tidak tahu dengan adanya perubahan peraturan tersebut, surat Petok D kerap menjadi bukti yang menimbulkan permasalahan dalam jual-beli tanah.

Letter C.
Kepemilikan atas tanah di Indonesia biasanya diberikan secara turun-temurun. Karena pada zaman dulu pengaturan atas kepemilikan properti belum terlalu ketat pengaturannya, maka muncul berbagai surat-surat tanah, salah satunya surat Letter C. Letter C merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah oleh seseorang yang berada di kantor desa/kelurahan. Letter C yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial. Namun pada masa kini, Letter C masih kerap digunakan sebagai identitas kepemilikan tanah dan menjadi bukti transaksi jual beli tanah. Data-data tanah yang berada dalam Letter C ini sendiri disebut-sebut kurang lengkap karena pemeriksaan dan pengukuran tanahnya selalu dilakukan dengan asal-asalan.

Buku C atau yang sering disebut sebagai letter C adalah Buku yang disimpan aparatur Desa biasanya Sekertaris Desa (SEKDES), buku ini bisa juga disebut *Pepel* yang sebenarnya adalah Buku yang digunakan oleh Petugas Pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada Jaman Penjajahan Kolonial Belanda, dan sekarang dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah notaris maupun petuga di Kantor Pertanahan dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertipikat disuatu desa, biasanya isinya Buku C yang lengkap terdiri dari :

1. Nomor Buku C;
2. Kohir;

3. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok);
4. Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menetukan pajak yang akan di pungut;
5. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah (dalam meter persegi) dan Tahun Pajak;
6. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir;
7. Nomor urut pemilik;
8. Nomor bagian persil;
9. Tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.

Dan Letter C adalah Kutipan dari Buku C yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti bahwa tanah yang dikuasainya memiliki catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan.

Permasalahan yang sering terjadi pada buku letter C ini adalah keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan kebanyakan cara pencatatannya tidak dilakukan secara teliti dan hati-hati sehingga data yang ada dalam buku letter C tersebut kurang akurat atau lengkap. Kutipan buku Letter C seperti girik, kekitir, petuk D, inilah yang dipegang dan dikuasai oleh pemilik tanah.

Pihak yang berwenang melakukan pencatatan Buku C adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat peritiwa hukum yang terjadi pada tanah tersebut seperti Hibah, Jual beli, waris, Bagi hasil dan sebagainya.

Ketentuan mengenai letter C sebagai bukti pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 mengenai Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang, dalam peraturan ini

diatur bahwa sifat yang dimiliki letter c adalah hanya sebagai bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat.

Surat Ijo.

Surat Hijau atau Surat Ijo bukti penguasaan atas tanah ini hanya berlaku di Kota Surabaya. Surat Hijau ini merujuk pada surat dengan tanah berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dari pemerintah kota kepada orang yang menyewa tanah tersebut. Surat Ijo tersebut dapat diperpanjang oleh pihak penyewa selama tanah yang disewakan tidak akan digunakan oleh Pemkot Surabaya.

Mengapa namanya Surat Ijo? hal ini dikarenakan blangko surat perizinan atas hak pemakaian tanahnya menggunakan blanko yang berwarna hijau. Disebutkan, lahan tanah dengan Surat Ijo ini tidak akan diberikan atau dijual kepada penyewa karena dapat menimbulkan kecemburuan sosial. Maka itu tanah-tanah tersebut tetap dibiarkan sebagai tanah sewaan dengan keterangan Surat Ijo.

Rincik

Rincik alias Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan salah satu bukti pemilikan yang berdasarkan penjelasan pasal 24 ayat 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bukti pemilikan atas pemegang hak lama. Rincik merupakan istilah yang dikenal di beberapa daerah seperti Makassar dan sekitarnya, namun rincik memiliki nama atau sebutan yang berbeda-beda di berbagai daerah. Hal ini disebabkan karena pembuatan rincik dibuat oleh pejabat daerah setempat dan didasarkan atas dasar hak ulayat masyarakat hukum adat yang diakui keberadaannya oleh undang-undang, sehingga sebutannya dapat bermacam-macam. Sebelum diberlakukannya UUPA, rincik memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, rincik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU. No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Rincik sendiri, dapat dijadikan alat untuk membuktikan penguasaan dan penggunaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai, sehingga jika tidak dikuatkan dengan alat bukti lain, rincik tidak mutlak dijadikan alat bukti hak milik atas tanah, melainkan hanya penguasaan dan penggunaan atas tanah. Hal ini dikuatkan dengan Putusan MA tanggal 12 Juni 1975 Nomor: 1102 K/Sip/1975, Putusan MA tanggal 25 Juni 1973 Nomor: 84 K/Sip/1973, dan Putusan MA tanggal 3 Februari 1960 Nomor: 34 K/Sip/1960.

Wigendom atau Eigendom Verponding.

Eigendom Verponding adalah hak tanah yang berasal dari hak-hak Barat, yang diterbitkan pada zaman Belanda untuk orang – orang pribumi atau Warga Negara Indonesia. secara harfiah jika diartikan per kata Eigendom adalah hak milik tetap atas tanah dan Verponding adalah surat tagihan pajak atas tanah atau tanah dan bangunan dimaksud. Namun saat ini sama seperti surat surat yang lain verponding tersebut berubah menjadi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB).

Secara realitas pun saat ini memang banyak tanah-tanah *Eigendom Verponding* yang sudah dikuasai oleh pihak lain atau tanah dikuasai oleh bukan pemegang Wigendom. Dan yang perlu diketahui bahwa jika di lokasi tanah tersebut sudah dikuasai pihak lain apalagi pihak yang menguasai tersebut sudah memegang sertifikat yang sah, maka secara hukum merekalah pemiliknya, hal ini merujuk kepada peraturan konversi menurut UUPA yaitu pemberlakuan konversi atau pembuktian hak lama terhadap hak-hak barat (termasuk eigendom) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.

Hak Ulayat

Hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya tinggal, dimana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber

daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan. yang termasuk syarat untuk pengakuan terhadap tanah yang dikelola oleh sekolompok masyarakat, sehingga dapat di kategorikan tanah Ulayat/Tanah Adat, adalah :

1. Diatas tanah ulayat/ tanah adat tersebut terdapat masyarakat hukum adat yang mengelolah tanahtersebut
2. Masyarakat adat tersebut memilki tatanan/aturan-aturan adat yang sifatnya mengikat kepada masyarakat hukum adat tersebut
3. Tanah yang kelompok hukum adat diklaim sebagai tanah Ulayat/tanah adat adalah tanah tempat masyarakat hukum adat anda mengambil keperluan hidup sehari-hari.
4. Terdapat tatanan/aturan hukum adat yang mengatur tentang bagaimana tata cara pengelolaan tanah adat tersebut.

Persekutuan dengan tanah yang diduduki terdapat hubungan yang erat, hubungan yang bersifat religio-magis, hubungan ini menyebabkan persekutuan memperoleh hak untuk menguasai tanah yang yang pada dasarnya berupa hak untuk :

- Hak untuk meramu atau mengumpulkan hasil hutan yang ada diwilayah wewenang hukum masyarakat mereka yang bersangkutan.
- Hak untuk berburu dalam batas wilayah atau wewenang hukum masyarakat mereka.

Kedudukan hak ulayat ini, berlaku keluar dan kedalam. Berlaku ke luar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan turut menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutuan yang bersangkutan, hanya dengan seizin persekutuan serta setelah membayar atau memberikan ganti kerugian, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan. Berlaku kedalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai suatu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud untuk memetik hasil dari tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup diatasnya. Antara hak ulayat dan hak warga masing-masing ada hubungan timbal balik. Jika seorang warga persekutuan berhak untuk membuka tanah, untuk mengerjakan tanah

itu terus menerus dan menanam pohon-pohon diatas tanah itu, sehingga ia mempunyai hak milik atas tanah itu (Penjelasan ini tercantum dalam pasal 20 UUPA).

Opstaal.

Opstaal adalah hak yang diberikan oleh belanda berupa hak kebendaan untuk menumpang (Hak Numpang Karang), Hak numpang karang dan hak usaha tergolong hak kebendaan. Pengertian lain dari hak opstal adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman tanaman diatassebidang tanah orang lain. Adapun, Hak Opstal ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang terdapat di atas tanah eigendom orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan "*eignaar*" tanah yang bersangkutan. Segala sesuatu yang dapat dimiliki itu misalkan rumah atau bangunan, tanaman dan sebagainya.

Hak numpang karang diatur dalam Buku II Bab Ketujuh PasaL 711— Pasal 719 *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUH Perdata). Sedangkan hak usaha diatur dalam Buku II bab Kedelapan PasaL 720 – 736 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 711 KUH Perdata hak ini adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain. pemilik tanah primer, selama hak numpang karang berjalan tidak boleh mencegah orang yang mempunyai hak itu untuk membongkar gedung atau bangunan atau menebang segala tanaman dan mengambil salah satu di antaranya, bila pemegang hak itu telah melunasi harga gedung, bangunan dan tanaman itu pada waktu memperoleh hak tersebut, atau bila gedung, bangunan dan tanaman itu didirikan, dibangun dan di tanam oleh pemegang hak itu sendiri, tanpa mengurangi kewajiban pemegang hak untuk mengembalikan pekarangan tersebut dalam keadaan semula seperti sebelum hal-hal tersebut didirikan, dibangun atau ditanam. Dan jika hak ini telah berakhir maka pemilik pekarangan menjadi pemilik gedung, bangunan dan tanaman di atas pekarangan, dengan kewajiban membayar harganya pada saat itu juga kepada yang mempunyai hak numpang karang yang dalam hal ini berhak menahan sesuatu sampai pembayaran itu dilunasi. namun bila hak numpang karang diperoleh atas sebidang tanah yang diatasnya telah terdapat gedung-gedung, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang harganya tidak

dilunasi oleh penerima hak numpang karang itu, maka pemilik tanah, pada waktu berakhirnya hak tersebut, dapat menguasai kembali semua benda itu tanpa wajib mengganti kerugian.

Gogolan.

Hak ini adalah hak seorang gogol (kuli) atas tanah komunal desa atau *Communal Bezit* yang dianggap sebagai tanah desa, hak ini diperoleh karena tanah tersebut telah diusahakan oleh orang orang tertentu atau gogol. Hak gogolan juga sering disebut hak sanggao atau hak pekulen. Jenis hak gogolan terdiri dari 2 jenis hak gogolan, yaitu:

1. Hak gogolan yang bersifat tetap Hak gogolan bersifat tetap adalah hak gogolan, apabila para gogol tersebut terus menerus memunyai tanah gogolan yang sama dan apabila si gogol itu meninggal dunia, dapat diwariskan tertentu.
2. Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah hak gogolan, apabila para gogol tersebut tidak terus menerus memegang tanah gogolan yang sama atau apabila si gogol itu meninggal dunia, maka tanah gogolan tersebut kembali pada desa.

Gebruik.

Hak gebruik adalah sebuah hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya. Hak gebruik ini memberikan akan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat memakai tanah eigendom orang lain guna diusahakan dan diambil hasilnya bagi diri dan keluarganya saja. Disamping itu pemegang hak gebruik ini boleh pula tinggal di atas tanah tersebut selama jangka waktu berlaku haknya itu. Hak gebruik ini diatur oleh apa yang telah ditentukan sendiri dalam perjanjian kedua belah pihak.Tapi jika tidak ada perjanjian antara kedua belah pihak, maka berlakulah pasal 821 dan pasal-pasalyang berkaitan dengan hal itu dalam KUH Perdata.

Pasal 281 KUHPerdata *" barang siapa mempunyai hak pakai atas sebuah pekarangan, hanya diperbolehkan menarik hasil-hasil dari pekarangan itu, sekedar dibutuhkan sendiri dan anggota keluarganya ".*

Erfpacht.

Erfpacht sering juga disebut sebagai Hak Usaha, hak ini diatur dalam pasal 720 KUHPer/BW, pengertian pengertian hak usaha menurut Pasal 720 KUH Perdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmai sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tidak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada pemilik sebagai pengakuan atas kepemilikannya, baik berupa uang, berupa hasil atau pendapatan. Hak erfpacht terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.
- Hak erfpacht untuk perumahan, dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan.
- Hak erfpacht untuk pertanian kecil, tidak dikonversi dan dihapus.

Bruikleen.

Bruikleen adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyerahkan benda dengan cuma-cuma kepada pihak lain untuk dipakainya dengan disertai kewajiban untuk mengembalikan benda tersebut pada waktu yang ditentukan. Perjanjian ini juga dapat dikatakan sebuah bukti atas penguasaan tanah Bruikleen, sehingga jika dikonversi maka menjadi hak pakai.

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti kepemilikan surat-surat tanah saja seperti tersebut diatas tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang memiliki hak atas tanah, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Yang perlu dipahami kenapa bukti-bukti surat tersebut perlu di sertipikatkan karena satu tujuan diberlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agraria nasional. Untuk mewujudkan penyatuan dan penyederhanaan tersebut, dilakukan konversi hak atas tanah atas surat-surat tersebut.

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"[24]. 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 :

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

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

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:[25]

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 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.

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

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:[26]

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.

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.[27]

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.[28] Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-

[26] *Ibid*, Hal 226
[27] *Ibid*
[28] *Ibid*, Hal.233

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.[29]

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.[30]

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.[31]

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 perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tadi.[32] Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya

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

[30] Elza syarief, Op.Cit, Hal.233

[31] *Ibid*, Hal.234

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

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.

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.[33] 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.[34]

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

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

[34] *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).[35] 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.[36]

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.[37]

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 :[38]

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

[35] *Ibid*
[36] *Ibid*
[37] *Ibid*, Hal.34
[38] Nia Kurniati, op.cit, hal. 422

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[39], dan dalam pengambilan keputusan terkadang pertimbangan non yuridis menjadi dominan.[40]

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.[41] 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:

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

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

[40] *Ibid*, hal.188

[41] Romli Atmasasmita, dalam Nia Kurniati, op.cit, hal. 422.

Arbitrase dengan sifatnya yang informal, tertutup, dan efiesien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secaara lebih cepat dan memenuhi harapan para pihak.[42] 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 meliputi hal yang ditetapkan dalam Pasal 5 UU no. 30 Tahun 1999 yang secara eksplisit membatasi objek sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase.[43] Dalam hal ini, Priyatna Abdurrasyid mengemukakan types of disputes yang dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sebagai berikut:[44]

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;

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

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 arbitrase.[45] 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".[46] UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tahun 2009, jo UU No. 30 Tahun 1999 dimungkinkan untuk melembagakan Arbitrase Pertanahan sebagai Badan Arbitrase Pertanahan Indonesia.[47]

[45] Nia Kurniati, op.cit, hal 441
[46] Nia Kurniati, op.cit, hal.442
[47] *Ibid*, hal. 443.

J. 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[48] 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.[49]

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.

K. 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,

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

Benyamin Cardozo, Kantorowics, Gurvitch.[50] 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, 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

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

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.

L. 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.[51] Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa keberadaan, peruntukan serta penyelesaian sengketa tanah tidak murni merupakan hukum privat, namun juga

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

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 :

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan Warga setempat dan
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.[52]

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

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

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 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.[53] Pendapat Mochtar tersebut dilandasi oleh pokok-pokok pikiran bahwa:[54]

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 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

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

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

dibiarkan supaya berkembang dengan sendirinya.[55] 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:[56]

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.[57] Setidaknya, ada 3 (tiga)

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

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

[57] 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

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;
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.[58]

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 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

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

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.

M. 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.

N. 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.[59]

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarki sebagai berikut :[60]

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).
            - 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).

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

[60] *Ibid,* Hlm 267

Hak Bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang tertinggi,[61] 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 :

- "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.

[61] *Ibid*, Hlm. 269

- 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.[62] 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 ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan

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

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.[63]

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).[64]

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.

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

[63] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.30

[64] A.P. PArlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bndung, 1998, hlm.140

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.[65]

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).

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

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 :[66]

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 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.[67]

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

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

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

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 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.[68]

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

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

melakukan pemeliharaan pendaftaran tanah untuk dikukuhkan sebagai pemilik tanah yang baru.[69]

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.[70]

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 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.[71]

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

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

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

O. 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.[72]

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

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

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 penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang-piutang.[73]

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 :[74]

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

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

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).[75]

Transaksi jual tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, yakni :[76]

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

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

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.[77]

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 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.

[77] *Ibid*. halaman 212.

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.[78]

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 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

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

perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.[79]

Kewenangan yang diperoleh si pembeli tahunan adalah mengolah tanah, menanami dan 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.[80]

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.

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

[79] *Ibid*., halaman. 216.
[80] *Ibid*., halaman.216.

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.[81] 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

[81] 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.

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.[82]

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 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

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

tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.[83]

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 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.[84]

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 memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.[85]

---

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

[84] *Ibid*, halaman 2.

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

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. 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.[86] 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.[87]

[86] Boedi Harsono, *Op*. cit., halaman.52.
[87] Boedi Harsono, *Op*. cit., halaman. 459.

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 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.[88]

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 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.

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

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.[89]

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.[90] 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

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

38 PP No. 24 Tahun 1997). Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk 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.[91] 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

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

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 :

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.[92]

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.[93]

Suatu Yurisprudensi jual beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 yang menyatakan “jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis”.

[92] *Op*. cit., Boedi Harsono, halaman. 233.
[93] *Op*. cit., Bachtiar Effendi, halaman. 90.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman, jika ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukkannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.[94] 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.[95]

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 harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT.[96]

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische *levering*) di samping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).[97] 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,

---

[94] *Loc*. Cit., Mariam Darus Badrulzaman, 1978, halaman. 118.

[95] *Loc*. Cit., David J. Hayton, 1982, halaman.135.

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

[97] 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.

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 telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.[98]

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.[99]

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 *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.[100]

---

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

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

[100] Boedi Harsono, Op. cit., 1997, halaman. 12.

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*.[101]

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.[102]

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. 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,

[101] Boedi Harsono, Op. cit., 1997, halaman. 52.
[102] Maria Sumardjono, Op. cit., 1982, halaman. 56.

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.[103]

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.[104] 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 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.[105]

---

[103] Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, Hak Tanggungan, Edisi Pertama, Cetakan I, (Jakarta : Prenada Media, 2005), halaman. 168-170.

[104] Op. cit., Maria Sumardjono, 1982, halaman. 56.

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

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,[106] 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 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.[107] 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

[106] Boedi Harsono, Op. Cit., 1971, halaman. 158.

[107] 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).

merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.[108]

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.[109] 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."
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

[108] 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.

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

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.[110]

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".
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."[111]

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.

[110] *Op*. cit., Saleh Adiwinata, 1984, halaman. 84-85.
[111] *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.[112]
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.
12. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.[113]

Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal, yang juga merupakan kewenangannya yaitu:[114]

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

[112] 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.

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

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

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 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.[115]
   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

[115] 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).

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,[116] juga WNA.[117]

Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya.[118] 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 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[119] 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.

[116] Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 1).

[117] Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

[118] Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

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

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 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.[120]

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.[121]

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-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

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

[121] 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.

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.

P. 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).

Q. 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.

R. 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.

S. 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	Ditentukan oleh

		yang bersangkutan berdasarkan UU	para pihak
3	Ditanda tangani oleh	Pejabat itu sendiri tanpa pihak lain	Para pihak dan pejabat yang 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

<u>Keterangan ahli</u>

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.

T. 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	· Instrumen justifikasi terhadap ketaatan pada	· Instrumen refleksif terhadap ketaatan pada

	hukum formal. - Melahirkan ketaatan pragmatis. - Menghindari penyimpangan dan Konsistensi pada ketentuan hukum formal. - Hakim sbg terompet UU.	substansi hukum. - Melahirkan ketaatan yg otentik. - Menghindari penyimpangan dan Konsistensi pada substansi hukum. - Diskresi yg sesuai substansi hukum. - Hakim tidak sekedar terompet UU.	tujuan dan proses. - Merefleksikan jaiman keadilan dan kepastian 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

U. 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 PerananPendaftaran Tanah dalam Memberikan Kepastian Hukum

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 selang 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 hukum yang 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 tanah bekas hak milik adat, 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 tanah bekas hak milik adat.
   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 PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA NOMOR 50/PDT.G/2018/PN. SRP. Jo. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR NOMOR 17/PDT/2019/ PT DPS. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3540 K/PDT/2019.

Para Pihak yang berperkara:

1. **I Nyoman Tangkas:** Umur 64 tahun, pekerjaan petani/pekebun, bertempat tinggal di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **I Wayan Dantha:** Umur 58 tahun, pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Dusun Jaya Sari, Blok C Kanan, Desa Terusan Makmur, Kecamatan Bataguh Kabupaten Kapuas sekarang bertempat tinggal di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II;**
3. **I** Wayan **Sarman:** Umur 49 tahun, pekerjaan Petani bertempat tinggal di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III;**
4. **Ni Ketut Diasih:** Umur 40 tahun, pekerjaan Petani/Pekebun bertempat tinggal di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** IV;
5. **I Made Bagus Wijaya:** Umur 20 tahun, pekerjaan Pelajar

Mahasiswa bertempat tinggal di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V;**

MELAWAN

1. **Tamtam,** Laki - laki **umur** + 50 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) beralamat di Dusun Pundukaha Kelod, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kebupaten Klungkung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I MADE ARDANA, S.H.,CIL.,CPL., Adv. BENNY HARYONO P, S.H.,M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE I MADE ARDANA, S.H., CIL., CPL. & PARTNERS yang beralamat di Jalan Teuku Umar No. 121 KomplekPertokoan Investama Blok V Denpasar, selaku kuasa Hukumnya sesuai surat kuasa tertanggal 11 Oktober 2018 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. Ni Made Murniati Perempuan, umur 50 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Br. Ambengan Linggah, Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dalam hal ini I MADE ARDANA, S.H.,CIL.,CPl., Adv. BENNY HARYONO P, S.H.,M.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pad a LAW OFFICE I MADE ARDANA, S.H., Cll., CPL. & PARTNERS yang beralamat di Jalan Teuku Umar No. 121 Komplek Pertokoan Investama Blok V Denpasar, selaku kuasa Hukumnya sesuai surat kuasa tertanggal 2 Agustus 2018

(terlampir). selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Kementerian Agraria & Tata Ruang *I* Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung** beralamat di Jalan Gajah Mada No. 76 Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Bali Cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Jakart disebut sebagai **Turut Tergugat**;

A. Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa orang tua Para Penggugat bernama Wan Putu almarhum dan Para Penggugat adalah sama-sama Ahli waris yang sah dari almarhum Wan Putu;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat bernama Wan Putu almarhum disamping meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli warisnya juga ada meninggalkan harta warisan berupa tanah yang terletak di Oesa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama Wan Putu, dengan batas-batas :

   Sebelah Utara : Tanah Negara;
   Sebelah Selatan : Tanah Milik Gurun Lemig;
   Sebelah Barat : Tanah milik Wan Putu;
   Sebelah Timur : Tanah Milik Nang Sempol;

   Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat tanah tersebut diatas
   telah dipecah dan disertifikatkan oleh Tergugat I menjadi 2 (dua) bidang tanah yaitu:

   - Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00524/Bunga Mekar/2012, Luas: 13.880 M^2 ;
   - Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Bunga Mekar/2012, Luas: 13.880 M^2;

   Selanjutnya disebut tanah sengketa;

3. Bahwa proses peralihan tanah sengketa yang dulunya tercatat atas nama Wan Putu (orang tua Para Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I dan sejak SPPT PBB nya dibalik namakan menjadi atas nama Tergugat I selanjutnya disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I adalah tanpa didasari atas prosedur hukum yang tidak sah;

4. Bahwa orang tua Para Penggugat (Wan Putu) dan termasuk pula Para Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dan atau mendengar orang tua Penggugat menjual tanah kepada Tergugat I dan ternyata pula setelah Para Penggugat mentelusuri ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Turut Tergugat) ternyata dalam permohonan pensertifikatan atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I didasari atas Surat Sporadik maka secara hukum proses pensertifikatan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa adanya bukti Jual Beli yang secara sah menurut hukum, maka secara hukum pula tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 1073IDesa Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar keduanya tercatat atas nama Tergugat I didasari atas prosedur hukum yang tidak sah, maka secara hukum sertifikat tersebut adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan meng ikat secara hukum
5. Bahwa prosedur permohonan yang dilakukan oleh Tergugat I yang hanya didasari atas Surat Sporadik yang juga ditandatangani oleh Tergugat I selaku Kepala Desa adalah ea cat secara yuridis karena kenyataannya Tergugat I tidak pernah menguasai tanah sengketa;
6. Bahwa permohonan pensertifikatan atas tanah-tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I yang diajukan kepada Turut Tergugat, sedangkan Turut Tergugat dalam proses pensertifikatan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut ternyata didasari atas prosedur yang tidak benar dimana kenyataannya Tergugat I tidak pernah menguasai tanah sengketa yang merupakan milik dari orang tua Para Penggugat, maka penerbitan pensetifikatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yaitu sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar atas tanah sengketa jelas-jelaslah mengandung cacat yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
7. Bahwa disamping Tergugat I mengajukan permohonan pensertifikatan atas tanah sengketa kepada Turut Tergugat dengan didasari atas Surat Sporadik ternayata pula dalam permohonan pensertifikatan tersebut ada perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada orang tua Para

Penggugat dengan menyatakan dalam permohonan tersebut bukti-bukti jual beli yang berupa kwitansi telah dinyatakan hilang;

8. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menyatakan membeli tanah sengketa dari orang tua Para Penggugat dengan Surat Pernyataan bahwa bukti jual beli tersebut telah hilang maka secara hukum perbuatan Tergugat I tersebut adalah tidak benar tanpa dasar hukum yang sah dimana kenyatannya orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat sendiri tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Tergugat I;
9. Bahwa baru-baru ini Para Penggugat mengetahui setelah tanah sengketa milik orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat selaku ahli warisnya yang disertifikatkan oleh Tergugat ternyata tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana, SH. Notaris di Kabupaten Klungkung dan dengan akta jual beli tersebut tanah sengketa disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat II;
10. Bahwa secara hukum Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas tanah sengketa milik orang tua Para Penggugat yang mana proses atau prosedur dalam penerbitan sertifikat atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, maka Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 11 dengan Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana, SH. Notaris di Kabupaten Klungkung adalah cacat Secara yuridis, maka sudah sepatutnya Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut patut dibatalkan dan pula secara hukum baik Tergugat I maupun Tergugat II dapat dinyatakan sebagai pembeli beritikad tidak baik sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan hukum;
11. Bahwa oleh karena tanah sengketa telah bersertifikat atas nama Tergugat II dan pula suapaya Para Penggugat tidak dirugikan lebih banyak lagi maka sudah cukup alasan bagi Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Klungkung

dapat menjatuhkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sengketa;

12. Bahwa Perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II secara hukum dinyatakan adalah Pembeli yang tidak beritikad baik yang ingin menguasai tanah sengketa milik orang tua Para Penggugat (Wan Putu) dengan prosedur yang cacat secara yuridis, sehingga secara hukum sudah tidak patut menerirna perlindungan hukum;
13. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka kiranya dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad), walupun ada putusan verzet, banding ataupun kasasi;
14. Bahwa usaha damai telah dilakukan akan tetapi tidak menemukan hasil maka dengan terpaksalah gugatan ini Para Penggugat ajukan Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klungkung agar sudilah kiranya memanggil kedua belah pihak untuk hadir dipersidangan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya Penggugat memohon setelah memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

    1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
    2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2, dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama Wan Putu adalah sah milik orang tua Para Penggugat (Wan Putu).
    3. Menyatakan hukum Para Penggugat, merupakan ahli waris yang sah dari Wan Putu almarhum yang berhak atas Tanah Sengketa peninggalan dari Wan Putu tersebut;
    4. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat I yang mensertipikatkan tanah sengketa milik orang tua Para Penggugat menjadi 2 (dua) bidang yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Luas: 13.880 M2 tercatat atas nama I Ketut Tamtam, S.Sos. dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar, Luas: 13.880 M2

tercatat atas narna I Ketut Tamtam, S.Sos. dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Terguat II adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Luas: 13.880 M2 tercatat atas nama I Ketut Tamtam, 8.Sos. dan 8ertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Luas: 13.880 M2 tercatat atas nama I Ketut Tamtam, S.Sos. atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Terguat II adalah cacat secara yuridis tanpa prosedur yang sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Hukum jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana, SH. Notaris di Kabupaten Klungkung adalah cacat hukum dan patut batal kan;
7. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad tidak baik sehingga secara hukum sudah tidak patut menerima perlindungan hukum;
8. Menyatakan hukum sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Klungkung adalah sah dan berharga;
9. menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad), walaupun ada putusan verzet, banding atau pun kasasi.
10. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Luas : 13.880 M^2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar Luas : 13.880 M^2, keduanya tercatat atas nama Tergugat I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Tergugat II;
11. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong bilamana perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini semestinya;

B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri

DALAMKONVENSI
DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I;
EKSEPSI ERROR IN PERSONA;

Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat;

a. Tergugat I tidak ada hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat
   termasuk tidak ada hubungan keluarga ataupun hubungan waris mewaris,
   sebagaimana diakuinya dalam posita point 2.
b. Bahwa identitas tanah dan asal-usul tanah-tanah milik Para Penggugat
   sebagaimana dalil gugatannya point 2 tanah pipil 936 persil 127b, Klas III, luas 17.000 m2 dengan SPPT PBS No. 51.05.004.004.000-2256.7 atas nama Wan Putu adalah berbeda dengan identitas tanah asal-usul dari tanah rnilik Tergugat I yakni : berupa tanah tegalan tanah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1073/0esa Bunga Mekar Surat Ukur Tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00524/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1074/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Sunga Mekar/2012, Luas 13.880 m2 atas nama I KETUT TAMTAM/Tergugat I tersebut adalah merupakan tanah warisan dari masing-masing telah dibagi waris oleh sesama ahli waris.
c. Bahwa Tergugat I telah menguasai menghaki dan mengerjakan tanah milik Tergugat I secara turun temurun dari buyut, kakek

dan orang tua Tergugat I berpuluh-puluh tahun dan bahkan ratusan tahun sampai sekarang yang hasilnya untuk kepentingan sendiri, dan oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada point 3.

EKSEPSI OBSCUUR LEBEL (GUGATAN KABUR OAN TIOAK JELAS);

Tidak jelasnya Objek Sengketa;
Bahwa tanah sengketa yang diuraikan dalam posita/Pundamentum petendi oleh Para Penggugat tidak jelas dan tidak pasti, yakni terdapat 2 (dua) objek tanah berbeda sebagaimana objek tanah yang dijelaskan dalam posita point 2 yang tidak bersesuaian, dimana identitas masing- masing tanah yang berbeda, tidak sama luasnya, letak tanah sengketa, dan batas-batas tanah tidak jelas antara tanah yang didalil milik Para Penggugat dengan menyatakan tanah pipil 936 persil 127b, Klas III, luas 17.000 m2 dengan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1073/Desa Bunga Mekar Surat Ukur Tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00524/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1074/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Bunga Mekar/2012, Luas 13.880 m2 atas nama I KETUT TAMTAM/Tergugat I tersebut;

Petitum Gugatan Tidak Jelas;
Bahwa dasar gugatan/pundamentum Petendi atau posita gugatan Para Penggugat dengan Petitum kontradiksi, kontradiksi terlihat dalam hal:

- Bahwa dalam posita tidak terdapat uraian tegas yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I yang mensertifikatkan tanah sengketa dan perbuatan dari Turut Tergugat yang telah mengeluarkan sertifikat tanah sengketa akan tetapi dalam Petitum point 4 ada dinyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- bahwa dalam Posita Gugatan tidak diuraikan menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah kepada Para Penggugat akan tetapi dalam Petitum point 11 ada petitum menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja

yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong bilamana perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi).

- Bahwa Posita gugatan Para Penggugat point 4 menyatakan proses penerbitan Hak Milik Nomor 1073/0esa Bunga Mekar Surat Ukur Tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00524/Bunga Mekar/2012, Luas: 13.880 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 107 4/0esa Bunga Mekar, Sural Ukur langgal 5 Oklober 2012, Nomor 00525/Bunga Mekar/2012, Luas 13.880 m2 atas nama I KETUT TAMTAM atas prosedur hukum yang tidak sah, maka secara hukum sertipikat tersebut adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara, akan tetapi kontradiksi dengan petitum point 4 yang menyatakan proses penerbitan hak milik tanah tersebut adaIah perbuatan meIawan hukum,

EKSEPSI DALUWARSA ;

- Bahwa gugatan Para Penggugat atas tanah sengketa sudah daluwarsa karena sesuai ketentuan pasal 1967 KUHPerdata telah dengan tegas menyatakan tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perseorangan gugur setelah lewat 30 tahun.
- Bahwa tanah milik Tergugat I merupakan tanah warisan dari yang secara turun temurun sejak dahulu Tergugat 1 kuasai, haki dan dihasilkan sendiri sampai sekarang, dan se lama puluhan tahun dan bahkan ratusan tahun Tergugat I kuasai,tidak ada pihak lain yang keberatan sampai sekarang,

EKSEPSI TERGUGAT II;

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING;
    - Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar, karena Pihak yang berhak untuk membatalkan transaksi jual beli yang disebabkan oleh salah satu pihak yang dianggap belum cakap untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 165/2016 Tanggal 20 Juli 2016 adalah pihak yang belum cakap ;

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU *(VERJARING);*
    - Bahwa Penggugat dalam Gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Semarapura, dibawah Register perkara Nomor: 50/PDT.G/2018/PN.SRP.,tertanggal 23 Juli 2018, dengan objek gugatan sebidang tanah Hak Milik dari TERGUGAT II yang diperolehnya dari TERGUGAT 1 berdasarkan Jual Beli Nomor : 166/2006 atas Sertifikat Hak Millk Nomor : 1074/Bunga Mekar, Luas 13.880 M2 atas nama Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu *(verjaring)* karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung (Tergugat II) telah berjalan ± 12 (Dua Belas) tahun terhitung sejak tahun diterbitkannya sertifikat pada tahun 2006 dengan diajukannya gugatan ini pada tanggal 23 Juli 2018 Hal lni mengacu pada pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG *PIHAK(Plurium Litis Consortium)*
    - Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 23 Juli 2018, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengalihkan kepemilikannya yang tidak sah tersebut dengan cara jual beli Sertifikat Hak Milik No. 1 073/Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Bunga Mekar tersebut kepada Tergugat II (dengan perkataan lain Tergugat I melakukan jual beli yang tidak sah), sebagimana Akta Jual Beli NO.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 pad a Notaris/PPAT PUTU PUSPAJANA, SH oleh karena itu gugatan Penggugat dalam konvensi yang hanya ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah keliru, karena Notaris/PPAT PUTU PUSPAJANA, SH. yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 yang menurut Penggugat proses jual beli tersebut tidak sah, dalam posita gugatan Penggugat Point 10 seharusnya dijadikan Pihak dalam perkara a *quo.*

4. GUGATAN PREMATUR;
    - Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 23 Juli 2018, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengalihkan kepemilikannya yang mendalilkan bahwa Akta Jual Beli NO.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 yang dijadikan dasar untuk Permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 1073/Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No. 107 4/Bunga Mekar yang dahulu atas nama Tergugat I dan sekarang menjadi hak milik Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 165/2006 dan Akta Jual Beli Nomor: 166/2006 adalah akta yang di manipulasi oleh Tergugat II;
    - Bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat II sangat sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Akta Jual beli atau dokumen apapun itu palsu atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Akta Jual Beli Nomor 166/2006 tanggal adalah palsu atau di manipulasi oleh tergugat II haruslah dilakukan upaya hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini harusnya ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor166/2006 adalah palsu. Hal ini merujuk pada ketentuan dalam hukum acara Perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal138 ayat (1) dan ayat (8) HIR.

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS *(Obscr liber);*
    - Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menyangkal tidak pernah menjual tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara a *quo* kepada Tergugat I sebagaimana, namun disisi lain Penggugat mengakui atau sekurang kurangnya dalam gugatan penggugat tidak sama sekali menyangkal Pembayaran yang telah diterima dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a *quo;*

JAWABAN TURUT TERGUGAT;

- Bahwa penyebutan Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung, Badan Pertanahan Kantor Wilayah Propinsi Bali didudukan sebagai kapasitas Turut Tergugat tdak sesuai dengan ketentuan oleh karena berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 yo Peraturan Presiden RI Nomor 20 Tahun 2015 nama yang benar di Pusat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ka Badan Pertanahan Propinsi Bali dan di Kabupaten Kantor Pertanahan oleh karenannya sudah meyalahi ketentuan administrasi dan sudah sepetutnya gugtan penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengugat dalam repliknya telah membantah tentang eksepsi Tergugat I, Tergugat II , dan Turut Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT I;

Eksepsi mengenai *Error in Person* a;

- Bahwa eksepsi Tergugat I yang menerangkan bahwa Para Penggugat telah salah dalam mendudukan dan menggugat Tergugat I dalam perkara ini adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena dalam hal ini sudah jelas dan terang Para Penggugat jelaskan dalam posita gugatan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah mensertifikatkan tanah warisan dari orang tua Para Penggugat yaitu sebidang tanah Yang terletak di Oesa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No, 936, Persil No, 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No, 51.05.004,004.000-2256,7, dengan batas-batas:
  Sebelah Utara : Tanah Negara;
  Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
  Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
  Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No, 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No, 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 tanggal 20 Juli 2016;

- Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai *error in persona* yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah berbeda dengan tanah Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mek.ar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya, karena asal mula bidang tanah dari kedua sertifikat tersebut di atas adalah sebidang tanah yang terletak di Oesa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No, 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 dengan batas batas:

  Sebelah Utara : Tanah Negara;
  Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
  Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
  Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No, 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan;
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No, 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam proses persidangan Pemeriksaan Setempat dan keterangan saksi-saksi yang akan Para Penggugat ajukan;

- Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I mengenai *error in persona* yang menyatakan bahwa tanah sengketa telah dikuasai turun temurun oleh Tergugat I dari buyut, kakek, dan orang tuanya adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena pada faktanya yang menguasai, menggarap, dan menghasili tanah sengketa dari dahulu sampai sekarang adalah orang tua Para Penggugat yang kemudian diwariskan kepada Para Penggugat, hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam acara persidangan Pemeriksaan Setempat dan keterangan saksi-saksi yang akan Para Penggugat ajukan;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah jelas dan terang bahwa Para Penggugat adalah pemilik dari tanah sengketa dan Tergugat I telah melakukan Perbuatah Melawan Hukum dengan telah mensertifikatkan tanah sengketa, hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dengan bukti-bukti surat, fakta-fakta dalam acara persidangan Pemeriksaan Setempat dan

keterangan saksi-saksi yang akan Para Penggugat ajukan maka dari itu sudah sepatutnya sudah cukup alasan hukum para Penggugat untuk menggugat Tergugat I dalam perkara ini.

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan *error in persona* adalah tidak beralasan hukurn yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

III. Eksepsi mengenai Gugatan Kabur dan Tidak Jelas;

a. Tidak jelasnya Objek Sengketa;
Bahwa eksepsi Tergugat I yang menerangkan bahwa tidak jelasnya objek sengketa adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena dalam hal ini sudah jelas dan terang Para Penggugat jelaskan dalam posita gugatan bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah warisan dari orang tua Para Penggugat, yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Tanah Negara;
Sebelah Timur	: Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat	: Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan

2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 ;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat 11 dengan Akta Jual Beli No. *164/2016* tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. *165/2016* tanggal 20 Juli 2016 Mengenai kejelasan atau benar adanya obyek sengketa akan Para Penggugat buktikan dalam acara persidangan Pemeriksaan Setempat yang akan datang;

b. Petitum Gugatan Tidak Jelas;

Bahwa dalam hal ini Tergugat I telah salah dalam mengartikan pengertian hubungan posita dan petitum oleh M. Yahya Harahap, SH. Dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata"* dan perlu ditegaskan lagi bahwa mengutip dari apa yang dijelaskan M. Yahya Harahap SH. Dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata"* yaitu:

"Fundamentum petendi berarti dasar gugatan atau dasar hukum yaitu bagian yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari sua tu tuntutan. Untuk mengajukan suatu tuntutan, seseorang harus menguraikan dulu alasan-alasan atau dalil sehingga ia bisa mengajukan tuntutan seperti itu. Karenanya, fundamentum petendi berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus"

Dari pengertian tersebut jelas dan terang bahwa posita merupakan uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan kasus sebagai dasar dalam mengajukan tuntutan dan tidaklah di setiap *pointlnomor* posita harus diikuti dengan tuntutan/petitum olehnya;

Bahwa eksepsi Tergugat I yang menerangkan bahwa tidak terdapat uraian tegas yang menyatakan Perbuaatan Melawan Hukum dari Tergugat I adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena dalam hal ini sudah jelas dan terang Para Penggugat jelaskan dalam dalil- dalil posita gugatan bahwa

Tergugat I telah mensertifikatkan tanah warisan dari orang tua Para Penggugat dengan mengatasnamakan dirinya sendiri dengan melawan hukum yang mana oleh Tergugat I tanah sengketa tersebut dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Ncmor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 ;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat 11 dengan Akta Jual Beli No. *164/2016* tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, mengenai pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam jalannya persidangan;

Bahwa mengenai eksespsi Tergugat I tentang petitum gugatan tidak jelas selain dan selebihnya Para Penggugat menolaknya karena sangat jelas dan terang bahwa Tergugat I tidak mencermati dalil-dalil gugatan Pengguugat dengan seksama;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan kabur dan tidak jelas adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

IV. Eksepsi mengenai Daluarsanya Gugatan;
Bahwa eksepsi Tergugat I yang menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang merupakan tanah warisan dari orang tua Tergugat I (yang mana nama orang tua Tergugat I tidak dijelaskan secara jelas dalam eksepsi Tergugat I) yang secara turun menurun sejak dahulu Tergugat I kuasai dan dihasilkan sendiri sampai sekarang adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena dalil eksepsi tersebut sangatlah mengada-ngada dan tidak sesuai dengan fakta di lapangan di mana tanah sengketa merupakan warisan dari orang tua Para Penggugat yaitu Wan Putu (alm) yang selaku ahli warisnya adalah Para

Penggugat dan Para Penggugatlah yang menguasai, menggarap, dan menghasili tanah sengketa dari dahulu sampai sekarang, mengenai pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan nanti dalam acara persidangan Pemeriksaan Setempat dengan dikuatkan keterangan saksi-saksi;

Bahwa mengenai eksepsi Tergugat I mengenai Daluarsanya Gugatan untuk selain dan selebihnya Para Penggugat menolaknya;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I mengenai daluarsanya gugatan adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

REPLIK ATAS JAWABAN TERGUGAT II
Eksepsi mengenai Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing;*

Bahwa Para Penggugat dalam hal ini merupakan pihak yang sangat dirugikan karena Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012,

luas 13.880 M2, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Ncmor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 ;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam persidangan.

Maka dari itu sangat jelas kedudukan dari Para Penggugat adalah sebagai pihak yang hak-nya telah dirugikan oleh Tergugat I dan sudah sah secara hukum Para Penggugat memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semara pura:

Bahwa terhadap Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 Para Penggugat adalah mempunyai *legal standing* untuk menuntut dari pada pembatalannya, karena obyek jual beli dari Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut merupakan tanah sengketa milik Para Penggugat yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persit No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan

karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Ncmor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 ;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat 11 dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam persidangan;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat II mengenai *Legal standing* Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditoIak;

Eksepsi mengenai Gugatan Telah Lampau Waktu *(verjaring);*

- Bahwa terhadap eksepsi Tergugat II mengenai gugatan *verjaring* untuk selain dan selebihnya Para Penggugat menolaknya karena Tergugat II sangatlah mengada-ngada dengan mencoba mengkalkulasikan perhitungannya dengan menggunakan khayalannya semata dengan menyatakan bahwa sertifikat atas nama Tergugat II sudah diterbitkan selama 12 tahun. Bahwa faktanya peristiwa hukum ini terjadi ± 2 tahun yang lalu, yang pad a pokoknya Para Penggugat sangatlah dirugikan oleh terbitnya Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 yang didasari oleh etikad tidak baik dari Tergugat I karena obyek jual beli dalam Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut merupakan tanah sengketa milik Para Penggugat yang terletak di Oesa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000

M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 ;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, Hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam persidangan

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat II mengenai gugatan telah lampau waktu (verjaring) adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak *(Plurium Litis Consortium);*

Bahwa dalam hal ini kesalahan bukanlah semata-mata terjadi karena akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Putu

Puspajana, SH. tetapi lebih kepada Tergugat I yang beritikad tidak baik dalam permohonan pensertifikatan bidang tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta jual beli tersebut yaitu tanah sengketa yang pada faktanya adalah secara sah milik Para Penggugat. Bahwa dalam hal ini perlu juga ditegaskan kembali, mengutip dari apa yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* (hal. 3), yaitu:

> *"Dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang*
> *"merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa"*
> *melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim"*

Maka dari itu jelas dan terang bahwa dalam hal ini Para Penggugat memiliki kewenangan penuh dalam menentukan siapa yang akan Para Penggugat tuntut sebagai tergugat dengan kewajiban pembuktian yang dibebankan kepada Para Penggugat, hal mana mengenai keabsahan dari jual beli antaran Tergugat I dengan Terguguat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 yang diawali oleh etikad tidak baik Tergugat I karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mensertifikatkan tanah sengketa yang dijadikan objek jual beli dalam kedua akta jual beli tersebut akan Para Penggugat buktikan dalam proses persidangan kedepannya;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat II mengenai Gugatan Kurang Pihak *(Plurium Litis Consortium)* adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan *Premature;*

- Bahwa eksepsi Tergugat " yang menerangkan bahwa Para Penggugat menuntut Tergugat II karena telah memanipulasi akta jual beli adalah sangat mengada-ngada dan terlihat jelas

Tergugat II tidak mencermati gugatan Para Penggugat dengan seksama

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mempermasalahkan mengenai keaslian/kepalsuan dari Akta Jual Beli No 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. No 164/2016, tanggal 20 Juli 2016, melainkan Para Penggugat adalah merasa dirugikan karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dengan mensertifikatkan tanah sengketa dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawab karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

  1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan;
  2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2;

  dan kemudian memindah tangankannya kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No, 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 tanggaI 20 JuIi 2016;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat II mengenai Gugatan *Premture* adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

Eksepsi mengenai Gugatan Tidak Jelas *(Obscu Liber);*

- Bahwa eksepsi Tergugat II yang menyatakan Para Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat I adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya karena Para Penggugat tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Tergugat I melainkan Tergugat I yang telah mensertifikatkan tanah sengketa milik Para Penggugat, yang diwariskan oleh orang tua Para Penggugat, yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936,

Persil No, 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (aim) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No, 51,05,004,004,000-2256,7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, denqan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan;
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, hal mana pembuktiannya akan Para Penggugat buktikan dalam persidangan;

Jadi, terhadap dalil eksepsi dari Tergugat II mengenai Gugatan Tidak Jelas *(Obscu liber)* adalah tidak bera!asan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

Jadi, berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah jelas dan terang bahwa eksepsi dari Tergugat II1 adalah tanpa alasan hukum yang jelas dan sudah sepatutnya eksepsi Tergugat 11 harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

REPLIK ATAS JAWABAN TURUT TERGUGAT

- Bahwa terhadap pendapat Turut Tergugat dalam eksepsi *point* 1-nya adalah dengan tegas Para Penggugat menolaknya, karena dalam hal ini Para Penggugat dalam gugatannya telah menyertakan dengan jelas sama instansi pemerintah bagian pertanahan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 dan pula Para Penggugat telah menyertakan alamat dari kantor instansi pemerintah bagian pertanahan dengan jelas dan tepat dalam gugatannya;
- Bahwa dalam hal ini pula dari pihak Turut Tergugat juga telah menghadiri persidangan dan telah menyatakan diri bertindak sebagai atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018 Nomor: 957/51.05.600/VII/2018;

  Maka dari itu eksepsi Turut Tergugat adalah tidak beralasan hukum yang cukup dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat Para, Turut Tergugat dan Replik dari Kuasa Para Penggugat Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang,bahwa Eksepsi menurut M. YAHYA HARAHAP SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit : Sinar Grafika (2007:432-462) telah mengklasifikasikan tangkisan/eksepsi atas :

1. Eksepsi Prosesual tentang kompetensi baik absolut maupun relatif ;
2. Eksepsi Prosesual Diluar Eksepsi Kompetensi, terbagi atas :
   a. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Tidak Sah ;
   b. Eksepsi Error In Persona :

- Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid ;
- Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat ;
- Exceptio plurium litis consortium;
- Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem;

c. Exceptio Obscu ur Libel :
   - Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
   - Tidak jelasnya objek sengketa;
   - Petitum gugat tidak jelas;

d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

3. Eksepsi Hukum Materiil (Materiele Exceptie):
   a. Exceptio dilatoria;
   b. Exceptio peremtoria, yang terbagi atas:
      - Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa);
      - Exceptio non pecuniae numeratae;
      - Exceptio doli mali;
      - Exceptio metus;
      - Exceptio non adimpleti contractus;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 162 Rbg menyebutkan: Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya, oleh karenanya setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi eksepsi yang telah diajukan oleh Kuasa Para Tergugat, terhadap eksepsi- eksepsi sebagai mana tersebut diatas telah memasuki pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, oleha karenanya terhadap eksepsi - eksepsi yang telah diajukan oleh Kuasa Para Tergugat dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI
Menimbang, bahWa maksud dan tujuan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari dalil gugatan Para Penggugat, setelah Majelis Hakim membaca gugatan Para Penggugat, adapun yang menjadi dalil Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa orang tua Para Penggugat bernama Wan Putu almarhum dan Para Penggugat adalah sama-sama Ahli waris yang sah dari almarhum Wan Putu;
2. Bahwa orang tua Para Penggugat bernama Wan Putu almarhum di samping meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli warisnya juga ada meninggalkan harta warisan berupa tanah yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama Wan Putu, dengan batas-batas:

   Sebelah Utara : Tanah Negara;
   Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
   Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
   Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

3. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat tanah tersebut diatas telah di pecah dan disertifikatkan oleh Tergugat I menjadi 2 (dua) bidang tanah yaitu:
   - Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 M2;
   - Sertifikat Hak Milik No. 107 4/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 M ^{2}:

   Selanjutnya disebut sebagai 'Tanah Sengketa"; sehingga menurut Para Penggugat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah mensertifikatkan tanah sengketa menjadi 2 (dua) bidang tanah adalah perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa kemudian oleh Tergugat I tanah sebagaimana SHM

Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00524/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 M2 Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Bunga Mekar/2012, Luas : 13.880 M2 telah di jual kepada Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 166/2006 akta Jual Beli Nomor Akta Jual Beli No. 165/2006;

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Para Penggugat, Kuasa Tergugat I mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I tidak ada menguasai Tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagaimana dalil gugatannya posita point 2, yakni tanah Wan Putu, Pipil No. 936, persil 127b, Klas III, Luas 17.000. Bahwa tanah yang didalilkan Para Penggugat tersebut berbeda dengan tanah milik Tergugat I, yakni berbeda identitasnya (baik asal pipil, persilnya, luasnya, letaknya, klas dan batas-batasnya, maupun atas namanya);
2. Bahwa Tanah Tergugat I yang telah dikuasai, dikerjakan, dihasili, dan dihaki secara turun temurun dari kakek dan orang tua adalah terdaftar di Kantor Pajak Pratama Kabupaten Klungkung dalam : 1. Tanah SPPT No. ----------, letak di Oesa Bunga Mekar, Luas : --------m2 atas nama ---------- , yang kemudian setelah disertifikatkan berdasarkan waris terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1073/Desa Bunga Mekar Surat Ukur Tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, Luas: 13.880 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor : 00525/Bunga Mekar/2012, Luas 13.880 m2 atas nama I KETUT TAMTAM, dimana tanah-tanah tersebut adalah bagian dari tanah warisan yang telah dibagi sesama ahli waris ------- berasal dari tanah Tegalan no. ----------

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

1. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa didasarkan Jual

Beli berdasarkan Akta Jual Beli NO.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 Sertifikat Hak Milik Nomor : No. 1073/Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Bunga Mekar yang dahulu atas nama Tergugat II atas dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Tanah Negara;
Sebelah Timur	: Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat	: Tanah Milik Nang Sempol;

2. Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada Tanggal 20 Juli 2016, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli NO.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 kesemuanya tertanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT PUTU PUSWAJAN, SH.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannnya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing tertanda P-1 sampai dengan P-14 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis sedangkan KuasaTergugat I mengajukan surat bukti II-1 sampai dengan T-2 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi I Made Murta dan Putu Puspajana, SH, Kuasa Tergugat 11 mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-10 dan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi I Ketut Merta, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti Surat TT-1 sampai dengan TT-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MA Nomor: 1087/k/Sip/1973, tanggaI 1 JuIi 1973);

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti dalil-dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas maka yang menjadi persoalan yang harus dibuktikan dalam perkara ini

adalah

1. Apakah Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah mensertifikatkan tanah sengketa menjadi 2 (dua) bidang tanah sebagimana SHM Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, Luas : 13,880 M2 Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, Luas: 13,880 M2 ;
2. Apakah para penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari Wan Putu (Alm)?
3. Apakah obyek tanah sengketa yang terletak di Oesa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama Wan Putu, dengan batas-batas:

   Sebelah Utara : Tanah Negara;
   Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
   Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
   Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

   Adalah sah milik orang tua Penggugat (Wan Putu)?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil pokok gugatan Para Penggugat;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa Silsilah Keluarga Wan Putu, Banjar/ Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung diperoleh fakta bahwa Wan Putu (aim) mempunyai anak yaitu: 1. Wayan Putu (Alm), 2. I Nyoman Tangkas, 3. I Wayan Dantha, 4. I Wayan Busna, dimana bukti surat P-1 telah ditandatangani oleh saksi I Ketut Merta dan dipersidangan telah pula dibenarkan oleh saksi I Ketut Merta;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan para penggugat, orang tua para penggugat yaitu Wan Putu telah

meninggalkan harta warisan berupa berupa tanah yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M?, dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama Wan Putu (bukti P-2, P-3, dan P- 4) , dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Tanah Negara;
Sebelah Timur	: Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan	: Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat	: Tanah Milik Nang Sempol;

Selanjutnya disebut tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa fotokopi Buku Ricik Desa Sakti Kecamatan Nusa Penida, diperoleh fakta bahwa dalam Buku Ricik tersebut terdapat keterangan bahwa ada sebidang tanah tercatat atas nama Wan Putu Seluas 1.700 M2, pipiI No. 936;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis pada keterangannya menyatakan bahwa adapun tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas adalah milik Almarhum Wan Putu yang terletak di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung yang batas-batasnya yaitu: sebelah utara: tanah Negara, sebelah selatan : tanah milik Wan Putu, sebelah Barat: tanah milik Nang Sempol, sebelah timur: tanah milik Gurun Lemig. Bahwa saksi I Wayan Putu adalah sebagai penyanding sebelah barat tanah sengketa yaitu tanah milik kakek saksi yang bernama Wang Sempol (Nang Sempol);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis bahwa tanah sengketa milik Wan Putu dahulu di garap oleh Wan Kadri yang tidak lain adalah orang tua dari I Made Manis, dimana berdasarkan keterangan I Made Manis disebutkan bahwa setelah Wan Kadri meninggal dunia tanah sengketa tersebut dilanjutkan penggarapannya oleh I Made Manis selama kurang lebih 12 (dua belas) tahun;

Menimbang, bahwa beradasarkan keterangan saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis bahwa sekarang tanah sengekta dikuasai oleh I Nyoman Tangkas yang tak lain adalah anak dari Wan Putu (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Made Manis selama tanah sengketa tersebut digarapnya telah berisi tanaman pohon kelapa sebanyak kurang lebih 200 buah yang mana apabila telah panen maka pembagiannya dengan pemilik tanah sebanyak setelah bagian untuk pemilik dan setengah bagian untuk penggarap, dimana apabila pad a saat musin panen tiba saksi I Made Manis menyerahkan hasil panenya kepada I Nyoman Tangkas dan disamping itu hampir setiap hari saksi I Made Manis datang ke tanah sengketa untuk menggarap dan memeIiharanya;

Menimbang, bahwa sebaliknya kuasa tergugat I dalam jawabannya menyangkal semua dalil gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa tergugat I adalah pemilik yang sah sebagaimana dalam bukti T.I-1 dan TI-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-1 berupa fotokopi warkah permohonan pendafiaran tanah atas surat ukur Nomor 00524 tanggal 5-10-2012 Hak: M.1073 dan bukti TI-2 fotokopi warkah permohonan pendafiaran tanah atas surat ukur Nomor 00525 tanggal 5-10-2012 Hak:M. 1074 yang masing-masing 1 (satu) bundle permohonan pendafiaran tanah atas nama Pemohon I Ketut Tamtam, S. Sos yang mana didalamnya terdapat surat pernyataan penguasaan Fisik Bidang Tanah (yang bersesuaian dengan bukti P-6, TT-3, IT-8), Surat Keterangan Kepala Desa ILurah (bersesuaian dengan bukti P-7, IT-4, IT-g), surat pernyataan persetujuan para penyanding (bersesuaian dengan bukti P-8,), surat pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Tamtam, S.Sos (bersesuaian dengan bukti P- 9, IT-5, TI-10), dan surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan (bersesuaian dengan bukti P-5) setelah Majelis Hakim teliti bahwa perolehan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan atas jual beli dari penjual yang bernama Wan Putu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Ketut Merta pada saat menjabat sebagai Kepala Dusun Desa Bunga Mekar pernah didatangi oleh I Nyoman Tangkas dan I Wayan Dantha perihal permohonan untuk pembuatan sertifikat tanahnya, kemudian saksi menjelaskan agar yang bersangkutan untuk melengkapi persyaratan permohonan lebih dahulu kelengkapan seperti silsilah keluarga atau silsilah waris, dan sebagainya, namun setelah itu saksi I Ketut Merta tidak mengetahui selanjutnya apakah kemudian terbit sertipikat terhadap permohonan yang diajukan oleh I Nyoman Tangkas dan I wayan Dantha atau tidak;

Menimbang, bahwa sebaliknya saksi diberitahu oleh Tergugat I bahwa tergugat I memiliki tanah sebagaimana Sertifikat SHM Nomor 1073 dan SHM Nomor 1074 yang ternyata lokasi tanahnya adalah sama dengan lokasi tanah milik Wan Putu yang pernah dimohonkan pensetifikatannya oleh I Nyoman Tangkas atau I Wayan Dantha, yang kemudian oleh tergugat I meminta tolong kepada saksi 1 Ketut Merta untuk menjualkan tanahnya sebagaimana sertifikat SHM 1073 dan SHM 1074 yang pada akhirnya dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh tergugat I sangatlah tidak sesuai dengan apa yang ada dalam dalil jawaban tergugat I, dimana berdasarkan dalil Jawaban Tergugat I bahwa peroleh tanah sebagaimana SHM 1073 dan SHM 1074 berasalkan tanah warisan yang telah dikuasai, dikerjakan secara turun temurun dari kakek dan orang tua tergugat I, namun setelah Majelis Hakim cermati bahwa bukti-Surat T.I.1 danT.I-2 yang diajukan oleh tergugat I diperoleh fakta bahwa peroleha tanah yang dlmiliki oleh tergugat I adalah berdasarkan Jual beli dengan penjual yang bernama Wan Putu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Ketut Merta bahwa terhadap bukti P-6, TT-3, TT-8 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah saksi I Ketut Merta pada saat menandatangi Surat Pernyataan Pengusaan fisik Bidang tanah tercantum atas nama pemohon I Nyoman Tangkas pengusaan

Fisiknya bukan 1 Ketut Tamtam karena pada saat itu 1 Ketut Tamtam (Tergugat I) sebagai Kades bukan sebagai Pemohon sehingga saksi I Ketut Merta pada keterangannya dipersidangan menyatakan Surat Permohonan Pernyataan sebagaimana bukti P-6, TI-3, TI-8 tersebut tidak benar;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik adalah merupakan alat bukti otentik yang pengertiannya menurut pasal 285 Rbg adalah Akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang ditempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktikan yanq lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum didalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang secara gamblang dipaparkan di dalamnya bagi pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang mendapat hak daripadanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan pokok yang diatur dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 menyebutkan "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut bersesuaian dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Bukti P-6, TT-3, TT-8 merupakan bagian dalam berkas yang digunakan tergugat I untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang untuk selanjutnya terbit Sertifikat, dalam hal ini Sertifikat SHM Nomor 1073 dan Sertifikat SHM Nomor 1074, namun karena bukti P-6, TT-3, TT-8 telah dibantah oleh saksi I Ketut Merta maka terhadap proses permohonan pendaftaran tanah pun tidak benar atau terdapat cacat hukum sehingga penerbitan Sertifikat SHM 1073 dan Sertifikat SHM 1074 Majelis Hakim berkesimpulan adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur yang sah, oleh karenanya petitum ke-5 (Iima) patut dan adil untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbanga-pertimbangan

diatas oleh karena tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap kepemilikan obyek tanah sengketa dan ternyata penerbitan terhadap Sertifikat SHM Nomor 1073 dan Sertifikat SHM 1074 adalah cacat hukum, dan pihak penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan keterangan saksi I Wayan Putu sebagai penyanding dan I Made Manis sebagai penggarap dihubungkan dengan bukti P-2, P-3, P-4 dan P-13 maka dengan demikian obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas adalah sah milik Wan Putu (orang tua para Penggugat) oleh karenanya petitum kedua patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan pertimbangkan mengenai petitum ke 3 (tiga) gugatan para penggugat yang menyatakan hukum Para Penggugat adalah sah sebagai ahli waris sah dari Wan Putu (Alm);

Menimbang, bahwa hukum waris Bali yang berlaku bagi orang Bali adalah hukum adat Bali, dimana dalam hukum adat Bali yang berdasarkan pada sistem kekeluargaan Kepurusa, orang-orang yang dapat diperhitungkan sebagai ahli waris dalam garis pokok keutamaan dan garis pokok pengganti adalah para laki- laki dalam keluarga yang bersangkutan, sepanjang tidak terputus haknya sebagai ahli waris kelompok orang-orang yang termaksud dalam garis keutamaan pertama sebagai ahli waris adalah anak kandung laki-Iaki ataupun anak perempuan yang ditingkatkan statusnya sebagai penerus keturunan (sentana rejeg), dan anak angkat (sentana peperasan), sedangkan anak perempuan dan Janda bukanlah Ahli Waris, tetapi apabila anak perempuan tersebut tidak kawin (deha tua), maka ia berhak atas pembagian harta orangtuanya sebagai nafkah hidupnya (pengupa jiwa) (Wayan P. Windia dan Ketut Sudatra dalam Bukunya Pengantar Hukum Adat Bali penerbit Lembaga Dokumentasi dan Publikasi Hukum Unud, hal. 119);

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa Silsilah keluarga Wan Putu, Banjar/Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung diperoleh fakta bahwa Wan

Putu (alm) mempunyai anak yaitu: 1. Wayan Putu (Aim), 2. I Nyoman Tangkas, 3. I Wayan Dantha, 4. I Wayan Busna, telah mana bukti surat P-1 telah ditandatangani oleh saksi I Ketut Merta; Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis orang tua Para penggugat Wan Putu telah meninggal dunia pada tanggal 21 Maret 1991 sebagaimana bukti P-14 berupa Surat Kematian Nomor: 474.4/995/2016/Pem yang ditandatangani oleh I Wayan Yasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan -pertimbangan diatas dan berdasarkan kedudukan Para Penggugat yang demikian tersebut diatas serta dikaitkan dengan hukum adat waris Bali yang berlaku, maka Majelis Hakim dapat simpulkan bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris sah dari Wan Putu demikian terhadap petitum ke-3 (tiga) gugatan para penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbakan petitum ke 4 (Empat) gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I;

Menimbang,· bahwa dalam dalam pasal1365 KUH Perdata, berbunyi : Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa untuk dapat dipertanggungjawabkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUH Perdata menentukan 4 (empat) syarat perbuatan melawan hukum yang sekaligus merupakan unsur- un sur perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Adanya suatu pelanggaran hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Terjadinya kerugian;
4. Adanya hubungan kausaIitas;

Ad. .1. Adanya suatu pelanggaran hukum;

Menimbang, bahwa dengan meninjau perumusan luas dari onrechtmatigedaad maka daad atau Perbuatan haruslah perbuatan melawan hukum apabila:

1. Pertentangan dengan hak orang lain;
2. Pertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Pertentangan dengan kesusilaan;
4. Pertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat atau benda;

Ad.2. Ada nya kesalahan;

Menimbang, bahwa untuk dapat seseorang dipertanggungjawabkan atas perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUH Perdata mengisyaratkan adanya kesaIahan;

Menimbang, bahwa Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, bahwa pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet dolus) dan kesalahan dalam bentuk kekurang hati- hatian (culpa). Jadi berbeda dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dan kurang hati-hati" , Oleh karena itu hakimlah yang harus menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu sehingga ditentukan ganti rugi yang seadil-adiInya;

Ad. 3. Terjadi Kerugian;

Menimbang, bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

a. Kerugian materiI;
   Kerugian materil dapat berupa kerugian yang nyata diderita dari suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang lain
b. Kerugian immaterial;
   Yang termasuk dalam keruqian immaterial akibat perbuatan

melawan hukum dapat berupa :

1. Kerugian moral;
2. Kerugian ideaI;
3. Kerugian yang tidak dapat dihitung dengan uang;
4. Kerugian non ekonomis;

Ad.4. Adanya Hubungan KausaIitas;

Menimbang, bahwa untuk menentukan ganti rugi terhadap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selain harus ada kesalahan, disamping itu pula harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana pertimbangan diatas, oleh karena penerbitan Sertifikat SHM 1073 dan Sertifikat SHM 1074 telah dinyatakan cacat hukum maka dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan hak seseorang yaitu Para Penggugat yang merupakan Ahli Waris dari Wan Putu dan yang mana akibat perbuatan Tergugat I dengan menjual tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas dapat menimbulkan kerugian bagi para penggugat karena tidak dapat mempergunakan fungsi dari tanah miliknya secara ekanomis, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum ke 4 (empat) gugatan penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 (enam) gugatan penggugat Majelis Hakim memperimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 UUPA No 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah Hukum Adat, yang berarti kita menggunakan 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 telah disempurnakan/ Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat Nasional;

Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Bahwa sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat Aktanya. Akta Jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan bahwa telah tejadinya pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengannya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menujukan bahwa secara riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu syarat materill dan syarat Formil:

1. Syarat materiiI;
   Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain, dimana tanpa dipenuhinya salah satu syarat materiil ini maka jual beli dianggap tidak sah, antara lain:
   a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan 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);
   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;
   c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa:

2. Syarat formaI;
   Setelah semua persyaratan meteriil terpenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat Akta Jual 8elinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 pp *24/1997* harus dibuat oleh PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas oleh karena proses penerbitan sertifikat

sebagaimana SHM 1073 dan SHM 1074 adalah cacat hukum maka, maka sertifikat SHM No 1073 da SHM Nomor 1074 sebagaimana tersebut diatas atas nama I Ketut Tamtam, S.Sos tidak dapat dialihkan atau dijual beli kan secara sah karena tergugat I adalah bukan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut, sehingga syarat Meteriil (huruf b) sebagaimana ketentuan diatas tidak terpenuhi dengan demikian terhadap Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas petitum ke 6 gugatan penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakukan rumusan hasil pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad baik adalah:

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
   - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997);
   - Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
     - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan atau diketahui Kepala desa atau Lurah setempat);
     - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebet menunjukan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
     - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak*;*

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan

dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau tanahl obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, berdasarkan bukti P-2, P3 , P-4 yang bersesuaian dengan bukti TT-2, TT-7 diperoleh fakta bahwa SSPT PBB Nop. 51.05.004.004.000- 22567 , Luas 17.000 M2 kelas 08 yang terletak di Desa Saksi, Pasd, Abiasn Nusa Penida Kabupaten Klungkung tercatan atas nama nama Wan putu;

Menimbang, bahwa tergugat II dalam melakukan Pengikatan Jual beli oleh Tergugat 1 tidak mencermati sebelumnya bahwa dalam Sertifikat sebagaimana SHM Nomor 1073 dan Sertifikat SHM 1074 disebutkan bahwa Sertifikat SHM Nomor 1073 dan SHM Nomor 1074 tertera atas nama I Ketut Tamtam, S.Sos berdasarkan Konvensi hak yaitu atas dasar pewarisan, begitu pula pada saat melakukan Akta Jual Beli di hadapan Notarisl PPAT yaitu saksi Putu Puspajana, SH yang mana terdapat SPPT atas nama Wan Putu, disini seharusnya Tergugat II melihat apakan benar ada hubungan pewarisan antara Wan Putu dengan 1 Ketut Tamtam, S.Sos dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa tergugat II tidak bersikap hati-hati dalam proses jual beli tersebut dan karenanya tergugat II dikategorikan sebagai pembeli yang beritikat tidak baik yang sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan hukum, maka petitum ke 7 (tujuh) gugatan penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat ke-8 (delapan) yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Objek tanah Sengketa, oleh karena selama persidangan Pengadilan Negeri Semarapura tidak pernah meletakan sita

jaminan atas tanah sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-8 (delapan) gugatan Para Penggugat ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (sembilan) yaitu menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga (uitvoebaar bij vorrad), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sesuai dengan aturan dalam pasal 191 ayat (1) Rbg, SEMA Nomor 3/2000 tentang putusan serta merta dan putusan provisionil dan SEMA Nomor 4 /2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil dimana tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ini karena untuk menghindari timbulnya masalah di kemudian hari oleh karenanya petitum ke-9 (sembilan) ini patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 10 (sepuluh) gugatan penggugat yang menyatakan menghukum Turut tergugat untuk membatalkan Sertifikat SHM 1073 dan SHM 1074 Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan pembatalan sertifikat diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena nya, petitum ke-10 (sepuluh) tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke -11 (sebelah) gugatan penggugat Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan para penggugat lah saat ini menguasai yang obyek tanah sengketa yang mana saat ini digarap oleh saksi I Made Manis selama kurang lebih 12 (dua belas) tahun, dan hasil garapannya diserahkan kepada I Nyoman Tanggas (Penggugat), sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ke-11 (sebelas) ini dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah pula mengajukan gugatan

Rekonvensi terhadap Penggugat yang isinya pada pokoknya :

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No, 1073/Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No, 1074/Bunga Mekaryang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali denganbatas-batas sebagi berikut:

   Sebelah Utara : Tanah Milik;
   Sebelah Timur : Tanah Milik;
   Sebelah Selatan : Tanah Milik Ni Made Murniati;
   Sebelah Barat : Tanah Milik Wayan Sempal;

2. Bahwa asal mula tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi dari Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli No.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 kesemuanya tertanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT PUTU PUSPAJANA, SH. Adalah sah dan mengikat;
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung (Terguggat III), sehingga kemudian Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1073/Bunga Mekar dan Sertifikat Hak Milik No. 107 4/Bunga Mekar atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;
4. Bahwa Penggugat dalam Konvesi/Tergugat II dalam Rekonvensi telah membeli tanah dari Tergugat I dengan mendalilkan bahwa Akta Jual Beli No.165/2006 dan Akta Jual Beli No. 166/2006 kesemuanya tertanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT PUTU PUSPAJANA, SH. adalah palsu yang dimanipulasi oleh Tergugat I dalam konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tesebut penggugat konpensiltergugat rekonpensi mengajukan jawabab

sebagai berikut:
DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mencermati kembali isi Guagatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, terlihat bahwa kedudukan para pihak dalam Gugatan Rekonvensi adalah tidak jelas, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak menerangkan terlebih dahulu mengenai kedudukan masing-masing pihak dalam Gugatan Rekonvensinya, yang mana Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi menjadi tidak jelas kedudukanya dalam Gugatan Rekonvensi ini;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi adalah menunjuk kuasa hukum/Advokat yang sama, dan ketika kedudukan dari Tergugat I Konvensi adalah diposisikan sebagai Tergugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi ini maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat I Konvensi telah menunjuk kuasa hukum/Advokat yang sama yang mana memungkinkan akan adanya rekayasa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi dalam hal Gugatan Rekonvensi ini

Jadi, berdasarkan penjelasan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat konvensi tersebut di atas maka sudah jelas dan terang bahwa kedudukan para pihak dalam Gugatan Rekonvensi ini adalah tidak jelas, maka dari itu sudah sepatutnya Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang Tergugat Rekovensi/Para Penggugat Konvensi uraikan dalam konvensi adalah ternasuk pula dalam pokok perkara rekonvensi;

2. Bahwa pada pokoknya Tergugat Rekovensi/Para Penggugat Konvensi tetap pada gugatannya dan menolak secara keseluruhan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kecuali terhadap yang memang benar diakui oleh Tergugat Rekovensi/Para Penggugat Konvensi;

3. Bahwa terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada *point* 1 yang menyatakan bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 adalah memang benar Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi akui. Bahwa pada dasarnya Tergugat I Konvensi telah merugikan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mensertifikatkan tanah sengketa milik Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang terletak d! Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas Ill, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (aim) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);
Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan;
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, hal mana kejelasannya akan Tergugat RekonvensilPara Penggugat Konvensi buktikan dalam proses persidangan;

4. Bahwa terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat RekonvensilTergugat II Konvensi pada *point* 2 dan 3 yang menyatakan bahwa sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 1 073/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 adalah sah milik Tergugat II karena didasari oleh Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. *165/2016* tanggal 20 Juli 2016 adalah dengan tegas Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menolaknya karena pada faktanya objek jual beli dalam kedua akta jual bell tersebut adalah didasari dari etikad tidak baik dari Tergugat I sebagai penjual karena Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2, tercatat atas nama Wan Putu (alm) dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7, dengan batas- batas:

Sebelah Utara : Tanah Negara;
Sebelah Timur : Tanah Milik Gurun Lemig;
Sebelah Selatan : Tanah Milik Wan Putu (alm);

Sebelah Barat : Tanah Milik Nang Sempol;

yang mana Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sengketa tersebut di atas dengan melawan hukum, dengan mengatasnamakan dirinya sendiri, dengan berdasarkan surat sporadik yang kebenarannya tidak dapat dipertanggungjawabkan karena Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai tanah sengketa, dan dipecah menjadi 2 (dua) bidang tanah:

1. Sertifikat Hak Milik No. 1073/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13,880 M2, dan;
2. Sertifikat Hak Milik No. 107 4/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2;

dan kemudian Tergugat I memindah tangankan/menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dengan Akta Jual beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016, hal mana kejelasannya akan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi buktikan dalam proses persidangan;

Jadi, berdasarkan penjelasan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam point 4 di atas maka sudah jelas dan terang bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00524/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/0esa Bunga Mekar, Surat Ukur tanggal 5 Oktober 2012, Nomor: 00525/Bunga Mekar/2012, luas 13.880 M2 dan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 adalah mengandung cacat yuridis karena didasari oleh etikad tidak baik dari Tergugat I, maka sudah sepatutnya Gugatan Rekonvesi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi point 2 dan 3 harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

5. Bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi *point* 6 yang menyatakan bahwa harus dilakukan upaya hukum pidana untuk membuktikan bahwa Akta Jual Beli No. *164/2016* tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 tidak sah adalah dengan tegas Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menolaknya karena dalam hal ini Akta Jual beli tersebut adalah faktanya mengikat hubungan perdata antara para pihak yang terlibat di dalamnya maka dari itu sudah sepatutnya perkara ini haruslah diselesaikan berdasarkan ketentuan- ketentuan dalam hukum perdata, dan maka dari itu Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam hal ini akan membuktikan tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi karena telah mensertifikatkan tanah sengketa dan kemudian mengalihkan/menjual tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam hukum perdata yang mana akan Tergugat RekonvensilPara Penggugat Konvensi buktikan berdasarkan bukti-bukti surat, fakta persidangan Pemeriksaan Setempat, dan keterangan saksi-saksi yang akan kami ajukan;

Jadi, berdasarkan penjelasan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi *point* 5 di atas, maka jelas dan teranglah bahwa pendapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengenai bahwa harus dilakukan upaya hukum pidana untuk membuktikan bahwa Akta Jual Beli No, 164/201 6 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 tanggal 20 Juli 2016 adalah tidak sah adalah tidak berdasarkan hukum yang cukup dan oleh sebabnya gugatan rekonvensi point 6 harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

6. Bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menolaknya karena dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi cenderung mengada-ngada dan tanpa beralas hak dan hukum yang jelas;

Maka dari itu sudah sepatutnya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian replik Para Penggugat tersebut di atas akan Para Penggugat buktikan selain dan selebihnya dengan bukti-bukti surat, fakta hasil Pemeriksaan Setempat, dan keterangan saksi yang akan Para Penggugat ajukan dalam acara persidangan, maka darinya Para Penggugat mohon pada Majelis Hakirn Pengadilan Negeri Semarapura sekiranya berkenan menjatuhkan putusan yang am ar bunyinya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI;
DALAM EKSEPSI;
Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;
Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI
DALAM EKSEPSI;
Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;
Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI
Menghukum Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiI-adiInya *(Ex A* e *quo Et* Bono**)**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang telah diajukan oleh Terguagt II rekonvensi/Penggugat Konvensi Majelis Hakim

berpendapat dengan mengambil alih pertimbangan eksepsi dalam konvensi sebagaimana tersebut diatas yang mana eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara dengan demikian eksepsi yg diajukan oleh tergugat II rekonvensi /penggugat konvensi diatas dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh penggugat rekonvensil tergugat konvensi diatas Majelis Hakim mempertimbangankan dengan mengambil ahli pertimbangan-pertimbangan "'yang terdapat dalam gugatan konvensi yang telah diuraikan sebagaimana diatas maka terhadap gugatan rekonvensi penggugat rekonvensi/tergugat I konvensi dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan dengan seksama di atas, maka jelaslah Penggugat Konvensil Tergugat II Rekonvensi telah mampu untuk membuktikan sebagian dalil-dalilnya di muka persidangan, sedangkan pihak Penggugat Rekonvensil Tergugat I konvensi tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagiannya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk gugatan selain dan selebihnya. Dan oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan meski sebagian, maka Tergugat I Konvensi,Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI

DALAM KONPENSI
DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT Untuk Sebagian;
2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, yaitu sesuai dengan Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2 , dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama WAN PUTU adalah sah milik orang tua PARA PENGGUGAT (WAN PUTU).
3. Menyatakan hukum PARA PENGGUGAT merupakan ahli waris yang sah dari WAN PUTU (Almarhum);
4. Menyatakan hukum Perbuatan TERGUGAT I yang mensertifikatkan tanah sengketa milik orang tua PARA PENGGUGAT menjadi 2 (dua) bidang yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Luas : 13.880 M2 tercatat atas nama I Ketut Tamtam, S.Sos. dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar, Luas : 13.880 M2 tercatat atas nama I KETUT TAMTAM, S.Sos. dan sekarang telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT II adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1073/Desa Bunga Mekar, Luas : 13.880 M2 tercatat atas nama I KETUT TAMTAM, S.Sos. dan Sertifikat Hak Milik No. 1074/Desa Bunga Mekar, Luas : 13.880 M2 tercatat atas nama I KETUT TAMTAM, S.Sos. atas tanah sengketa yang dilakukan oleh TRGUGAT I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT II adalah cacat secara yuridis tanpa prosedur yang sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan Hukum jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas tanah sengketa dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 tanggal 20 Juli 2016 dan Akta Jual Beli No. 165/ 2016 tanggal 20 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Putu

Puspajana, SH. Notaris di Kabupaten Klungkung adalah cacat hukum dan dibatalkan;

7. Menyatakan hukum TERGUGAT II adalah pembeli yang beritikad tidak baik sehingga secara hukum sudah tidak patut menerima perlindungan hukum;
8. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Para Tergugat Rekopensi/Para Penggugat Kopensi untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi seluruhnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

1. Menghukum Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 10.266.000,00 (sepuluh juta dua ratus dua enam puluh en am ribu) rupiah secara tanggung renteng

C. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Tergugat I dan II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa pengadilan tingkat banding stelah memperhatikan dengan seksama keberatan keberatan dalam meori banding dari Para Pembanding dahulu Tergugat I dan II, dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 50/Pdt.G/2018/PN.Srp. tanggal 2 JANUARI 2019 TERNYATA keberatan tersebut tidak tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena semua telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya serta kontra memori Banding yang diajukan oleh PARA TERBANDING dahulu PARA PENGGUGAT I, II, III, IV dan V.

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tesebut, maka putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 50/Pdt.G/2018/PN.Srp tanggal 2 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari PARA PEMBANDING / dahulu TERGUGAT I dan II;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor: 50/Pdt. G/2018/PN. Srp tanggal 2 Januari 2019 yang dimohonkan tersebut;
3. Menghukum PARA PEMBANDING dahulu TERGUGAT I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150,000- (seratus lima puluh ribu rupiah);

E. Pertimbangan Mahkamah Agung

1. Bahwa PARA PENGGUGAT dapat membuktikan tanah objek sengketa adalah milik WAN PUTU (orang tua PARA PENGGUGAT) berdasarkan buku Ricik Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida yang tidak pernah dipindahtangankan kepada pihak lain;
2. Bahwa Tindakan TERGUGAT I mensertifikatkan tanah objek sengketa milik orangtua PARA PENGGUGAT menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1073/Desa Bunga Mekar dan SHM Nomor 1074/Desa Bunga Mekar adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa sertifikat-sertifikat yang terbit di atas tanah milik orangtua PARA PENGGUGAT tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tindakan TERGUGAT I menjual objek sengketa kepada TERGUGAT II atas tanah milik orangtua PARA PENGGUGAT adalah cacat hukum dan dibatalkan;
4. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan judex facti/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan hukum dan/atau undang/undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh PARA PEMOHON Kasasi: I KETUT TAMTAM, So.Sos., dan NI MADE MURNIATI, harus ditolak serta dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Amar Putusan Mahkamah Agung

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari PARA PEMOHON Kasasi: 1. I KETUT TAMTAM, So.Sos., 2. NI MADE MURNIATI, tersebut;
2. Menghukum PARA PEMOHON Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

F. Catatan

Mengenai Pipil No. 936, Persil No. 127b, Klas III, Luas 17.000 M2 , dan juga sesuai dengan SPPT PBB No. 51.05.004.004.000-2256.7 tercatat atas nama WAN PUTU adalah yang diklaim sah milik orang tua PARA PENGGUGAT (WAN PUTU), TERGUGAT I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya terhadap kepemilikan obyek tanah sengketa dan ternyata penerbitan terhadap Sertifikat SHM Nomor 1073 dan Sertifikat SHM 1074 adalah cacat hukum, dan pihak PENGGUGAT telah dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan keterangan saksi I WAYAN PUTU sebagai penyanding dan I MADE MANIS sebagai penggarap dihubungkan dengan bukti P-2, P-3, P-4 dan P-13 maka dengan demikian obyek tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas adalah sah milik WAN PUTU (orang tua PARA PENGGUGAT). Oleh karena itu, Hal-hal yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara adalah peristiwanya atau kejadian-kejadian yang menjadi pokok sengketa, bukan hukumnya, sebab yang menentukan hukumnya adalah Hakim.

Pembuktian dalam Perkara Perdata adalah upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*). Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna berarti hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Bukti tertulis harus diajukan sebagai bukti penyanggah dalil-dalil dalam gugatan/bantahan/perlawanan pihak Penggugat/ Pembantah/Pelawan. Ketersediaan dokumen asli menjadi begitu penting agar keseluruhan dokumen tersebut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Sedangkan dokumen yang berupa salinan/copy dokumen tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim akan tetapi hanya akan menjadi sebuah catatan saja.

Kekuatan pembuktian perkara perdata untuk memenangkan perkara yang berdasar pada dokumen ini juga harus

memperhatikan beberapa hal menyangkut kebenaran formil di dalamnya. Sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, bahwa kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat pada akta otentik harus memenuhi tiga kriteria yaitu kekuatan bukti luar, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat bukti luar/harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Kekuatan pembuktian formil berdasarkan pasal 1871 KUH Perdata, menyangkut kebenaran formil yang dicantumkan oleh pejabat pembuat akta. Untuk kebenaran materiil, merupakan permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya.

Terkait waris, berdasarkan kedudukan PARA PENGGUGAT serta dikaitkan dengan hukum adat waris Bali yang berlaku, maka Majelis Hakim dapat simpulkan bahwa PARA PENGGUGAT adalah Ahli Waris sah dari WAN PUTU. Hal ini jelas sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa Silsilah keluarga Wan Putu, Banjar/Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung diperoleh fakta bahwa Wan Putu (alm) mempunyai anak yaitu: 1. Wayan Putu (Aim), 2. I Nyoman Tangkas, 3. I Wayan Dantha, 4. I Wayan Busna, telah mana bukti surat P-1 telah ditandatangani oleh saksi I Ketut Merta. Berdasarkan keterangan saksi I Wayan Putu dan saksi I Made Manis orang tua Para penggugat Wan Putu telah meninggal dunia pada tanggal 21 Maret 1991 sebagaimana bukti P-14 berupa Surat Kematian Nomor: 474.4/995/2016/Pem yang ditandatangani oleh I Wayan Yasa.

Oleh karena tanah objek sengketa adalah hak ahli waris dari Wan Putu, maka penerbitan Sertifikat SHM 1073 dan Sertifikat SHM 1074 telah dinyatakan cacat hukum maka dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I bertentangan hak seseorang yaitu PARA PENGGUGAT yang merupakan Ahli Waris dari WAN PUTU dan yang mana akibat perbuatan TERGUGAT I dengan menjual tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas dapat menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT karena tidak dapat mempergunakan fungsi dari tanah miliknya secara ekonomis, dengan demikian patut dinyatakan cacat hukum proses penerbitan Sertipikat dikarenakan jual beli yang tidak dilakukan oleh pemilik yang sah.

Jika suatu akta atau dokumen sudah cacat hukum maka hal lain yang diakibatkan oleh dokumen tersebut juga akan menjadi tidak sah atau batal demi hukum. Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan,membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum. Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.

Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah :

1. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjiann formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
2. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
3. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
2. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
3. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Oleh karena itu, Bukti P-6, TT-3, TT-8 merupakan bagian dalam berkas yang digunakan TERGUGAT I untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan selanjutnya terbit Sertifikat SHM Nomor 1073 dan Sertifikat SHM Nomor 1074, namun karena bukti P-6, TT-3, TT-8 telah dibantah oleh saksi I KETUT MERTA maka terhadap proses permohonan pendaftaran tanah pun tidak benar atau terdapat cacat hukum sehingga penerbitan Sertifikat SHM 1073 dan Sertifikat SHM 1074 Majelis Hakim berkesimpulan adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur yang sah.

Oleh karena proses penerbitan sertifikat sebagaimana SHM 1073 dan SHM 1074 adalah cacat hukum maka nama I KETUT TAMTAM, S.Sos tidak dapat dialihkan atau dijual beli kan secara sah karena TERGUGAT I adalah bukan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut, sehingga Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dengan Akta Jual Beli No. 164/2016 dan Akta Jual Beli No, 165/2016 adalah cacat hukum.

TERGUGAT II dalam melakukan Pengikatan Jual beli oleh TERGUGAT I tidak mencermati bahwa Sertifikat SHM Nomor 1073 dan SHM Nomor 1074 tertera atas nama I KETUT TAMTAM, S.Sos berdasarkan Konvensi hak yaitu atas dasar pewarisan, begitu pula pada saat melakukan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/ PPAT dimana terdapat SPPT atas nama WAN PUTU. Majelis Hakim menilai bahwa TERGUGAT II tidak bersikap hati-hati dalam proses jual beli tersebut dan karenanya TERGUGAT II dikategorikan sebagai pembeli yang beritikat tidak baik yang sudah sepatutnya tidak mendapatkan perlindungan 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''

Perjanjian yang sah haruslah dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat tersebut meliputi mengenai syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana yang terkandung di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu perjnajian yang dibuat tidak memenuhi salah satu syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang tersebut mempunyai akibat hukum yang berbeda. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum dapat dimintakan pembatalannya perjanjian tersebut oleh salah satu pihak sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 tersebut mempunyai akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi adanya perjanjian. Terjadi jual beli hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, dimana dalam perjanjian jual beli terdapat keterangan palsu atau mengetahui ada ketidaksesuai keterangan terhadap dokumen dalam jual beli hak atas tanah yang diberikan oleh penjual kepada pembeli. Akibat keterangan palsu yang diberikan penjual menimbulkan sengketa. Dimana dalam putusan pengadilan akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris batal demi hukum. Berdasarkan adanya konflik norma dimana dalam putusan pengadilan terkait pembatalan akta jual beli batal demi hukum, sedangkan terbitnya sertipikat yang didasari dengan akta jual beli, dinyatakan tidak sah menurut hukum. Pembeli juga dihukum untuk mengembalikan sertifikat hak milik kepada pemilik asli. Dalam hal ini pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagimana diatur dalam Pasal 1267 dan Pasal 1365 KUHPerdata.

Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum. Dengan demikian, Akibat hukum terhadap akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.

BAB V

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARAPURA NOMOR 58/PDT.G/2018/PN.SRP. Jo. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR NOMOR 19/PDT/2019/PT.DPS. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2814 K/PDT/2019.

Pihak yang berperkara:

1. **GUSTI KETUT INDRA** laki-Iaki, umur 73 tahun, pekerjaan petani/pekebun, agama Hindu, beralamat di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
2. **GUSTI KETUT ELING** laki-Iaki, umur 67 tahun, pekerjaan petani, agama Hindu, beralamat di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
3. **GUSTI WAYAN SUKERTA** laki-Iaki, umur 62 tahun, pekerjaan petani,
   agama Hindu, beralamat di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
4. **GUSTI NYOMAN ROMA** laki-Iaki, umur 53 tahun, pekerjaan petani, agama Hindu, beralamat di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
5. **GUSTI WAYAN ASRAMA** laki-Iaki, umur 51 tahun, pekerjaan petani,
   agama Hindu, beralamat di Dusun Sompang, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali.

Melawan

1. **I KETUT TAMTAM, S.Sos.** Laki-Iaki, umur 50 tahun pekerjanPegawai Negeri Sipil (PNS), berlamat di Dusun Pundukaha Kelod, Desa Bunga Mekar, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. **NI MADE MURNIATI,** perempuan, umur 50 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Banjar Ambengan Linggah, Desa Sakti, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG** berkedudukan
hukum di Jalan Gajah Mada Nomor 76, Semarapura, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

A. Tentang Duduk Pekara

Kronologis dari Para Penggugat

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm.Gurun Lemig yang memiliki peninggalan waris berupa tanah yang terletak di Desa Sakti, Kec Nusa Penida, Kab Klungkung yaitu Tanah Pipil No 34 Persil No 127b, Klas III, Luas 22.550 m2 tercatat atas nama Gurun Lemig dan sesuai dengan SPPT PBB No 51.05.004.004.000-0751.7

2. Bahwa tanpa sepengatahuan Para Penggugat tanah tersebut telah dipecah menjadi 2 bidang tanah yaitu:
   - SHM No 1075/Desa Bunga Mekar, Luas 13.880 m2;
   - SHM No 1076/Desa Bunga Mekar Luas 13.890 m2.

3. Bahwa Proses peralihan tanah tersebut dengan cara SPPT PBB atas nama Gurun Lemig dibalik nama menjadi Tergugat I tanpa sepengatahuan para penggugat.

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan pensertipikatan kepada Turut Tergugat I melalui Surat Sporadik yang juga ditandatangani sendiri oleh Tergugat I selaku Kepala Desa dan secara fisik tanah tersebut tidak dikuasai langsung oleh Tergugat I.

5. Bahwa diketahui dalam permohonan yang didasari oleh Surat Sporadik tersebut ada perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada orang tua Para Penggugat dengan menyatakan dalam permohonan tersebut bahwa bukti jual beli yang berupa kwitansi telah hilang.

6. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui jika tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Akta Jual Beli No 211/2016 tanggal 22 September 2016 dan AJB No 212/2016 tanggal 22 September 2016 yang dibuat dihadapan Putu Puspajana selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Klungkung dan dengan AJB tersebut tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama Tergugat II.

Kronologi dari Para Tergugat

1. Bahwa Tergugat I memiliki tanah tersebut berdasarkan Waris dari Orang Tua Tergugat I dan berbeda identitasnya dengan yang didalilkan oleh Para Penggugat.
2. Bahwa tanah tersebut telah dikuasai, dikerjakan, dihasili, dan dihaki secara turun temurun dari kakek dan orang tua Tergugat I yang telah terdaftar di Kantor Pajak Pratama Kab Klungkung dengan SPPT No 05.004.004.000-0751.7 letak di Sakti, luas 22.550 m2 atas nama Gurun Lemik yang kemudian setelah di sertipikatkan terbit berdasarkan waris:
   SHM No 1075/Desa Bunga Mekar, Luas 13.880 m2;
   SHM No 1076/Desa Bunga Mekar Luas 13.890 m2.
   Keduanya atas nama I Ketut Tamtam (Tergugat I)

3. Bahwa Tergugat I menguasai tanah tersebut yang merupakan tanah warisan dari orang tua Tergugat I secara turun menurun selama puluhan tahun bahkan selama ratusan tahun (lebih dari 30 Tahun) dan tidak pernah ada orang lain yang mengajukan keberatan.

B. Pertimbangan Pengadilan Negeri

1. Menimbang bahwa apabila tanah tersebut telah disertipikatkan oleh Tergugat I tersebut benar didasarkan pada alas hak pengakuan penegasan hak, maka seharusnya SPPT PBB pun terbit atas nama Tergugat I atau setidak-tidaknya atas nama kakek atau orang tua Tergugat I, bukan atas nama Gurun Lemig;

2. Menimbang bahwa Notaris/PPAT Putu Puspajana dalam kesaksiannya di persidangan mengakui bahwa SHM 1075/Desa Bunga Mekar dan SHM 1076/Desa Bunga Mekar telah terbit atas nama Tergugat I atas dasar pewarisan dari kakek atau orang tua Tergugat I tapi saksi Notaris/PPAT Putu Puspajana juga mengetahui bahwa SPPT PBB atas tanah tersebut adalah atas nama Gurun Lemig;

3. Menimbang bahwa pengetahuan saksi Notaris/PPAT Putu Puspajana tersebut telah pula disampaikan kepada Tergugat II sebagai pembeli, namun Tergugat II tetap melakukan pembelian terhadap tanah tersebut;

4. Menimbang bahwa Tergugat II sebagai pembeli sama sekali tidak pernah menggarap tanah tersebut.

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI

DALAM KONPENSI
DALAM EKSEPSI
- menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA
1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan tanah di Desa Bunga Mekar Kec Nusa Penida, Kab Klungkung yaitu Tanah Pipil No 34 Persil No 127b, Klas III, Luas 22.550 m2 dan sesuai dengan SPPT PBB No 51.05.004.004.000-0751.7 tercatat atas nama Gurun Lemig adalah sah milik orang tua Para Penggugat (Gurun Lemig);
3. Menyatakan hukum Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Gurun Lemig yang berhak atas tanah peninggalan dari Gurun Lemig tersebut;
4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang mensertipikatkan tanah milik orang tua Para Penggugat menjadi 2 (dua) bidang adalah perbuatan melawan hukum
5. Menyatakan SHM 1075/Desa Bunga Mekar dan SHM 1076/Desa Bunga Mekar telah terbit atas nama Tergugat I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Tergugat II adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa dengan Akta Jual Beli No 211/2016 tanggal 22 September 2016 dan Akta Jual Beli No 212/2016 tanggal 22 September 2016 yang dihadapan Putu Puspajana, SH. Notaris di Kabupaten Klungkung adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad tidak baik sehingga secara hukum sudah tidak patut menerima perlindungan hukum.
8. Menolak gugatan para penggugat Konpensi untuk selain da selebihnya

DALAM REKONPENSI
DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat rekonpensi/Tergugat II konpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 9.286.000,00 (sembilan juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah rupiah);

C. Pertimbangan Pengadilan Tinggi

1. Menimbang bahwa setelah Pengadilan tingkat banding memperhatikan dengan seksama keberatan dalam memori Para Pembanding dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 58/Pdt.G/2018/PN.SRP, ternyata keberatan tersebut tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan dengan seksama.

2. Menimbang bahwa oleh karena keberatan memori banding hanya merupakan dalil ulangan dan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat Pertama, maka pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan mengambil alih pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Tergugat I dan II;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 58/Pdt.G/2018/PN.SRP;
3. Menghukum Para Pembanding dahulu Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.

D. Pertimbangan Mahkamah Agung (Kasasi)

1. Menimbang bahwa tanah objek yang terletak di Desa Bunga Mekar Kec Nusa Penida, Kab Klungkung yaitu Tanah Pipil No 34 Persil No 127b, Klas III, Luas 22.550 m2, adalah milik Para Penggugat yang sampai sekarang masih dalam penguasaan Para Penggugat;
2. Menimbang bahwa Tergugat II tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik, karena kurang hati-hati dalam meneliti objek jual beli tanah tersebut;
3. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas ternyata Judex Facti/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I Ketut Tamtam tersebut harus di tolak.

Amar Putusan Mahkamah Agung

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I Ketut Tamtam dan Ni Made Murniati tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

E. Catatan

Legal Standing Para Penggugat apakah benar merupakan ahli waris dari Gurun Lemig yang mengajukan gugatan apakah sudah sesuai sebagai pihak yang dirugikan ternyata sudah dibuktikan berdasarkan bukti silsilah keluarga bukti P-1 serta keterangan saksi saksi yaitu I Made Carta dan I Made Manis. Didukung juga bukti Surat Keterangan Kematian Nomor 474.4/994/2016/Pem tertanggal 4 Desember 2018 bukti P-13 menerangkan bahwa Gurun Lemig sudah meninggal dunia pada Tanggal 18 Desember 1988.

Dengan pertimbangan tersebut sudah jelas terbukti Para Penggugat adalah ahli waris dari Gurun Lemig yang secara hukum memiliki kewenangan hukum mengajukan gugatan terkait tanah sengketa.

Terkait Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 dan tahun 2013 bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Gurun Lemig, dimana SPPT PBB yang keluar atas nama Gurun Lemig dan sampai saat ini saksi I Made Carta dan I Made Manis masih menggarap tanah sengketa dengan sistem bagi hasil.

Bahwa Perlu kita ketahui bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah surat keputusan kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) mengenai pajak terutang yang harus dibayarkan dalam 1 (satu) tahun pajak dalam bentuk dokumen yang berisi besarnya utang atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang harus dilunasi wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimuat dan diatur dalam Undang-Undang. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah disertipikatkan oleh Tergugat I tersebut benar didasarkan pada alas hak pengakuan penegasan hak, maka seharusnya SPPT PBB pun terbit

atas nama Tergugat I atau setidak-tidaknya atas nama kakek atau orang tua Tergugat I, bukan atas nama Gurun Lemig. Ini sebagai salah satu keyakinan Majelis Hakim yang menunjukan adanya kejanggalan terkait bukti alas hak terkait kepemilikan tanah sengketa oleh Tergugat I.

Hal yang mendukung juga disampaikan saksi I Ketut Merta dan saksi I Ketut Murta menyatakan tanah sengketa adalah milik Gurun Lemig, bahkan Tegrugat I menyatakan sendiri bahwa tanah sengketa awalnya adalah milik Gurun Lemig. Oleh karena itu, Keterangan saksi hanya dapat dianggap sah jika memenuhi syarat formil, yaitu saksi memberikan keterangannya di bawah sumpah. Keterangan saksi yang tidak disumpah bukan merupakan alat bukti dan hanya boleh digunakan sebagai tambahan alat bukti sah yang lain. Kekuatan pembuktian dapat melekat dengan sendirinya pada keterangan saksi apabila keterangan saksi yang diberikan tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Terkait peralihan yang didalilkan oleh Tergugat I, terungkap bahwa tidak ada peralihan hak milik atas tanah sengketa berupa jual beli dibawah tangan antara Tergugat I dan Gurun Lemig pada tahun 1991. Diungkapkan juga Notaris/PPAT Putu Puspajana dalam kesaksiannya di persidangan mengakui bahwa SHM 1075/Desa Bunga Mekar dan SHM 1076/Desa Bunga Mekar telah terbit atas nama Tergugat I atas dasar pewarisan dari kakek atau orang tua Tergugat I tapi saksi Notaris/PPAT Putu Puspajana juga mengetahui bahwa SPPT PBB atas tanah tersebut adalah atas nama Gurun Lemig, pengetahuan saksi Notaris/PPAT Putu Puspajana tersebut telah pula disampaikan kepada Tergugat II sebagai pembeli, namun Tergugat II tetap melakukan pembelian terhadap tanah tersebut. Fakta lain yaitu tahun 1988 Gurun Lemig sudah meninggal dunia sehingga tidak mungkin seorang yang sudah meninggal dunia tahun 1988 bisa menjual tanah pada tahun 1991.

Mengenai fakta-fakta tersebut juga membuktikan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dalam mensertipikatkan tanah sengketa, dimana tanah sengketa yang bukan miliknya justru dengan sengaja membuat surat surat untuk dapat melakukan pensertipikatkan tanah sengketa. Oleh karena itu, surat surat permohonan yang diajukan oleh Tergugat I dalam proses penerbitan sertipikat tanah sengketa adalah cacat hukum maka sertipikat tanah itu pun batal demi hukum.

Terkait Jual Beli oleh Tergugat I ke Tergugat II dikarenakan ada itikad yang tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II yang mengetahui bahwa tanah sengketa bukan milik Tergugat I akan tetapi Tergugat II tetap melakukan jual beli maka dapat disimpulkan Tergugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik.

bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad baik adalah:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
    - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

        - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
        - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah

milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-ha berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
   - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
   - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
   - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
   - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

BAB VI

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 51/PDT.G/2018/PN.MTR. Jo. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 177/PDT/2018/PT.MTR. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2383 K/PDT/2019

Pihak Yang Berperkara

1. **I GUSTI GEDE MIKA,** Laki-laki, Hindu, umur 68 tahun, Alamat Jl. Pejanggik, Gg. XI No. 35, RT/RW. 003/081, Pajang Barat, Kelurahan Pejanggik, Kota Mataram, selanjutnya di sebut **PENGGUGAT I;**
2. **I GUSTI GEDE HARRYA KONSTITUANTE,** Laki-laki, Hindu, umur 62 tahun, Alamat Jl. Pejanggik, Gg. XI No. 25, RT/RW. 003/081, Kelurahan Pejanggik, Kota Mataram, selanjutnya di sebut **PENGGUGAT II;**
3. **SAHID,** Laki-laki, alamat Jalan Dakota No. 1, Kelurahan Rembiga, Kecamatan Selaparang, Kota mataram, selanjutnya disebut **PENGGUGAT III;**

Melawan :

1. **I NENGAH JATI KUSUMA,** Ketua Krama Pura Pemaksan Lauq Rurung, Alamat Babakan RT/RW. 002/001, Gerung Utara, Kecamatan Gerung, Lombok Barat. Bertindak untuk dan atas nama Krama Pura Pemaksan Lauq Rurung selanjutnya disebut **TERGUGAT 1;**
2. **I NENGAH SUHARTA,** Ketua Pengurus Pauman Pemaksan Lauq Rurung, Alamat Jl. Pejanggik, Gg. XIV, RT/RW. 005/081, Pajang Barat, Kelurahan Pejanggik, Mataram. Bertindak untuk dan atas nama Pauman Pemaksan Lauq Rurung, selanjutnya disebut -------- **TERGUGAT 2;**
3. **I NYOMAN SUHINDRA,** Sekretaris Pengurus Pauman Pemaksan Lauq Rurung, Alamat Jl. Pejanggik, Gg. XIV No. 4, RT/RW. 007/081, Pajang Barat, Kelurahan Pejanggik, Mataram. Bertidak untuk dan atas nama Pauman Pemaksan Lauq Rurung, selanjutnya disebut ---------- **TERGUGAT 3;**
4. **I GEDE SAMUDRA,** Tim Pelaksana Penjualan asset Pauman Pemaksan Lauq Rurung, alamat Jl. Pejanggik, Gg. XIV, RT/RW.

007/081, Pajang Barat, Kelurahan Pejanggik, Mataram. Bertindak untuk dan atas nama Pauman Pemaksan Lauq Rurung, selanjutnya disebut ------ **TERGUGAT 4;**

5. **I MADE CANDRA MARUTA,** Alamat Jl. Anggrek V No. 488 Perumahan Suweta Indah, RT/RW. 001, Kelurahan Turida, Kecamatan Sandubaya, Mataram, selanjutnya disebut **- TERGUGAT 5;**

Dan :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM,** alamat Jalan Pariwisata No. 61 Mataram, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT I;**
2. **KEPALA KANTOR KELURAHAN SAYANG-SAYANG,** Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II;**

A. Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Februari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Februari 2018, di bawah register perkara Nomor: 51/Pdt.G/2018/PN.Mtr, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa di Pajang Barat, Kelurahan Pejanggik (dahulunya kelurahan Mataram Timur), Kecamatan Mataram, Kota Mataram (dahulu Kabupaten Lombok Barat), pernah hidup seseorang yang bernama **I GUSTI GDE KUMPIANG** yang berasal dari anggota keluarga Puri (Keraton) Pajang Mataram (meninggal dunia pada tanggal 21 Oktober 1973). I GUSTI GDE KUMPIANG semasa hidupnya pernah kawin dengan seorang wanita bernama **GUSTI AYU PUTU RESI** (meninggal dunia pada tahun 1975) dan dari perkawinan mereka tersebut telah dikaruniai 6 (enam) orang anak sebagai ahli warisnya, masing-masing bernama:
   1.1. **I GUSTI BAGUS OKA,** meninggal dunia tahun 1975 dan tidak memiliki keturunan;
   1.2. **I GUSTI KETUT SUMANTRI,** meninggal dunia pada tahun 1993
   dan memiliki 4 (empat) orang anak, masing-masing bernama :
   - I GUSTI AGUNG GEDE KALER NUARTHA;
   - I GUSTI AGUNG MADE NUARTHI;
   - I GUSTI AGUNG NYOMAN WIBISANA;
   - I GUSTI AGUNG KETUT BIMA.

   1.3. **I GUSTI AYU KUSUMA WARDANI**, Kawin Keluar (KK);
   1.4. **I GUSTI GEDE MIKA**, (Penggugat I)
   1.5. **I GUSTI AYU NYOMAN SUWATI**, Kawin Keluar (KK);
   1.6. **I GUSTI GEDE HARRYA KONSTITUANTE,** (Penggugat II).

2. Bahwa selain meninggalkan ahli waris, **I GUSTI GDE KUMPIANG** ada meninggalkan harta warisan berupa tanah sawah yang terletak di Subak Sayang-sayang, Lingkungan Lendang Re, Kelurahan Sayang-sayang. Kecamatan Cakra Negara, Kota Mataram (dahulu Subak Sajang-Sajang Daja,

Distrik Tjakranegara, Daerah Bagian Lombok Barat, Daerah Lombok, Propinsi N.T.), tercatat pada Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesi (Pipil Garuda) Buku Pendaftaran Huruf "C" No. 111, Subak Sajang-sajang Daja No. 19, Tanggal 15 April 1959, atas nama I GUSTI GDE KUMPIANG PADJANG**,** terbagi ke dalam 5 (lima) Persil dengan Kelas desa, Luas dan batas-batasnya sebagaimana berikut ini :

2.1. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,350 Ha/13.500 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah Timur : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah selatan : Saluran;
- Sebelah Barat : Tanah Kd Mase;

2.2. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,700 Ha/17.000 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah Timur : A. Melah, A. Dama,A. Idje, saluran;
- Sebelah selatan : A. Idje, Saluran;
- Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

2.3. Persil No. 11b, Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,985 Ha/9.850 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Kali;
- Sebelah Timur : Kali;
- Sebelah selatan : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

2.4. Kelas II seluas 0,680 Ha/ 6.800 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah Timur : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah selatan : H. Mahri, Kd. Merte;
- Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

2.5. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,295 Ha/ 2.950 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Kali;
- Sebelah Timur : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah selatan : Saluran, H. Muhri;
- Sebelah Barat : Kuburan;

Total luas keseluruhan harta peninggalan **Alm. I GUSTI GEDE KUMPIANG** adalah: 5,010 Ha./50.100 m2. Selanjutnya mohon disebut **Harta Warisan;**

3. Bahwa dari keseluruhan harta peninggalan I GUSTI GDE KUMPIANG tersebut di atas, sebagiannya seluas kurang lebih **2,335 Ha./23.350 m2** (dua puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), dikuasai oleh Para Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum karena Para Tergugat tidak memiliki hubungan apapun dengan **I GUSTI GDE KUMPIANG** maupun dengan Penggugat I dan II, oleh karenanya penguasaan sebagian harta peninggalan **I GUSTI GDE KUMPIANG** tersebut oleh Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun harta peninggalan **I GUSTI GDE KUMPIANG** yang merupakan hak Penggugat I dan II yang dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum oleh Para Tergugat dapat kami uraikan luas dan batas-batasnya sebagaimana berikut ini:
   3.1. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,350 Ha/13.500 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
      - Sebelah Timur : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
      - Sebelah selatan : Saluran;
      - Sebelah Barat : Tanah Kd Mase;
   3.2. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,985 Ha/9.850 m2, dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara : Kali;
      - Sebelah Timur : Kali;
      - Sebelah selatan : I Gst Gde Kumpiang;
      - Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

   Selanjutnya mohon di sebut **OBYEK SENGKETA.**

4. Bahwa sepeninggal **I GUSTI GDE KUMPIANG,** seluruh harta peninggalannya termasuk Obyek Sengketa secara hukum seharusnya beralih menjadi Hak Milik Penggugat I dan II sebagai ahli warisnya yang sah. Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat **beralih** dan **dialihkan** kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah tersebut menjadi tolak ukur untuk menentukan

apakah penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat sah secara hukum atau tidak. Guna memperjelas kedudukan Para Penggugat maupun Para Tergugat atas Obyek Sengketa, Para Penggugat akan menguraikan pengertian peralihan tersebut di atas satu persatu sebagai berikut:

4.1. **Beralih** artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya, sehingga dengan demikian Obyek Sengketa yang merupakan harta peninggalan I GUSTI GDE KUMPIANG secara otomatis beralih kepada Penggugat I dan II sebagai ahli warisnya yang sah, sedangkan Para Tergugat tidak memiliki hubungan apapun dengan I GUSTI GDE KUMPIANG sehingga tidak mungkin dan tidak sah apabila Obyek Sengketa beralih kepada Para Tergugat;

4.2. **Dialihkan** artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh Perbuatan Hukum. Perbuatan Hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh Perbuatan Hukum adalah: jual-beli, tukar menukar, hibah, dll. Oleh karena itu apabila Para Tergugat merasa berhak atas Obyek sengketa karena didasarkan dengan adanya Perbuatan Hukum tersebut di atas, maka Para Tergugat harus membuktikan dasar haknya tersebut apakah jual-beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya, karena faktanya berdasarkan bukti surat yang dimiliki oleh Para Penggugat berupa Keterangan Tanah Nomor : Ket. 899/WPJ.08/KI.3213/1998, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Luar TK. I PBB Mataram,Pada tanggal 15 April 1998, yang pada intinya menerangkan sebagai berikut " Sejak tercatat pada Klasiran Thn. 1957 sampai saat keterangan ini dibuat tanah-tanah tersebut di atas tidak terjadi mutasi". Hal ini membuktikan bahwa seluruh harta peninggalan I GUSTI GDE KUMPIANG yang tercatat dalam Pipil No. 111 termasuk Obyek sengketa di

dalamnya, tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun dan dalam bentuk apapun, oleh karenanya penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa Para Tergugat menamakan dirinya **Pauman Pemaksan Lauq Rurung** yang beranggotakan 41 (empat puluh satu) orang dan sebagaimana diketahui dan diakui pula oleh Para Tergugat dalam SPORADIK yang dibuat oleh Para Tergugat sendiri bahwa Obyek Sengketa adalah sebagai pemberian Raja pada masa yang lalu dengan hak memetik hasilnya. Tujuan pemberian hak tersebut adalah dalam konteks "mitra kerja" agar Raja dengan mudah mendapat dukungan tenaga kerja suatu saat diperlukan, *in casu* ada kegiatan keagamaan di Puri (Keraton), atau karena dilekati *ayahan* (kewajiban) *ngemong Pura* (penanggung jawab keberlangsungan pura/Merajan), dan lain-lain sebagainya, dan faktanya leluhur Para Tergugat adalah orang-orang yang ditugaskan oleh Raja untuk mengurus/ngemong Merajan Panti tempat persembahyangan keluarga Raja yang saat ini sudah dirubah namanya oleh Para Tergugat menjadi Pura Pemaksan Lauq Rurong. Hal terebut senada dengan Surat Pernyataan No. 21 dari I GUSTI MADE PADJANG dan Surat Pernyataan No.22 dari I GUSTI WAYAN SUTHA (Alm) yang dibuat dihadapan Notaris Mochammad Aziz, SH., pada tanggal 25 Pebruari 2015, yang pada intinya menyatakan dengan sebenarnya berdasarkan apa yang diketahui, dilihat,didengar dan dialami sendiri dengan pernyataannya sebagai berikut :

" Bahwa tanah sawah Pelaba Pura "Pauman Merajan Panti" (Obyek Sengketa) dan 'Pauman Dayan Rurong' diberikan oleh keluarga Raja Puri Pajang kepada Pauman Merajan Panti (Leluhur Para Tergugat) dan Pauman Dayan Rurung untuk keperluan sebagaimana telah diuraikan diatas namun tetap menjadi hak milik keluarga Puri Pajang, telah memiliki bukti hak (Pipil Garuda) dan naik atas nama I Gusti Gde Kumpiang (orang tua Penggugat I dan II)".

Surat Pernyataan tersebut didukung pula dengan Surat Pernyataan No. 23 dari **HAJI MUHAMMAT MUNAIF (Alm)** yang dibuat dihadapan Notaris Mochammad Aziz, SH., pada tanggal 25 Pebruari 2015, yang pada pokoknya menerangkan dan menyatakan dengan sebenarnya mengenai hal-hal sebagai berikut:

Angka 3. *"Bahwa tanah sawah tersebut sejak lama (1959) telah memiliki Pipil Garuda atas nama ayah Penggugat I dan II yang bernama I Gusti Gde Kumpiang almarhum, Pipil Garuda tersebut sudah berapa kali diperlihatkan/ditunjukkan kepada penghadap, bahkan Foto Copynya juga diberikan kepada penghadap dan Penghadap simpan dengan baik"*

Angka 4. *"Bahwa Penghadap menurut keterangannya pernah menjabat sebagai Pekasih wilayah Jangkuk I, sejak tahun 1962 sampai tahun 1972 termasuk yang mewilayahi tanah sawah "hak milik Ratu Padjang di atas";*

Angka 5. *"Bahwa sebelum orang tua Penghadap meninggal, Penghadap telah diberitahukan oleh orang tua Penghadap, yaitu : bahwa Almarhum ayah saya (Penghadap) bersama Amak Bontok dan Haji Murdi, menerima garapan dan mengerjakan tanah sawah seluas kurang lebih 5 Hektar tersebut di atas adalah dari Ratu Pajang, tempat tinggal di Pajang sebelah utara Jalan Raya Pajang- Cakranegara, tanah sawah tersebut dikerjakan oleh orang tua Penghadap sejak baru naik dewasa hingga beliau meninggal dunia, dan setelah ayah Penghadap meninggal dilanjutkan oleh ibu Penghadap bersama Penghadap";*

6. Bahwa berdasarkan uraian pada Poin 5 di atas dapat disimpulkan bahwa, telah terjadi hubungan hukum yang menimbulkan Hak dan Kewajiban antara Puri Pajang dengan leluhur Para Tergugat, dimana Puri Pajang memberikan hak kepada leluhur Para Tergugat untuk menikmati hasil dari

Obyek Sengketa tersebut, sedangkan leluhur Para Tergugat dengan adanya hak tersebut dibebani kewajiban (*ayahan)* untuk memberikan dukungan tenaga kerja suatu saat diperlukan oleh pihak Puri, *in casu* ada kegiatan keagamaan di Puri (Keraton), atau karena dilekati *ayahan* (kewajiban) *ngemong Pura* (penanggung jawab keberlangsungan pura/Merajan), dan lain-lain sebagainya. Hubungan hukum semacam ini akan tetap berlangsung apabila masing-masing pihak masih tetap melaksanakan kewajibannya masing-masing dan sebaliknya akan berakhir dengan sendirinya apabila salah satu pihak sudah tidak lagi menjalankan kewajibannya masing-masing atau sudah tidak saling membutuhkan lagi, dengan kata lain Para Tergugat tetap berhak menikmati hasil tanah Obyek Sengketa sepanjang Para Tergugat masih menjalankan kewajibannya sebagaimana yang dibebankan oleh Puri kepada leluhur Para Tergugat, akan tetapi faktanya saat ini leluhur Para Tergugat sudah tidak ada lagi dan Merajan Panti sudah berubah menjadi Pemaksan Lauq Rurung sehingga keluarga Puri sudah tidak bisa menggunakan tempat suci tersebut sebagai tempat persembahyangan, disamping itu juga Para Tergugatpun tidak pernah melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang dibebankan oleh Puri kepada leluhur Para Tergugat sehingga Para Tergugat sudah tidak berhak lagi untuk memetik hasil dari Obyek sengketa sehingga sudah sewajarnya menurut hukum, Para Tergugat harus mengembalikan Obyek Sengketa tersebut tanpa syarat dan beban apapun kepada pemiliknya yang sah, yakni pihak keluarga Puri Pajang Mataram dalam hal ini Penggugat I dan II sebagai ahli waris yang sah dari I GUSTI GDE KUMPIANG selaku pemegang hak atas Obyek Sengketa tersebut. Oleh karena itu apabila sampai saat ini Para Tergugat tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Para Penggugat dan bersikeras ingin menguasai Obyek Sengketa tersebut, maka dapat dipastikan penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat tersebut merupakan penguasaan tanpa hak dan melawan hukum, karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum *(Onrecht Matige Daad);*

7. Bahwa sekitar tahun 2012, ternyata Para Tergugat bermaksud untuk menjual Obyek Sengketa, sehingga guna menunjang kelancaran proses penjualan tersebut, pada tanggal 1 Pebruari 2012 dibentuklah Susunan Kepengurusan Pauman Pemaksan Lauq Rurong yang di Ketuai oleh Drs. I NENGAH SUHARTHA (Tergugat II), Sekretaris I NYOMAN SUHINDRA, SE (Tergugat III), dan I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) sebagai Bendahara. Kemudian oleh Pengurus Pauman Pemaksan Lauk Rurong yang telah di bentuk tersebut mengeluarkan Surat Keputusan Nomor : 004/DM/PLR/2012 Tentang PENGESAHAN TIM PELAKSANA PENJUALAN ASET (TANAH) PAUMAN PEMAKSAN LAUK RURUNG dengan Memutuskan, Menetapkan dan Mengesahkan susunan Personalia Tim Pelaksana Penjualan asset (tanah) Pauman Pemaksan Lauk Rurung terdiri dari I GEDE SAMUDRA (Tergugat IV) dan I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V), kemudian pada Diktum Kedu Surat Keputusan tersebut menugaskan kedua orang tersebut untuk melaksanakan jual beli tanah Obyek Sengketa yang di klaim oleh Para Tergugat menjadi asset (tanah) milik Pauman Pemaksan Lauq Rurung yang berlokasi di Lendang Re, RT.007, RW. 07, Kelurahan Sayang-sayang Cakranegara. Selanjutnya guna memperkuat keputusan tersebut, pada tanggal 31 Juli 2012, I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) dan I NENGAH JATI KUSUMA/ Ketua Krama Pura Pemaksan LauQ Rurung (Tergugat I) menandatangani Surat Pernyataan yang isinya menyatakan bahwa I MADE CANDRA MARUTA hanya dipinjam namanya guna penerbitan Sertifikat dan selanjutnya diberi kuasa untuk menandatangani akta Jual Belinya pada saat tanah tersebut akan dijual, sehingga dengan demikian I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) secara hukum berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Pauman Pemaksan Lauq Rurung melakukan perbuatan hukum terhadap asset (tanah) yang diklaim oleh Para Tergugat menjadi milik Pauman Pemaksan Lauk Rurung (Obyek Sengketa) tersebut;

8. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Pengurus Pauman Pemaksan Lauq Rurung No. 004/DM/PLR/2012 dan Surat Pernyataan Pemberian dan Penerimaan Kuasa tanggal 31 Juli

2012 tersebut di atas, maka I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) sebagai penerima tugas dan kuasa dari Para Tergugat, telah memulai proses penjualan Obyek Sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Pihak Puri Pajang termasuk Penggugat I dan II yang berhak terhadap Obyek Sengketa, dengan terlebih dahulu membuatkan SPORADIK atas tanah Obyek Sengketa, sehingga terbitlah SPORADIK tanggal 27 Februari 2012 atas nama I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) yang ditanda tangani oleh Lurah Sayang-sayang (Turut Tergugat II) yang bernama IDA BAGUS TIANYAR, kemudin SPORADIK tersebut dipergunakan oleh Para Tergugat sebagai persyaratan untuk permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada BPN kota Mataram (Turut Tergugat I). Disamping itu juga Para Tergugat sempat membuat kesepakan Jual Beli terhadap Obyek Sengketa dengan seseorang yang bernama IZAT HUSEN dengan harga Rp. 300.000 (tiga ratus ribu rupiah)/ m2;

9. Bahwa terhadap perbuatan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat I dan II sebagai orang yang berhak terhadap Obyek Sengketa merasa sangat keberatan sehingga sangat berkewajiban untuk mempertahankan hak-haknya didepan hukum, oleh karena itu Penggugat I dan II melakukan upaya pencegahan dengan melayangkan surat pencegahan kepada BPN kota Mataram pada tanggal 19 Juni 2012. Dengan adanya upaya pencegahan tersebut berbagai upaya telah dilakukan oleh kedua belah pihak guna menyelesaikan permasalahan tersebut termasuk dengan melakukan upaya-upaya perdamaian, sehingga terjadilah perdamaian pada tanggal 27 Juni 2012 dimana Para Tergugat diwakili oleh I GDE SAMUDRA (Tergugat III), selanjutnya disebut **Pihak Pertama,** sedangkan Pihak Puri diwakili oleh Penggugat I dan II, selanjutnya disebut **Pihak Kedua,** yang didalamnya termuat juga pengakuan dari Para Tergugat / Pihak Pertama yang berbunyi :

"Bahwa tanah yang dimohonkan Sertifikat Hak Milik oleh Pihak Pertama di BPN Kota Mataram adalah tanah asal mula dari I

GUSTI GDE KUMPIANG PAJANG yang asal tanah diperolehnya asal warisan dari I GUSTI MADE KALER – I GUSTI BAGUS SIDEMEN yang merupakan kakek dari Pihak Kedua, bahwa tanah peninggalan Almarhum tersebut seluas 23.633 m2";

"Bahwa oleh karena itu tanah tersebut dalam perdamaian ini, Pihak Pertama mengembalikan kepada Pihak Kedua selaku ahli waris dari I GUSTI MADE KALER Almarhum (kakek I GUSTI GDE KUMPIANG, Alm.) dan I GUSTI BAGUS SIDEMEN Almarhum (orang tua I GUSTI GDE KUMPIANG, Alm.)";

Sehingga berdasarkan pengakuan Para Penggugat/Pihak Pertama dalam Surat Perdamaian tersebut telah terbukti bahwa Obyek Sengketa adalah Milik Penggugat I dan II yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama I GUSTI GDE KUMPIANG yang berasal dari keluarga Puri Pajang;

10. Bahwa sebagai tindak lanjut dari perdamaian tersebut di atas, dengan itikad baik dan mulia, Pihak Puri mengambil kebijakan dan bersedia memberikan Konpensasi kepada Pihak Pertama (Para Tergugat) yang kemudian dituangkan dalam Surat Perdamaian tanggal 4 Oktober 2012, dimana Para Tergugat diwakili oleh I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V), selanjutnya disebut **Pihak Pertama,** sedangkan Keluarga Puri Pajang diwakili oleh I GUSTI WAYAN SUTHA,SH.(Alm) selanjutnya disebut **Pihak Kedua** yang pada pokoknya kedua belah pihak bersepakat untuk menjual tanah Obyek Sengketa kepada IZAT HUSEN seharga Rp. 300.000,-(Tiga ratus ribu rupiah)/m2 dan menyepakati nilai / besaran bagian masing-masing yang akan diterima oleh Para Pihak dari hasil penjualan Obyek Sengketa tersebut, dimana Pihak Pertama akan diberikan Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah) sebagai kompensasi, sedangkan Pihak Kedua mendapat Rp. 2.850.000.000,-(Dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), kemudian oleh Penggugat III dibulatkan menjadi Rp.3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah). Sehingga berdasarkan Surat Perdamaian tersebut di atas, Penggugat I dan II kemudian membuat SPORADIK atas Obyek Sengketa dan terbitlah

SPORADIK atas nama I GUSTI GEDE MIKA,CS pada tanggal 29 Oktober 2012 yang ditanda tangani oleh IDA BAGUS TIANYAR sebagai Lurah Sayang-sayang (Turut Tergugat II), akan tetapi jual beli Obyek Sengketa dengan IZAT HUSEN pada saat itu akhirnya dibatalkan;

11. Bahwa berdasarkan Surat Perdamaian dan terjadinya pembatalan jual beli dengan IZAT HUSEN tersebut, maka masuklah Saudara SAHID (Penggugat III) sebagai Pembeli yang menggantikan posisi IZAT HUSEN, sehingga berdasarkan hasil kesepakatan dalam Surat Perdamaian tanggal 4 Oktober 2012 tersebut di atas, SAHID (Penggugat III) membayar Konpensasi kepada Para Tergugat/ Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut yang diwakili oleh I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V) sebagai Kuasa Para Tergugat melalui transfer Bank Danamon pada tanggal 22 Juli 2013 dan dibuatkan Kwitansi dengan tanggal yang sama yang diterima dan ditanda tangani oleh I MADE CANDRA MARUTA sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dari Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah) yang mesti diterima oleh Para Tergugat, sedangkan sisanya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) akan dibayarkan setelah Sertipikat atas nama Penggugat I dan II diterbitkan oleh BPN Kota Mataram (Turut Tergugat I). Selain itu pula Penggugat III juga telah membayar sejumlah uang sebesar Rp. 3.000.000.000,-(Tiga milyar rupiah) kepada Penggugat I dan II yang kemudian dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT FITRI SUSANTI,SH. hal tersebut sebgai bentuk realisasi dari Surat Perdamaian tanggal 4 Oktober 2012 antara Puri dengan Para Tergugat sehingga dengan demikian secara hukum Obyek Sengketa sudah seharusnya beralih dan menjadi hak milik SAHID (Penggugat III);

12. Bahwa berdasarkan uraian pada point 11 di atas, telah nyata, terang dan jelas sehingga dapat disimpulkan bahwa Jual beli antara SAHID (Penggugat III) dengan Penggugat I dan II sah secara hukum, begitu juga Kompensasi yang diberikan oleh SAHID (Penggugat III) kepada I MADE CANDRA MARUTA

(Tergugat V) sebagai wakil Para Tergugat sah secara hukum karena didasari dengan itikad baik dan dilakukan oleh orang-orang yang berhak dan diberi hak atas Obyek Sengketa tersebut sehingga dengan demikian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata, oleh karenanya Penggugat III dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik karenanya berhak dan harus mendapat perlindungan hukum. Akan tetapi kenyataannya Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Para Tergugat sampai saat ini masih tetap ingin menguasai Obyek Sengketa dan tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat III sebagai pembeli yang beritikad baik, bahkan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat semakin nyata dengan dibuatnya SPORADIK dan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah terhadap Obyek Sengketa atas nama I NENGAH SUHARTHA (Tergugat II) pada tanggal 12 September 2014 yang ditanda tangani oleh Lurah Sayang-sayang IDA BAGUS TIANYAR (Turut Tergugat II) yang kemudian Surat-surat tersebut dipergunakan oleh Para Tergugat untuk mengajukan permohonan Penerbitan Sertipikat kepada BPN Kota Mataram (Turut Tergugat I) sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sayang-sayang tanggal 3 Maret 2017;

13. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tetap menguasai dan bahkan mensertipikatkan tanah hak milik orang lain adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, demikian juga halnya dengan Lurah Sayang-Sayang (Turut Tergugat II) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menanda tangani beberapa SPORADIK atas nama Subyek Hukum yang berbeda terhadap Obyek yang sama (Obyek Sengketa).

    Hal tersebut terbukti dengan timbulnya beberapa SPORADIK terhadap Obyek Sengketa tetapi atas nama Subyek Hukum yang berbeda yaitu :

    1) SPORADIK tanggal 27 Pebruari 2012 atas nama I MADE CANDRA MARUTA/Kuasa Para Tergugat;

2) SPORADIK tanggal 29 Oktober 2012 atas nama I GUSTI GEDE MIKA dan I GUSTI GEDE HARRYA KONSTITUANTE (Penggugat I dan II);
3) SPORADIK tanggal 12 September 2014 atas nama Drs. I NENGAH SUHARTA akan tetapi kemudian timbul lagi SPORADIK dengan tanggal yang sama atas nama 41 (Empat puluh satu orang);

Sehingga dengan demikian perbuatan Turut Tergugat II tersebut telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) terutama asas Kepastian Hukum, Asas Bertindak Cermat, asas Keadilan dan Kewajaran yang seharusnya menjadi suatu landasan atau dasar bagi pejabat / aparat pemerintah dalam melaksanakan tugas, fungsi, dan wewenangnya, sehingga apabila terjadi pelanggaran terhadap asas-asas tersebut yang dilakukan oleh pejabat pemerintah, dapat menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat. Oleh karena itu tindakan Turut Tergugat II tersebut sangat bertentangan dengan hukum, karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa tindakan BPN Kota Mataram (Turut Tergugat I) yang telah menerbitkan Seripikat Hak Milik Nomor : 2070 Kelurahan Sayang-sayang tanggal 3 Maret 2017 atas nama Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena penerbitan Sertifikat tersebut didasari oleh produk Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II, oleh karenanya sangat bertentangan dengan Hukum. Seharusnya berdasarkan peristiwa-peristiwa hukum yang telah Para Penggugat uraikan di atas, BPN kota Mataram sebagai instansi yang berwenang menerbitkan Sertipikat lebih mengedepankan keadilan ,kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang membutuhkan pelayanan instansi yang bersangkutan. Sebagaimana diketahui sebelumya Penggugat I dan II telah mengajukan Permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Obyek Sengketa kepada Kantor BPN Kota Mataram (Turut Tergugat I) akan tetapi ditolak dengan alasan yang tidak jelas,

padahal permohonan yang diajukan oleh Penggugat I dan II sudah dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagaimana yang disyaratkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku seperti :

a. Asli petuk pajak bumi/*landrente*, girik, Pipil, kekitir, dan verponding Indonesia, atau kutipan (Register) Letter C yang bersangkutan;
b. Foto copy tanda penduduk (KTP) pemilik tanah yang masih berlaku;
c. Asli riwayat tanah yang akan didaftarkan (disertifikatkan);
d. Asli surat pnguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK);
e. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris apabila tanah yang mau didaftarkan (disertifikatkan) adalah tanah warisan, dll; (Urip Santoso :"*Perolehan Hak Atas Tanah",* Kencana 2015, Hal. 120);

Hal mana dokumen - dokumen tersebut telah sesuai pula dengan Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pada Poin K dan L, yang menjelaskan bahwa Bukti kepemilikan hak - hak sebelum diundangkan Undang - undang No. 5 Tahun 1960 disebutkan macam-macamnya diantaranya sebagai berikut yaitu :(K). petuk pajak bumi/*landrente*, girik,Pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, dan (L). Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sementara itu di sisi yang lain BPN Kota Mataram (Turut Tergugat I) dengan mudahnya menerbitkan Sertipikat atas nama Para Tergugat dengan hanya didasari dokumen - dokumen hasil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Lurah Sayang-sayang (Turut Tergugat II) sehingga patut diduga dalam penerbitan Sertifikat tersebut terdapat konspirasi negatif antara Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat yang sudah barang tentu mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat. Oeh karenanya Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum *(Onrecht Matige Daad)* oleh karenanya sudah

sewajarnya dan berdasarkan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 2070 Kelurahan Sayang-sayang tanggal 3 Maret 2017 dan Surat-surat lainnya yang mengatas namakan Para Tergugat dinyatakan tidak sah, tidak berlaku, dan tidak memiliki kekuatan hukum;

15. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum oleh Para Tergugat tersebut, Para Penggugat berulang kali mengingatkan dan mengajak membicarakan masalah tersebut secara kekeluargaan agar Para Tergugat mengembalikan Obyek Sengketa tersebut secara baik baik kepada Para Penggugat, bahkan Para Penggugat bersedia memberikan kompensasi yang layak kepada Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perdamaian tersebut di atas, akan tetapi tidak mendapat tanggapan yang baik dari Para Tergugat. Oleh karena itu secara hukum Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini dengan cara-cara yang patut menurut hukum akan tetapi tidak mendapatkan penyelesaian dan respon yang baik dari Para Tergugat, maka satu-satunya jalan yang ditempuh oleh Para Penggugat adalah dengan terpaksa mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mataram untuk mendapatkan penyelesaian yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

16. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 2070 atas nama Para Tergugat adalah Produk Hukum yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram yang didasari oleh produk hasil Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Kelurahan Sayang-sayang, maka sangat beralasan hukum apabila Para Penggugat meletakkan Kantor BPN Kota Mataram dan Kelurahan Sayang-sayang sebagai Para Turut Tergugat dalam sengketa *in cassu* untuk dikenakan kewajiban hukum agar nantinya tunduk (mentaati) isi putusan *in cassu,* sebagai konsekwensi asas *interpares* dari putusan perdata, yaitu “mengikat Para Pihak yang berperkara”;

17. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut jelas sangat

merugikan Para Penggugat terutama Penggugat III sebagai orang yang berhak terhadap Obyek Sengketa tersebut, oleh karena itu disamping Para Tergugat dihukum untuk mengembalikan Obyek Sengketa tersebut, dihukum pula untuk membayar kerugian-kerugian yang diderita oleh Para Penggugat baik berupa kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil/ Moril, sebagaiman ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* . Adapun Kerugian-kerugian tersebut dapat Penggugat rincikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Bahwa SAHID (Penggugat III) pada tahun 2013 telah menyerahkan uang untuk pembayaran Obyek Sengketa sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah) masing-masing kepada I MADE CANDRA MARUTA/Kuasa Para Tergugat (Tergugat V) sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) dan kepada Penggugat I dan II sebesar Rp3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah), akan tetapi Obyek Sengketa tersebut tetap dikuasai oleh Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat terutama Penggugat III, yang apabila uang sejumlah Rp4.000.000.000,- tersebut dikelola selama 5 (lima) tahun dari tahun 2013 sampai sekarang, maka akan diperoleh hasil sebesar Rp.480.000.000/tahun. Hal tersebut diasumsikan dari bunga rata-rata 12% tahun, oleh karena itu kerugian materil yang diderita oleh Penggugat III adalah: Rp.480.000.000,- X 5 tahun = Rp. 2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng;

b. Kerugian Immateriil/ Moril.

Bahwa berdasarkan budaya masyarakat Lombok yang memandang tanah sebagai harta pusaka yang harus dipertahankan kepemilikannya telah terampas oleh perbuatan Para Tergugat, adalah merupakan suatu

penistaan terhadap kedudukan Para Penggugat dalam kehidupan bermasyarakat. Akibatnya Para Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat secara tanggung renteng;

18. Bahwa supaya Putusan Perkara *aquo* tidak hampa *(illusionir),* karena tidak tertutup kemungkinan tanah sengketa akan dipindah tangankan dalam bentuk apapun oleh Para Tergugat kepada pihak lain, sehingga nantinya akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat dan akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara ini, maka Para Penggugat mohon agar tanah sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

19. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)* dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Mataram menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa *(dwangsom)* sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap *(inkrach van gewijsde)* dalam perkara ini;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 191 Rbg dan karena Pipil Garuda atas Obyek Sengketa adalah milik Para Penggugat, maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan *(verzet),* banding atau kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad);*

21. Oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos/ biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah Obyek Sengketa;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa adalah hak milik dan peninggalan Almarhum I GUSTI GDE KUMPIANG;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I dan II adalah ahli waris Almarhum I GUSTI GDE KUMPIANG yang berhak terhadap tanah Obyek Sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa Jual beli antara SAHID (Penggugat III) dengan I GUSTI GEDE MIKA (Penggugat I) dan I GUSTI GEDE HARRYA KONSTITUANTE (Penggugat II) sah secara hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa Kompensasi yang dibayarkan oleh SAHID (Penggugat III) kepada I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V)/Kuasa Para Tergugat sah secara hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa SAHID (Penggugat III) adalah pembeli yang beritikad baik, karenanya berhak mendapat perlindungan hukum dan berhak pula terhadap Obyek Sengketa;
8. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat bertentangan dengan hukum dan karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat No. 2070 atas nama Para Tergugat dan semua bentuk Akta/ Surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa dan mengatas namakan Para Tergugat yang dikeluarkan oleh Instansi atau pihak-

pihak manapun tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum;

10. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *aquo;*
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat III berupa kerugian Materiil sebesar Rp.2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(Satu Milyar Rupiah) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng dengan rincian sebagaimana Posita No.17 diatas;
13. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa *(dwangsom)* sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap *(inkrach van gewijsde)* dalam perkara ini;
14. Menyatakan hukum bahwa putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan *(verzet),* banding atau kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad);*

15. Menghukum pada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya *(Ex Aequo Et Bono).*

B. Pertimbangan Pengadilan Negeri

DALAM EKSEPSI.

Menimbang bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat 1 dan Kuasa Hukum Tergugat 2, 3, dan 4 telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana selain berisi pokok perkara juga mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi Tergugat 1, 2, 3, dan 4 adalah sebagai berikut :

1. **EKSEPSI GUGATAN Ne Bis In Idem.**
   Bahwa gugatan Penggugat adalah *Ne Bis In Idem* karena apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya yang berarti diajukan gugatan baru untuk yang kesekian kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya dan tidak menjadi soal pihak yang mana yang kembali mengajukan, bisa pihak Penggugat atau Tergugat. Dengan demikian gugatan penggugat dalam perkara sekarang No.51/Pdt.G/2018/PN.MTR., merupakan perkara yang bersifat *ne bis in idem*, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

2. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT GUGATAN SECARA FORMIL KARENA KURANG PIHAK YANG DIGUGAT.**
   Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat gugatan secara formil karena kurang pihak yang digugat dimana obyek yang digugat adalah tanah yang telah ada Sertifikat Hak Milik No.2070 terletak di Sayang-Sayang yang mana pemegang hak dalam Sertifikat tersebut berjumlah 41 orang sehingga kurang subyek hukum, maka untuk itu gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima.

3. **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MENGENAI OBYEK YANG DI SENGKETAKAN TIDAK JELAS.**
   Bahwa gugatan Penggugat mengenai obyek yang disengketakan tidak jelas atau berbeda yang mana dalam

dalil gugatan penggugat yang menjadi obyek sengketa adalah ada dua (2) bidang tanah sedang dalam faktanya di sertifikat hak milik No. 2070 terdapat satu bidang tanah sehingga mengenai batas-batasnya pun juga tidak sama alias ada perbedaan batas, untuk itu secara keseluruhan gugatan Penggugat adalah kabur, maka gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima atau ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat 1, 2, 3, dan 4 tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. EKSEPSI GUGATAN Ne Bis In Idem.
Bahwa Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pada pokoknya menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*;

Bahwa berdasarkan jawab menjawab diketahui bahwa benar dalam perkara ini pernah diajukan gugatan, yaitu perkara nomor 93/Pdt.G/2015/PN.Mtr, dan telah di jatuhkan putusan yang amarnya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa secara hukum diketahui, terhadap putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima berarti sengketa pokoknya belum diputuskan (menolak atau mengabulkan) sehingga terhadap gugatan yang demikian, dapat diajukan kembali. Dengan demikian tidak termasuk dalam *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Ad. 2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT GUGATAN SECARA FORMIL KARENA KURANG PIHAK YANG DIGUGAT.
Bahwa setelah memperhatikan surat gugatan dan jawaban para pihak, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat sudah memenuhi syarat secara formil, sebab pada pokoknya Para

Tergugat digugat dalam kedudukannya sebagai pengurus dari Pauman Pemaksan Lauq Rurung. Kedudukan tersebut dibenarkan dan di akui Para Tergugat dalam persidangan. Bahwa Pauman adalah perkumpulan yang dibuat oleh Para Tergugat untuk maksud tertentu, yang mempunyai pengurus yang dipilih oleh anggota dari Pauman tersebut, maka dengan mendasarkan kepada Pasal 1655 KUHPerdata, maka pengurus dapat bertindak mewakili perkumpulan atau Pauman, sebagai pihak di Pegadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Ad.3. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MENGENAI OBYEK YANG DI SENGKETAKAN TIDAK JELAS.

Bahwa terhadap obyek sengketa telah dijelaskan dalam gugatan adalah terhadap dua bidang tanah yang terletak di Lendang Re, Sayang-Sayang. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dan para pihak telah menunjuk batas-batas dan obyek yang sama, sehingga terhadap obyek sengketa tidak ada lagi perbedaan;

Bahwa terhadap dalil Para Tergugat yang menyatakan obyek sengketa terdiri atas satu kesatuan bidang, bukan dua bidang seperti dalil Para Penggugat, itu adalah perbedaan interpertasi para pihak saja, yang pasti dalam pemeriksaan setempat, Majelis Hakim menyaksikan Para Penggugat menunjuk dua bidang tanah yang letaknya bersebelahan sehingga bisa dikatakan satu hamparan, dan setelah disebutkan batas-batasnya oleh Para Penggugat, ternyata Para Tergugat juga tidak ada keberatan. Oleh karena itu Msjelis Hakim berpendapat tidak ada perbedaan mengenai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Eksepsi Para Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, 2, 3, 4, dan 5 karena menguasai obyek sengketa yang merupakan milik Para Penggugat yang memperoleh obyek sengketa berdasarkan warisan dari leluhurnya di Puri Pajang Mataram. Yang dalam hal ini telah dilakukan jual beli oleh Penggugat 1, dan 2 ke Penggugat 3, akan tetapi sampai sekarang tidak bisa di kuasai oleh Para Penggugat sebab obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat 1, 2 , 3 , dan 4 membantah dengan dalil pada pokoknya bahwa obyek sengketa merupakan milik Pauman yang telah di kuasai secara turun temurun, dan obyek sengketa telah di sertifikatkan atas nama 41 orang anggota Pauman Pemaksan Lauq Rurung. Oleh karena itu dalil gugatan Para Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat 5 dan Turut Tergugat 1 dan 2 tidak pernah hadir di persidangan meskipun mereka telah dipanggil secara sah dan patut;

Bahwa Tergugat 5, dan Turut Tergugat 1 dan 2 tidak pernah menunjuk wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat mereka yang tidak pernah hadir tersebut tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dan dianggap telah mengakui dan membenarkan semua dalil-dalil Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok sengketa dan harus dibuktikan adalah

Siapakah pemilik obyek sengketa?;
Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat berupa Bukti P-1 sampai dengan P-24 dan 2 (dua) orang saksi yaitu MASYA'I, dan MUHARAM, serta satu orang Ahli yaitu Dr. Drs. A.A. Kt. Sudiana, S.H. A.Ma., M.H.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat **Bukti Surat P-4**, tentang Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Pipil Garuda) No. 111 Tahun 1959, **Bukti Surat P-5** tentang Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tanggal 19 Januari 1965, **Bukti Surat P-6**, tentang Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Luar Tk. I PBB Mataram pada tanggal 15 April 1987, pada pokoknya diperoleh fakta bahwa I GUSTI GDE KUMPIANG PADJANG tercatat sebagai pemilik atas beberapa bidang tanah yang terbagi ke dalam 5 (lima) Persil dengan Kelas desa, Luas dan batas-batasnya sebagaimana berikut ini :

1. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,350 Ha/13.500 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah Timur : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah selatan : Saluran;
   - Sebelah Barat : Tanah Kd Mase;
2. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,700 Ha/17.000 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah Timur : A. Melah, A. Dama,A. Idje, saluran;
   - Sebelah selatan : A. Idje, Saluran;
   - Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;
3. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,985 Ha/9.850 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Kali;
   - Sebelah Timur : Kali;

- Sebelah selatan : I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

4. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,680 Ha/ 6.800 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah Timur : I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah selatan : H. Mahri, Kd. Merte;
   - Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;
5. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,295 Ha/ 2.950 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Kali;
   - Sebelah Timur : I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah selatan : Saluran, H. Muhri;
   - Sebelah Barat : Kuburan;

Sehingga total luas keseluruhan tanah milik I GUSTI GEDE KUMPIANG PADJANG adalah: 5,010 Ha./ 50.100 m2;

Bahwa berdasarkan **Bukti Surat P-7**, tentang Silsilah Keluarga Puri Pajang Mataram diketahui pada pokoknya bahwa Penggugat 1 dan 2 adalah keturunan dari I GUSTI GDE KUMPIANG yang masih hidup;

Bahwa berdasarkan **Bukti Surat P-8 dan P-9,** di peroleh fakta bahwa I GUSTI GDE KUMPIANG sudah meninggal dunia pada tanggal 21 Oktober 1973 dan berdasarkan Surat Pernyataan Waris diketahui Penggugat 1 dan 2 adalah Ahli Waris yang sah dari I GUSTI GDE KUMPIANG;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa obyek sengketa adalah dua bidang tanah yang termasuk dalam 5 persil tanah sebagaimana di maksud dalam **Bukti Surat P-4, P-5 dan P-6 tersebut,** yaitu bidang tanah dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Persil No. 11a, Kelas I seluas 1,350 Ha/13.500 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Tanah I Gst Gde Kumpiang;

- Sebelah Timur : Tanah I Gst Gde Kumpiang;
- Sebelah selatan : Saluran;
- Sebelah Barat : Tanah Kd Mase;

2. Persil No. 11b, Kelas II seluas 0,985 Ha/9.850 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:
   - Sebelah Utara : Kali;
   - Sebelah Timur : Kali;
   - Sebelah selatan : I Gst Gde Kumpiang;
   - Sebelah Barat : I Gst Gde Kumpiang;

Yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian adanya hubungan Ahli Waris antara Penggugat 1 dan 2 dengan I GUSTI GDE KUMPIANG tidak ada keberatan ataupun bantahan dari Para Tergugat, oleh karena itu dianggap terbukti bahwa Penggugat 1 dan 2 adalah Ahli Waris dari I GUSTI GEDE KUMPIANG;

Menimbang, bahwa oleh karena I GUSTI GDE KUMPIANG sudah meninggal dunia, maka secara hukum harta peninggalan Almarhun I GUSTI GDE KUMPIANG menjadi milik Ahli Warisnya yang masih hidup, dalam hal ini adalah Penggugat 1 dan 2;

Bahwa terhadap dalil Penggugat 1 dan 2 sebagai Ahli Waris yang berhak mewarisi obyek sengketa, Para Tergugat mengajukan bantahan pada pokoknya Para Tergugat adalah pemilik obyek sengketa;

Bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat 1, 2, 3 , dan 4 mengajukan bukti surat bertanda T-1 s/d T-10 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi I PUTU SUDANA ARTHA dan MARJOHAN;

Bahwa dari alat bukti yang diajukan Tergugat 1, 2, 3, dan 4 terdapat Sertifikat Hak Milik No.2070 (**Vide Bukti T-8**) atas nama 41 orang anggota Pauman Lauq Rurung yang dijadikan dasar kepemilikan atas obyek sengketa yang terbit pada tanggal 3 Maret 2017;

Bahwa untuk menentukan apakah Sertifikat Hak Milik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alas hak yang sah, Majelis Hakim mendasarkan kepada ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut:

1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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.
2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan seripikat 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 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.

Bahwa dalam penjelasan Pasal 32 tersebut, disebutkan pada pokoknya Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, hal ini didasarkan kepada asas yang dianut UU Pokok Agraria kita, yaitu *sistem publikasi negatif*, artinya Negara hanya menerima informasi dan data dari masyarakat, jika ternyata terbitnya Sertifikat didasarkan kepada itikad tidak baik maka Sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu* dalam kaitannya dengan obyek sengketa Penggugat 1 dan 2 telah membuktikan adanya Pipil Garuda sejak tahun 1959, yaitu obyek sengketa tercatat atas nama I GUSTI GDE KUMPIANG, orang tua dari Penggugat 1 dan 2, hal tersebut di kuatkan pula oleh pernyataan paman dari Penggugat 1 dan 2 sebagaimana termuat dalam **Bukti Surat P-10, dan P-11** dan keterangan Haji MUHAMAD MUNAIF dalam Surat Pernyataan **Bukti Surat P-12,** yang pada pokoknya menyatakan obyek

sengketa adalah milik Puri Padjang yang kemudian diberikan kepada rakyat atau masyarakat Pauman Pajang untuk di kelola dengan sistem bagi hasil;

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut, Para Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat yang dapat menerangkan asal usul penguasaan mereka atas tanah obyek sengketa, akan tetapi mengajukan adanya **bukti T-2** berupa Surat pencabutan tanda tangan I Gde Samudra dalam Surat Perdamaian. Yang berdasarkan **bukti surat P-13, sampai dengan P-17** yang bersesuain dengan bukti surat T-2 tersebut, diperoleh adanya peristiwa hukum antara Para Pihak, yaitu pada tahun 2012 telah terjadi kesepakatan antara Pauman Lauq Rurung dengan Penggugat 1 dan 2 tentang pengakuan Pauman Lauq Rurung atas obyek sengketa yang dahulu adalah pemberian raja-raja dalam hal ini (Puri Pajang) sebagaimana termuat juga dalam Sporadik yang diajukan oleh Pauman Lauq Rurung (**Bukti P-23**), kemudian mereka sepakat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat 1 dan 2, yang telah mempunyai rencana untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat 3, dan bagian terbesar dari uang hasil penjualan tersebut diberikan sebagai kompensasi kepada Pauman Lauq Rurung. Untuk maksud tersebut Pauman memberikan kuasa kepada I Gde Samudra dan I Made Candra Maruta/ Tergugat 5 untuk mewakili Pauman mengurus proses jual beli tersebut;

Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut di urus proses sertifikat oleh Penggugat 1 dan 2 dengan membuat Sporadik pertama di urus oleh Kuasa Pauman yaitu I Made Candra Maruta tanggal 27 Februari 2012 (**Bukti P-21**), kemudian timbul masalah yang akhirnya muncul Surat Perdamaian tanggal 27 Juni 2012 (**Bukti P-15**) yang kemudian tanda tangan perdamaian tersebut di cabut oleh I Gde Samudra sebagaimana dimaksud dalam **Bukti T-2** tersebut;

Bahwa dari rangkaian fakta peristiwa tersebut diperoleh persangkaan atau petunjuk adanya kesepakatan yang pecah di antara Penggugat 1 dan 2 dengan Pauman, sehingga akhirnya Penggugat 1 dan 2 mengurus sendiri sporadik (**Bukti P-22**) dan

mengajukan keberatan ke BPN atas pengajuan Sertipikat yang dilakukan oleh Pauman;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dari para Penggugat dihubungkan dengan Bukti-Bukti surat khususnya tentang asal usul obyek sengketa, yang bersesuaian dengan keterangan Ahli pada pokoknya Pauman hanya mempunyai hak untuk mengelola sedangkan kepemilikan tetap pada Raja atau Puri, kecuali jika Pauman memperoleh berdasarkan pemberian yang bisa di buktikan, pada umumnya berbentuk prasasti dalam bentuk lempengan batu, tembaga atau lontar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat pengajuan pendaftaran tanah yang dilakukan Pauman Lauq Rurung/ Para Tergugat atas obyek sengketa di dasarkan kepada *itikad tidak baik,* di mana penguasaan mereka hanya untuk mengelola bukan untuk memiliki sehingga tidak berdasar pengajuan pendaftaran tanah yang mereka ajukan, sebaliknya Penggugat 1 dan 2 telah dapat membuktikan hubungan hukum dan alas haknya atas obyek sengketa yang merupakan warisan dari orang tuanya I GUSTI GDE KUMPIANG;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka petitum pokok tentang siapa pemilik obyek sengketa telah terbukti dengan menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat 1 dan 2;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa tentang obyek sengketa adalah milik Penggugat 1 dan 2 telah terbukti, maka petitum angka 3 dan 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5, yaitu tentang Jual beli antara Penggugat 1 dan 2 dengan Penggugat 3, untuk Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa telah dibuktikan di atas jika obyek sengketa adalah milik sah dari Penggugat 1 dan 2, oleh karena itu Penggugat 1 dan 2

berwenang untuk melakukan perbuatan hukum menyangkut obyek sengketa termasuk dalam hal ini menjual obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan **Bukti P-18,** berupa Ikatan Jual Beli Nomor: 18, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Fitri Susanti, S.H., tanggal 26 Mei 2014, diperoleh fakta adanya jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat 1 dan 2 dengan Penggugat 3. Peristiwa jual beli tersebut berkaitan dengan **Bukti P-14**, perihal Surat Keputusan Pauman tentang Penjualan obyek sengketa dan **Bukti P-17** perihal Surat Perdamaian antara Pihak Puri dengan Pihak Tergugat, yang kemudian disepakati uang hasil penjualan obyek sengketa sebagiannya diberikan sebagai kompensasi kepada Pauman;

Menimbang, bahwa berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh Penggugat 1 dan 2, maka mereka cakap untuk melakukan jual beli tersebut, kemudian jual beli dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang, dan pembayaran obyek sengketa sudah di bayar lunas kepada Penggugat 1 dan 2 sesuai keterangan dalam Akta Jual Beli tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Penggugat 1 dan 2 dengan Penggugat 3 adalah sah secara hukum. Dengan demikian Petitum angka 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, tentang Kompensasi kepada Tergugat V Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sejalan dengan pertimbangan tersebut di atas, pada pokoknya jual beli adalah sah karena dilakukan oleh pihak yang mempunyai alas hak yang sah, sehingga terhadap kehendak dari uang penjualan obyek sengketa adalah terserah kepada Penggugat 1 dan 2;

Bahwa berdasarkan gugatan dan kesepakatan yang telah dibuktikan di atas, Penggugat 1 dan 2 telah sepakat memberikan kompensasi kepada Pauman Lauq Rurung melalui Tergugat V, sesuai Surat Keputusan Pauman (**Bukti P-14**) yang mana di buktikan dengan adanya kuitansi penyerahan uang kepada

Tergugat V (**Bukti P-19**) dan **Bukti P-20,** berupa Slip setoran ke Tergugat V. Bahwa pada pokoknya kompensasi tersebut adalah kehendak dari Penggugat 1 dan 2, sehingga bukan bagian dari jual beli, oleh karena itu pemenuhan kompensasi diserahkan kepada kehendak Penggugat 1 dan 2;

Bahwa sesuai fakta di persidangan uang sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu Miliar rupiah) telah dibayarkan sebagai tahapan pertama penyerahan kompensasi, sedangkan sisanya akan dibayar setelah Sertifikat selesai di urus, oleh karena sampai dengan sekarang sertifikat belum di selesaikan maka sisa kompensasi belum bisa di bayarkan, sedangkan terhadap bantahan Tergugat yang mengatakan Tergugat V bertanggung jawab sendiri atas penggunaan uang tersebut tidak menghalangi sahnya jual beli, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, jual beli sudah sah dilakukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hak atas obyek sengketa, maka terhadap kompensasi yang adalah kehendak Penggugat 1 dan 2 untuk melaksanakan kesepakatan yang sudah di putuskan sebelumnya haruslah dinyatakan sah;

Bahwa kemudian atas pertanggung jawaban Tergugat V atas penggunaan uang kompensasi kepada Pauman menjadi urusan Pauman dengan Tergugat V sesuai Surat Keputusan **Bukti P-14**. Dengan demikian petitum angka 6 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, tentang Menyatakan hukum Penggugat 3 adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang pada pokoknya menyatakan setiap pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, adalah 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:
   - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
   - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
   - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
     - Di lakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
     - Di dahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
     - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
   - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
   - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
   - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
   - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa berdasarkan fakta yang terbukti di persidangan, yaitu Penggugat 1 dan 2 selaku penjual telah membuktikan status obyek sengketa adalah milik orang tua mereka berdasarkan bukti pipil sejak tahun 1959 dan Penggugat 1 dan 2 adalah ahli waris yang sah

terhadap obyek sengketa dan jual beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu dihadapan PPAT. Dengan demikian kedua syarat huruf a dan b di atas telah terpenuhi. Oleh karena itu beralasan hukum jika Penggugat 3 dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*
- *"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 7 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sejalan dengan petitum angka 7 tersebut, maka Penggugat 3 sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dalam menguasai obyek yang sudah di belinya tersebut. Dengan dikuasainya obyek sengketa oleh Para Tergugat maka berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur merugikan kepentingan orang lain, dalam hal ini bertentangan dengan hak Penggugat 3 untuk menguasai obyek sengketa, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat 3, dan kerugian tersebut disebabkan oleh Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa. Oleh karena itu Perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 8 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, tentang Sertifikat No. 2070 atas nama Para Tergugat dan Surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan pertimbangan di atas, pada pokoknya alas hak dari Para Tergugat tidak didukung oleh bukti yang kuat, dimana mereka hanya menyebutkan menguasai secara turun temurun, sebaliknya Penggugat 1 dan 2 telah membuktikan hubungan Puri Pajang atas obyek sengketa berdasarkan Pipil Garuda yang dikeluarkan tahun 1959, dan tidak pernah di mutasikan kepada pihak lain, demikian juga dari keterangan para saksi telah terdapat bukti yang kuat jika obyek sengketa adalah milik Penggugat 1 dan 2;

Bahwa berdasarkan keterangan Ahli diperoleh fakta yaitu jika ParaTergugat mendalilkan mendapat pemberian, maka harus ada bukti pemberian tersebut;

Bahwa tempat persembahyangan Para Bangsawan dinamakan Pemerajan sedangkan orang biasa disebut Sanggah. Dari perbedaan tersebut diperoleh suatu fakta bahwa Para Tergugat adalah anggota Pauman yang ditugaskan oleh Puri Pajang Mataram untuk mengurus tempat persembahyangan keluarga Puri Pajang yang dinamakan Pura Merajan Panti (**Bukti P-24)** oleh karena itu Para Tergugat diberikan hak oleh Puri Pajang untuk mengambil hasil dari obyek sengketa untuk kepentingan anggota Pauman yang dipergunakan untuk keperluan merawat Merajan (tempat persembahyangan keluarga Puri Pajang), jadi bukan sebagai hak milik, sedangkan saat ini Pura Merajan Panti telah dirubah namanya oleh Para Tergugat menjadi Pura Pemaksan Lauq Rurung sehingga tidak bisa ditempati sebagai tempat persembahyangan oleh Penggugat 1 dan 2, oleh karena itu sudah sewajarnya jika obyek sengketa tersebut dikembalikan kepada Penggugat 1 dan 2 sebagai orang yang berhak terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka segala surat yang dipergunakan untuk mengurus Sertifikat No.2070 adalah tanpa dasar sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian pula terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2070 terbukti di dasarkan kepada *itikad tidak baik,* sehingga hasilnya yaitu SHM No. 2070 tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa kaitannya dengan **Bukti T-9,** berupa Putusan PTUN Mataram No.157/G/2017/PTUN.Mtr yang amarnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, ternyata didasarkan kepada legal standing yang dinyatakan tidak terpenuhi, bukan mengenai pokok gugatan apakah Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum atau tidak, dengan kata lain mengenai kekuatan hukum Sertifikat tersebut belum dipertimbangkan (**vide Bukti T-9 hal 62 – 63**), oleh karena itu Bukti T-9 dinyatakan di kesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka peritum angka 9 dikabulkan;

Menimbang, bahwa sejalan dengan petitum tersebut di atas, maka penguasaan yang dilakukan oleh Para Tergugat atau siapapun juga terhadap obyek sengketa adalah tidak beralasan hukum, oleh karena itu patut dan adil jika kepada Para Tergugat atau siapapun juga yang menguasai obyek sengketa dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut tanpa syarat dan beban apapun kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia. Dengan demikian petitum angka 10 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap kedudukan Para Tergugat dalam perkara ini, oleh karena mereka tidak pernah hadir di persidangan sehingga di anggap membenarkan dalil Para Penggugat, maka kepada Para Tergugat dihukum pula untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini. Dengan demikian petitum angka 11 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, yaitu tentang Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat 3 berupa kerugian Materiil sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,-(Satu Milyar Rupiah) kepada Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sepanjang persidangan tidak ada alat bukti yang cukup untuk mendukung

dalil adanya kerugian tersebut, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk membayar uang paksa *(dwangsom)* Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya *dwangsom* atau membayar uang paksa dimaksudkan untuk memaksa pihak lawan mentaati putusan Hakim yang bentuknya adalah menyerahkan suatu benda atau barang tidak bergerak dan bukan berupa pembayaran sejumlah uang;

Bahwa sesuai pertimbangan tersebut diatas, Para Tergugat di hukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat, maka beralasan hukum untuk memaksa Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap *(inkrach van gewijsde)* dalam perkara ini, yang jumlahnya menurut Majelis Hakim adalah sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 14, tentang putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan *(verzet),* banding atau kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad),* Majelis Hakim berpendapat oleh karena syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil tidak dipenuhi oleh Para Penggugat khususnya tentang pembayaran jaminan yang sama nilainya dengan obyek, maka petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tentang sita jaminan, oleh karena sepanjang persidangan tidak pernah diajukan maupun di

letakkan sita jaminan atas obyek sengketa, maka petitum ini tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat petitum Para Penggugat dikabulkan sebagian serta menolak yang selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka sesuai ketentuan Pasal 192 RBg, Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini ;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI.

– Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa adalah hak milik dan peninggalan Almarhum I GUSTI GDE KUMPIANG;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I dan II adalah ahli waris Almarhum I GUSTI GDE KUMPIANG yang berhak terhadap tanah Obyek Sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa Jual beli antara SAHID (Penggugat III) dengan I GUSTI GEDE MIKA (Penggugat I) dan I GUSTI GEDE HARRYA KONSTITUANTE (Penggugat II) sah secara hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Kompensasi yang dibayarkan oleh SAHID (Penggugat III) kepada I MADE CANDRA MARUTA (Tergugat V)/Kuasa Para Tergugat sah secara hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa SAHID (Penggugat III) adalah pembeli yang beritikad baik, karenanya berhak mendapat perlindungan hukum dan berhak pula terhadap Obyek Sengketa;

7. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat bertentangan dengan hukum dan karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat No. 2070 atas nama 41 orang anggota Pauman/ Para Tergugat dan semua bentuk Akta/ Surat-surat yang berkaitan dengan Obyek Sengketa dan mengatas namakan Para Tergugat yang dikeluarkan oleh Instansi atau pihak-pihak manapun tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *aquo;*
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa *(dwangsom)* sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap *(inkrach van gewijsde)* dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.751.000.000,- (*dua juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah*);
13. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ;

C. Pertimbangan Penggadilan Tinggi

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi dalam Eksepsi diatas yang berpendapat gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka Eksepsi Tergugat II,III,IV/Pembanding I maupun Eksepsi Tergugat I/Pembanding II beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karenanya pokok perkara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 20 Agustus 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Mtr. sepanjang mengenai pokok perkaranya tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagai tersebut dibawah ini; Menimbang, bahwa Para Penggugat/Para Terbanding berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan;

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II,III,IV/Pembanding I dan Tergugat I/Pembanding II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 20 Agustus 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Mtr, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI ;

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II,III,IV/Pembanding I dan Tergugat I/Pembanding II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat diterima *(niet onvankelijk verklaard);*

- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ,yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

D. Pertimbangan Mahkamah Agung

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti/Pengadilan* Tinggi Mataram yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri tidak salah dalam menerapkan hukum, bahwa perkara yang dimohonkan oleh PEMOHON KASASI kurang pihak

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. I Gusti Gede Mika 2. I Gusti Gede Harrya Konstituante dan 3. Sahid
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini seumlah Rp 500.000,-

E. Catatan

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim fokus menilai mengenai siapa pemilik obyek tanah sengketa agar dalam pembuktian jelas dasar maupun dokumen atau saksi-saksi yang memberikan keterangan terkait tanah obyek sengketa.

Alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat Bukti Surat P-4, tentang Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Pipil Garuda) No. 111 Tahun 1959, Bukti Surat P-5 tentang Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) tanggal 19 Januari 1965, Bukti Surat P-6, tentang Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Luar Tk. I PBB Mataram pada tanggal 15 April 1987, pada pokoknya diperoleh fakta bahwa I GUSTI GDE KUMPIANG PADJANG tercatat sebagai pemilik atas beberapa bidang tanah yang terbagi ke dalam 5 (lima) Persil dengan Kelas desa.

Bahwa dulu Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) adalah salah satu sumber informasi mengenai penguasaan tanah yang membayar pajak dikarenakan memanfaatkan tanah tersebut, walau tidak diakui bahwa surat iuran itu bukan alas hak suatu kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi menerangkan salah informasi mengenai tanah yang dulu belum tersertipikatkan atau belum terdaftar sesuai dengan Undang-undang yang berlaku terkait alat bukti kepemilikan hak yang diatur menjadi sertipikat tanah.

Bahwa tanah dulu yang belum tersertipikatkan data informasi di Desa masih berbentuk buku tanah yang dibuat untuk menarik pajak terkait penguasaan tanah maupun penggarapannya. Bentuk-bentuk keterangan tanah itu pun macam macam jenisnya, seperti dalam kasus ini namanya Pipil Garuda atau di Jawa namanya Letter C.

Pengertian Letter C (Dokumen C) adalah buku register pertanahan atas kepemilikan tanah di wilayah tersebut secara turun temurun. Penggunaan buku register pertanahan ini sering ditemukan di desa atau kampung. Buku register pertanahan juga merupakan bukti perolehan hak yang berasal dari tanah adat. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Letter C berisi sertifikat tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan sah. Bukti buku register pertanahan disimpan oleh Kepala Desa atau lurah setempat, lalu warga hanya memiliki kutipan letter C tanah, girik, petok D atau letter D, dan bukti lainnya. Sebagai bukti kepemilikan atas tanah, buku register pertanahan memuat beberapa poin berikut:

1. Nomor buku C.
2. Kohir atau surat atau daftar penetapan pajak.
3. Persil yaitu sebidang tanah dengan ukuran tertentu. Di dalamnya terdapat catatan atau tata arsip pemetaan tanah dalam buku dan peta tanah di kantor kelurahan atau kantor kepala desa.
4. Nomor letter C tanah dan persil menunjukkan titik batas tertentu satu bidang tanah sesuai dengan data yang tercatat. Untuk mengetahui nomor ini, kamu hanya perlu mendatangi kantor kepala desa atau kantor kelurahan setempat.
5. Kelas tanah (blok) alias suatu letak tanah dalam pembagiannya.
6. Kelas desa untuk membedakan antara darat dengan tanah sawah, tanah yang produktif dengan non produktif. Tujuannya untuk menentukan besaran pajak yang akan dipungut.
7. Daftar pajak bumi yang terdiri dari nilai pajak, luasan tanah dalam meter persegi, dan juga tahun pajak.
8. Nama pemilik pada Dokumen C tanah yang mencakup nama pemilik dari pemilik awal hingga pemilik yang terakhir.
9. Nomor urut pemilik.
10. Nomor bagian persil.
11. Tanda tangan dan stempel kepala desa atau kelurahan.

12. Iuran pendapatan Daerah (IPEDA) para kepala desa atau lurah membuat catatan tersebut di sebuah buku yang diberi nama buku C.

Surat tanah letter C adalah sebuah tanda bukti atau identitas kepemilikan tanah oleh seseorang yang berada di desa atau kampung. Bentuk surat tradisional ini merupakan bentuk kepemilikan tanah yang sudah diberikan secara turun-temurun. Nomor letter C dan persil akan menunjukkan titik-titik batas tertentu suatu bidang tanah sesuai data yang tercatat. Dalam surat Letter C, nama kepemilikan tanah bisa berganti-ganti. Ini bergantung pada siapa yang diputuskan menjadi pemilik sah tanah tersebut saat itu. Uniknya lagi, dalam dokumen Letter C, nama semua pemilik akan dicantumkan, mulai dari pemilik pertama sampai kepada pemilik paling terakhir. Letter C tanah merupakan buku register pertanahan yang ada di desa atau kampung atas kepemilikan tanah di wilayah tersebut secara turun temurun. Kepala desa masing-masing atau lurah setempat yang kemudian menyimpan bukti letter C tanah tersebut. Biasanya, warga hanya memiliki kutipan letter C tanah, giril, petok D atau letter D, dan lain sebagainya. Penjelasan lebih lengkapnya adalah tanah tersebut tercatat secara lengkap di buku letter C tanah. Pemilik tanah memiliki bukti kepemilikan tanah tersebut berupa girik, kutipan letter c, dan lain sebagainya

Berdasarkan keterangan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa dari Alm. I GUSTI GDE KUMPIANG. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat P-8 dan P-9, di peroleh fakta bahwa** I GUSTI GDE KUMPIANG sudah meninggal dunia pada tanggal 21 Oktober 1973 dan berdasarkan Surat Pernyataan Waris diketahui Penggugat 1 dan 2 adalah Ahli Waris yang sah dari I GUSTI GDE KUMPIANG. Oleh karena I GUSTI GDE KUMPIANG sudah meninggal dunia, maka secara hukum harta peninggalan Almarhun I GUSTI GDE KUMPIANG menjadi milik Ahli

Warisnya yang masih hidup, dalam hal ini adalah Penggugat 1 dan 2.

Berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat pengajuan pendaftaran tanah yang dilakukan Pauman Lauq Rurung/ Para Tergugat atas obyek sengketa di dasarkan kepada *itikad tidak baik, di mana penguasaan mereka hanya untuk mengelola bukan untuk memiliki* sehingga tidak berdasar pengajuan pendaftaran tanah yang mereka ajukan, sebaliknya Penggugat 1 dan 2 telah dapat membuktikan hubungan hukum dan alas haknya atas obyek sengketa yang merupakan warisan dari orang tuanya I GUSTI GDE KUMPIANG.

Dan hal ini tidak dibantah oleh Para Tergugat, sesuai dengan persidangan Para Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat yang dapat menerangkan asal usul penguasaan mereka atas tanah obyek sengketa, akan tetapi mengajukan adanya bukti T-2 berupa Surat pencabutan tanda tangan I Gde Samudra dalam Surat Perdamaian. Yang berdasarkan bukti surat P-13, sampai dengan P-17 yang bersesuain dengan bukti surat T-2 tersebut, diperoleh adanya peristiwa hukum antara Para Pihak, yaitu pada tahun 2012 telah terjadi kesepakatan antara Pauman Lauq Rurung dengan Penggugat 1 dan 2 tentang pengakuan Pauman Lauq Rurung atas obyek sengketa yang dahulu adalah pemberian raja-raja dalam hal ini (Puri Pajang) sebagaimana termuat juga dalam Sporadik yang diajukan oleh Pauman Lauq Rurung (Bukti P-23), kemudian mereka sepakat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat 1 dan 2, yang telah mempunyai rencana untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat 3, dan bagian terbesar dari uang hasil penjualan tersebut diberikan sebagai kompensasi kepada Pauman Lauq Rurung.

Bahwa ketika terjadi sengketa terkait tanah obyek sengketa sudah diadakan perdamaian terjadi jual beli ke Penggugat 3. Bagaimana penilaian majelis hakim terhadap jual beli ini, apakah sudah sesuai dan itikad baik ataukah ada cacat hukum?.

Dalam salah satu pertimbangan Majelis Hakim sesuai diatas sudah jelas menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Alm. I GUSTI GDE KUMPIANG yang turun ke ahli waris yaitu Penggugat 1 dan 2.

Majelis Hakim menyatakan hukum Penggugat 3 adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang pada pokoknya menyatakan setiap pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, adalah 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:
   - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
   - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - Di lakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - Di dahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa
  - tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
   - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
   - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
   - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
   - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa berdasarkan fakta yang terbukti di persidangan, yaitu Penggugat 1 dan 2 selaku penjual telah membuktikan status obyek sengketa adalah milik orang tua mereka berdasarkan bukti pipil sejak tahun 1959 dan Penggugat 1 dan 2 adalah ahli waris yang sah terhadap obyek sengketa dan jual beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu dihadapan PPAT. Dengan demikian kedua syarat huruf a dan b di atas telah terpenuhi. Oleh karena itu beralasan hukum jika Penggugat 3 dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*
- *"Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."*

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat 3 sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dalam menguasai obyek yang sudah di belinya tersebut.

Berdasarkan alas hak yang dimiliki oleh Penggugat 1 dan 2, maka mereka cakap untuk melakukan jual beli tersebut, kemudian jual beli dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang, dan pembayaran obyek sengketa sudah di bayar lunas kepada Penggugat 1 dan 2 sesuai keterangan dalam Akta Jual Beli tersebut, oleh karena itu jual beli antara Penggugat 1 dan 2 dengan Penggugat 3 adalah sah secara hukum sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian, mengenai Sertipikat Hak Milik Nomor 2070 atas nama Para Tergugat apakah masih sah atau cacat batal demi hukum?. Oleh karena itu, dasar penerbitan atau alas hak permohonan yang diajukan oleh Para Tergugat apakah sesuai dengan ketentuan yang berlaku perlu di runut sesuai fakta yang telah diuraikan diatas. Para Tergugat mendalilkan bahwa menguasai tanah obyek sengketa secara turun temurun dan mendalilkan berdasarkan pemberian akan tetapi tidak bisa menunjukkan bukti pemberian tersebut. sebaliknya Penggugat 1 dan 2 telah membuktikan hubungan Puri Pajang atas obyek sengketa berdasarkan Pipil Garuda yang dikeluarkan tahun 1959, dan tidak pernah di mutasikan kepada pihak lain, demikian juga dari keterangan para saksi telah terdapat bukti yang kuat jika obyek sengketa adalah milik Penggugat 1 dan 2.

Oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka segala surat yang dipergunakan untuk mengurus Sertifikat No.2070 adalah tanpa dasar sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian pula terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2070 terbukti di dasarkan kepada itikad tidak baik, sehingga hasilnya yaitu SHM No. 2070 tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.

Pembuktian hak atas tanah berupa sertifikat tanah, berlaku sebagai alat pembuktian, sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat haruslah merupakan data yang benar, karena sangat penting dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Namun demikian, pada saat ini banyak sekali kita melihat dan mendengar sertifikat yang dimiliki seseorang itu tidak bisa digunakan sebagai alat bukti apabila terjadinya sengketa tanah di Pengadilan. Sehingga seringkali sertifikat yang dimiliki tidak lagi dapat mempertahankan hak seseorang terhadap sebidang tanah. Adapun penyebab semua itu dapat dikarenakan sertipikat yang mereka miliki itu cacat hukum. Cacat hukum terhadap keberadaan sertifikat tanah, terjadi akibat:

1. Cacat administrasi, meliputi kesalahan prosedur, kesalahan subjek hak dan perhitungan luas, hal ini terjadi pada waktu si pemohon ingin mengajukan penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sesuai dengan prosedurnya dalam

hal ini si pemohon terlebih dahulu harus melengkapi surat-surat yang diperlukan, antara lain:

a. Surat keterangan kepala desa bahwa sipemohon mempunyai sebidang tanah yang belum terdaftar (hak milik yang dikuasai selama ini serta lokasi dengan batas-batasnya)
b. Tanah tidak dalam keadaan sengketa, tidak digadaikan dan tidak dalam sitaan.
c. Surat-surat yang harus ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau yang berhak. Seperti pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan disertifikatkan baik sebelah utara, barat, selatan maupun timur. Dan tanda tangan oleh Ketua RT/RW, dan Kepala Desa.
d. Surat pengantar yang berisikan dan menerangkan bahwa tanah tersebut benar-benar kepunyaan mereka

Berdasarkan surat keterangan bukti-bukti tersebut terdapat kemungkinan kesalahan dalam penetapan luas tanah ataupun letak tanah. Ini disebabkan karena pihak pemerintahan desa tidak mengecek ke lapangan, hanya berdasarkan keterangan dari pemohon saja. Dan selanjutnya surat keterangan tersebut dibuat pengantarnya untuk pengurusan penerbitan sertifikat ke tingkat kecamatan, dan pihak kecamatan akan pula membuat surat pengantar ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan surat-surat tersebut maka BPN dapat mem proses penerbitan sertifikat pemohon dan saat sertifikat telah diterbitkan diketahui bahwa sertipikat pemohon dan saat sertipikat telah diterbitkan diketahui bahwa sertifikat tersebut telah menyalahi prosedur administrasi.

Untuk menyelesaikan masalah ini biasanya BPN akan melakukan pengecekan ulang melalui penelitian dan dan melakukan pencegahan mutasi atau pemindahtanganan.

2. Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan diakibatkan dalam permohonan penerbitan sertipikat tersebut terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan.

   Penipuan yang dimaksud adalah penipuan terhadap data-data, orang yang tidak berhak menjadi berhak. Paksaan dengan jalan memaksa untuk memberikan keterangan-keterangan demi memperkuat kepemilikan tanah tersebut, padahal sebenarnya dia tidak berhak atas tanah tersebut. Pemalsuan terjadi apabila surat-surat yang diperlukan tidak bisa diperoleh dengan baik, maka dipalsukan identitas melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP). Misalnya kalau di Sumatera Barat pada tanah pusaka kaum dimana dalam pemecahan sertifikat induk membutuhkan tanda tangan Mamak Kepala Waris, sedang dia sudah meninggal dunia. Maka untuk mendapatkan persetujuannya si pemohon menghidupkan identitas Mamak Kepala Waris dengan jalan orang lain yang dibayar untuk itu. Setelah diketahui oleh ahli waris lainnya yang juga berhak aka mereka akan mengajukan keberatan melalui pengadilan untuk diproses dan diputuskan secara hukum, kemudian setelah dieksekusi oleh pengadilan maka berkas-berkas tersebut dikirim ke BPN sebagai instansi yang berwenang dalam hal penerbitan dan pembatalan sertifikat. Jadi sebelumnya ada keputusan pengadilan yang menyatakan sertifikat tersebut cacat hukum.

BAB VII

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 Perkara

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

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 (Inkrcaht).

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 VIII

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 97/PDT.G/2017/PN KLN Jo. PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 82/PDT/2018/PT SMG Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG 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 Perkara

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

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 IX
PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 200/PDT.G/2012/PN.SLMN. Jo. PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 102/PDT/2013/PTY. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1748 K/PDT/2014

Pihak yang berperkara:

PONIJO HADISUSANTO, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kopen Rt 01/Rw 31, Desa Sinduharjo, Kec Ngaglik, Kab Sleman,Yogyakarta, dalam hal ini diwalili oleh kuasanya MUH IKHWAN, SH., Advokad, beralamat di Jl Lowanu No 25 E, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Oktober 2012, selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

1. SENTIYOSO, pekerjaan Pegawai Pajak, beralamat di Jl Timor Timur No E3, Pedukuhan Purwosari, Desa Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;
2. GUBERNUR KEPALA DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA Cq KEPALA DAERAH KABUPATEN SLEMAN Cq KEPALA KECAMATAN MLATI Cq PEMERINTAH DESA SINDUADI,selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;
3. MENTERI BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN,dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: 1. WILIS ADHADIYAH, SH, 2. NURIDIN Aptnh, 3. SIGIT PRAMULIANTO, S Si T, 4. RUDI HERU SETIAWAN, Bsc; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2012, selanjutnya disebut **TERGUGAT III** ;

A. Tentang Duduknya Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 31 Oktober 2012 dengan Reg. Perkara Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Slmn., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam letter C Nomor. 1300, persil Nomor. 10 P IV seluas 325 m2, terletak di pedukuhan Purwosari, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, dengan batasbatan sebagai berikut :
   Sebelah utara : Tanah Kamsi ;
   Sebelah barat : Tanah Jumadi ;
   Sebelah selatan : Jalan. Timor timur ;
   Sebelah timur : Jalan kampung ;

2. Bahwa Penggugat telah mengurus tanah miliknya tersebut kira-kira pada tahun 1985 ke Pemerintah Desa Sinduadi, tetapi selalu dijanjikan dan tidak pernah ditepati dan karena Penggugat sibuk bekerja sebagai pegawai Dolog yang akhirnya Penggugat membiarkan tanah tersebut dan tidak mengurus lagi;

3. Bahwa baru setelah Penggugat lama pensiun, dengan dibantu oleh Bapak Camat Mlati (Bpk. Sukarno, SH) mengurus tanah miliknya dengan melihat data-data di Pemerintah Desa Sinduadi ternyata tanah milik Penggugat tersebut tanpa setahu dan seijin Penggugat telah beralih kepada pihak lain seolah-olah terjadi jual beli dengan seseorang yang bernama Sastrodimejo al. Tubo, dan orang tersebut sekarang telah meninggal dunia;

4. Bahwa Penggugat belum pernah menjual tanah miliknya sebagaimana yang tercatat dalam persil Nomor. 10 P IV seluas 325 m2 kepada pihak siapapun, tetapi ditemukan data dikantor Desa Sinduadi berdasarkan buku peperiksaan dan Keputusan Desa seolah-olah Penggugat telah menjual tanah miliknya seluas kurang lebih 325 m2 kepada Sastrodimejo al. Tubo;

5. Bahwa ternyata peralihan hak / jual beli antara Penggugat (Hadisusanto al. Ponijo) dengan Sastrodimejo al. Tubo telah dituangkan dalam keputusan desa oleh Pemerintah Desa Sinduadi yang pada waktu itu kepala desanya dijabat oleh Bapak Sukardani, sebagaimana tertulis dalam Keputusan Desa Nomor. 205/Pd/Jb/1974, pada hari Jumat wage, tanggal 10 Mei 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan Kepala Desa Sinduadi atas tanah seluas 325 m2 dalam letter C Nomor. 1300 persil Nomor. 10 P IV milik Hadisusanto al.Ponijo (Penggugat) selaku penjual dijual kepada Sastrodimejo al. Tubo selaku pembeli, keputusan desa tersebut ditanda tangani oleh Kepala desa dengan disaksikan beberapa orang saksi seolah-olah keputusan desa tersebut benar dan resmi;

6. Bahwa tanah seluas 325 m2 tersebut ditempati dan didirikan bangunan oleh seseorang bernbama Sentiyoso (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut
   Sebelah utara : Tanah milik Kamsi ;
   Sebelah barat : Tanah milik Jumadi ;
   Sebelah selatan : Jalan Timor Timur ;
   Sebelah timur : Jalan kampung ;

7. Bahwa berhubung Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah miliknya tersebut, maka Penggugat melaporkan kasus tersebut ke POLDA Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagaimana tertulis dalam laporan polisi Nomor : LP /656 /VIII/ 2011/ DIY / Dit Reskrim, tanggal 08 Agustus 2011;

8. Bahwa selanjutnya oleh pihak Kepolisian terhadap keputusan desa tersebut dilakukan pemeriksaan tanda tangan Hadisusanto al.Ponijo (Ponijo Hadisusanto/Penggugat) selaku penjual, dan ternyata hasilnya tidak sama sebagaimana tersebut dalam Nomor. Dokumen palsu : Nomor. Lap : 450/DTF/Tgl. 4 Mei 2012, berita acara pemeriksaan laboratorium kriminalistik tgl 4 Mei 2012, dengan hasil adalah tanda tangan karangan yang mempunyai general design (Bentuk umum yang berbeda) ;

9. Bahwa sehubungan dengan adanya hasil laboratotium kriminalitas, maka secara hukum telah terbukti secara sah dan menyakinkan bahwa Penggugat benar tidak pernah menjual tanah miliknya baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain termasuk kepada Sastrodimejo al. Tubo, dan karenanya keputusan desa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

10. Bahwa selanjutnya tanpa setahu dan seijin Penggugat tanah milik Penggugat tercatat dalam letter C Nomor. 1300 persil Nomor. 10 P IV, seluas kurang lebih 325 m2 terakhir sekarang ini diketahui telah dikuasai dan ditempati serta didirikan bangunan oleh Tergugat I (Sentiyoso), dan tanahnya telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dan disertifikatkan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 2100, Surat Ukur Nomor. 6706, tanggal 12 – 8 - 1991, seluas 282 m2 ;

11. Bahwa oleh karena peralihan hak dan pensertifikatan atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat I tanpa setahu dan seijin Penggugat maka peralihan hak tersebut tidak sah dan batal demi hukum, dan sertifikat atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan ;

12. Bahwa penguasaan dan penempatan serta pendirian bangunan oleh Tergugat I diatas tanah milik Penggugat tanpa setahu dan seijin Penggugat maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum ;

13. Bahwa berhubung Sastrodimejo al. Tubo dan Tergugat II (Pemerintah Desa Sinduadi) telah merekayasa dan memalsu keputusan desa Nomor. 205/Pd/Jb/1974, tanggal 10 Mei 1974, tentang peralihan hak atau jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I maka Keputusan desa tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

14. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat yang dikuasai, ditempati dan didirikan bangunan oleh Tergugat I telah disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor. 2100, SU Nomor. 6706/1991, tgl.12-8-1991, seluas 282 m2, maka Tergugat II harus melakukan penarikan dan membatalkan sertifikat atas nama Tergugat I ;

15. Bahwa dengan dikuasainya tanah oleh Tergugat I sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang, maka Penggugat selaku pemilik tanah tidak dapat menikmati dan karenanya Penggugat telah dirugikan selama 21 (dua puluh satu) tahun semenjak tahun 1991 sampai dengan tahun 2012, dan karena letaknya strategis maka bila dihitung pertahunnya tersebut sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan selama 21 tahun berjumlah Rp 21 X Rp 2.000.000,- = Rp 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) ditambah setiap tahunnya sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) sampai dengan tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat ;

16. Bahwa berhubung oleh Pihak penyidik kepolisian perkara pidananya telah dianggap kadaluwarsa maka proses penyidikan perkaranya dihentikan dan tidak dilanjutkan ;
17. Bahwa oleh karena tanah tersebut telah beralih dan disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I, maka untuk menjamin tidak dialihkan kepada pihak lain maka kami mohon agar terhadap tanah tersebut dilakukan sita revindikasi (revindicatoir beslag) ;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang authentik , maka kami mohon agar keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawaban

masing-masing tertanggal 22 Januari 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

Dalam Eksepsi ;
TENTANG SUBYEK HUKUM YANG BERPERKARA DAN HAK DALAM MENGAJUKAN PERKARA PERDATA

Bahwa sebagaimana Posita Penggugat dalam angka 3, 4 dan 5 yang menyatakan "tanah milik Penggugat tercatat dalam leter C Nomor. 1300 persil Nomor.10 P IV seluas 325m2 sudah beralih pada SASTRODIMEJO als TUBO karena jual beli sebagaimana tertulis dalam Keputusan Desa Nomor. 205/pd/Jb/1974 pada hari Jum'at Wage tanggal 10 Mei 1974" (sehingga ada subyek hukum yang lain yaitu para ahli waris alm SASTRODIMEJO als TUBO yang harusnya ikut digugat dalam perkara ini) ;

Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita angka 10 tentang adanya Sertipikat Hak Milik Nomor. 2100 SU Nomor. 6706 tanggal 12 Agustus 1991 seluas 282m2 bahwa sertipikat tersebut adalah atas nama HADIMARTONO dan pada tanggal 30 Desember 1991 karena Bapak Hadimartono meninggal kemudian diturun waris kepada istri dan 10 orang anakanaknya, (sehingga istri alm HADIMARTONO dan 10 orang anak-anaknya juga harus ikut digugat dalam perkara ini) ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Para Ahli Waris Alm HADIMARTONO pada tahun 1993 sebagaimana akta jual beli tertanggal 25 Nopember 1993 dihadapan Notaris PPAT SRI RAHAYU DARSONO, SH ;

Bahwa karena dalam posita angka 9 Penggugat minta adanya pembatalan jual beli antara Penggugat dengan SASTRODIMEJO als TUBO yang menjadi pokok persoalan dan kemudian SASTRODIMEJO als TUBO juga melakukan jual beli pada HADIMARTONO sebelum tanah tersebut dibeli dari Ahli Waris Alm HADIMARTONO oleh TERGUGAT I pada tahun 1993 ;

Bahwa dengan tidak dimasukannya Para Ahli Waris dari Alm SASTRODIMEJO als TUBO dan Para Ahli Waris Alm HADIMARTONO serta Notaris PPAT SRI RAHAYU DARYONO, SH sebagai subyek hukum dalam gugatan ini maka Gugatan Penggugat KABUR (Obscure Libel) karena sengketa yang diajukan oleh Penggugat adalah sengketa kepemilikan tanah, maka Penggugat harus dapat menunjukan adanya hubungan hukum para pihak karena Penggugat juga mendalilkan tentang adanya perpindahan hak milik maka pihak-pihak yang terkait dalam proses peralihan hak harus disertakan dalam gugatan ini, sehingga Gugatan Penggugat yang dengan sengaja tidak memasukan pihak-pihak lain dalam gugatannya HARUS DITOLAK/ TIDAK DAPAT DITERIMA.

Bahwa Gugatan Penggugat KEDALUWARSA karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm SASTRODIMEJO als TUBO terjadi pada tahun 1974 dan sebagaimana Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang berbunyi "segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun" ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Ahli Waris Alm HADIMARTONO terjadi pada tahun 1993 dan sebagaimana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 pasal 32 ayat 2 "dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara syah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I menolak terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas kebenarannya kami akui ;
2. Bahwa semua dalih-dalih Tergugat I dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini ;

3. Bahwa gugatan Penggugat pada posita point ke-3 adalah tidak benar apabila Penggugat tidak mengetahui tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 2100 SU No.6706 tanggal 12 Agustus 1991 seluas 282m2 (mohon disebut dengan Obyek Sengketa) tersebut telah beralih kekuasaannya kepada Sastrodimejo al. Tubo. Karena senyatanya antara Penggugat dengan Satrodimejo al. Tubo telah melakukan Jual Beli atas Obyek Sengketa tersebut sebagaimana tercantum dalam Putusan Desa Nomor. 205/PD/JB/1974 pada hari Jumat wage tanggal 10 Mei 1974 dan telah sesuai dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11 tahun 1954 tertanggal 28 September 1954 ;

4. Bahwa asas perpindahan hak milik atas tanah adalah TERANG dan TUNAI dapat diuraikan terang artinya perpindahan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat kepada Sastrodimejo adalah bukan suatu perbuatan gelap karena dilakukan dihadapan pejabat atau instansi yang berwenang, bersifat tunai karena adanya nilai atau pembayaran dalam jual beli tersebut, sehingga sangat aneh dan tidak cukup alasan seandainya Penggugat pada saat ini tidak mengakuinya ;

5. Bahwa dengan adanya jual beli antara Penggugat dengan Sastrodimedjo al. Tebo yang sudah sah secara hukum yang dibuktikan peralihan hak milik berdasarkan Putusan Desa Nomor. 205/PD/JB/1974 pada hari Jumat wage tanggal 10 Mei 1974 atas tanah seluas 325 m2 dalam letter C Nomor. 1300 persil Nomor. 10 P IV, berpindah ke Sastrodimedjo al. Tubo dalam Leter C Nomor. 1080.

6. Bahwa setelah tanah tersebut dimiliki oleh Sastrodimejo als Tubo kemudian beralih pada Bp. HADIMARTONO dalam leter C Nomor. 1562 yang kemudian disertipikatkan pada tahun 1991, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2100 seluas 282 m2 atas nama HADIMARTONO ;

7. Bahwa setelah Bp Hadimartono meninggal tanah tersebut dilakukan jual beli pada tahun 1993 yang dilakukan antara Nyonya Jatinah Hadimartono (selaku kuasa menjual dari Ahli waris Hadimartono) dengan Tuan R. Soegijono (selaku kuasa Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 31/JB/Mlati/XI/1993 yang kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama kepemilikan tanah SHM Nomor : 2100 seluas 282 m2 atas nama Hadimartono menjadi atas nama Sentiyoso adalah sudah sesuai ketentuan yang berlaku dan sah secara hukum ;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas telah nyata dan terbukti bahwa Tergugat I dalam hal kepemilikan atas Obyek Sengketa berdasarkan alas hak dan tidak melawan hukum yaitu Akta Jual Beli Nomor : 31/JB/Mlati/XI/1993 dan SHM Nomor : 2100 seluas 282 m2 atas nama Sentiyoso ;

9. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor. 251/K/SIP/1958 tanggal 26 desember 1958 bahwa seorang pembeli yang bertindak dan beritikad baik dalam melakukan suatu perbuatan jual beli harus dilindungi oleh undangundang dan jual belinya dianggap sah ;

10. Bahwa gugatan Penggugat pada posita point ke-4 dan ke-5 adalah tidak benar apabila Penggugat belum pernah menjual tanah miliknya sebagaimana tercatat dalam letter C No. 1300 persil No. 10 P IV seluas 325 m2 tersebut karena telah terjadi Jual beli antara Penggugat dengan Sastrodimedjo als Tubo yang dituangkan dalam putusan Desa No. 205/PD/JB/1974 pada hari Jumat wage tanggal 10 Mei 1974 atas tanah seluas 325 m2 dalam letter C No. 1300 PERSIL No. 10 P IV. Bahwa sejak tahun 1974 Penggugat sudah memahami dan mengetahui tentang

kepemilikannya yang sudah beralih kepada Sastrodimedjo als Tubo dan terlebih lagi Penggugat sudah mengetahui kalau tanah-tanah miliknya tersebut didapat dari pemberian leluhur Penggugat dan nyata-nyata Penggugat tidak berselang lama melakukan proses jual beli antara Penggugat dan Sastrodimedjo, sehingga sangatlah tidak benar kalau Penggugat mengatakan telah membiarkan tanah dan tidak mengurus lagi sebagaimana dalam Posita Penggugat point ke-2 yang benar adalah Penggugat memang sudah sejak tahun 1974 telah menyadari akan haknya yang sudah beralih pada orang lain sehingga dalam perjalanan waktu dari tahun 1974 telah ada penguasaan dari Sastrodimedjo dan Bapak Hadimartono serta ahli warisnya yang kemudian beralih kepada Tergugat I pada tahun 1993 tidak pernah diusikusik oleh penggugat "DAN SEANDAINYA PENGGUGAT MEMANG MASIH PUNYA HAK MENGAPA PENGGUGAT TIDAK PERNAH MELAKUKAN PENGURUSAN TANAHNYA SEWAKTU ORANGORANG YANG MELAKUKAN HUBUNGAN HUKUM SECARA LANGSUNG YAITU JUAL BELI KETIKA PARA PIHAKNYA MASIH HIDUP" ;

11. Bahwa gugatan Penggugat pada posita point 7, 8 dan 9 mengenai Laporan polisi No. LP/656/VIII/2011/DIY/Dit Reskrim, tanggal 8 Agustus 2011 dan hasil pemeriksaan laboraturium kriminalistik No. Dokumen Palsu : No. Lap : 450/DTF/Tgl. 4 Mei 2012, dengan hasil adalah tanda tangan karangan yang mempunyai general design (bentuk umum yang berbeda) tidak dapat dibuktikan dipersidangan sebagai bukti adanya pemalsuan tanda tangan karena perkara tersebut telah dinyatakan kadaluwarsa oleh penyidik Polda Daerah Istimewa Yogyakarta, sehingga dalam hal ini Penggugat tidak dapat membuktikan adanya pemalsuan tanda tangan yang terdapat dalam keputusan desa tersebut ;

12. Bahwa Jual Beli yang dituangkan dalam putusan Desa No. 205/PD/JB/1974 adalah benar dan syah secara hukum karena pada saat terjadinya jual-beli telah dihadiri dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Penggugat sebagai penjual dan Sastrodimedjo al. Tubo sebagai pembeli serta telah

nyata-nyata ada pembayaran yang juga telah dituangkan dalam putusan desa tersebut, sehingga penguasaan, pendirian bangunan yang dilakukan oleh orang-orang yang telah mempunyai hak adalah sah secara hukum dan pensertipikatan serta balik nama sebagaimana tersebut dalam SHM No. 2100, Surat Ukur N0. 6706, tanggal 12 Agustus 1991, seluas 282 m2 tidak perlu ijin dari Penggugat, karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I terhadap obyek sengketa adalah sah secara hukum dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

13. Bahwa gugatan Penggugat pada posita point ke-13 adalah tidak benar, karena Tergugat I tidak pernah melakukan peralihan hak atau jual beli dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Keputusan Desa No. 205/PD/JB/1974, tanggal 10 Mei 1974 ;

14. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat telah mendalilkan Sastrodimedjo dan Tergugat II telah merekayasa dan memalsu keputusan desa No. 205/PD/JB/1974, tanggal 10 Mei 1974 hanya mendasarkan pada hasil pemeriksaan laboraturium kriminalistik No. Dokumen Palsu : No. Lap : 450/DTF/Tgl. 4 Mei 2012 adalah tidak benar dan salah, karena hasil pemeriksaan laboraturium kriminalistik No. Dokumen Palsu : No. Lap : 450/DTF/Tgl. 4 Mei 2012 bukan sebagai fakta hukum adanya pemalsuan sebelum adanya putusan pidana, karena sebagaimana didalilkan Penggugat Laporan polisi No. LP/656/VIII/2011/DIY/Dit Reskrim, tanggal 8 Agustus 2011 telah dinyatakan kadaluwarsa, sehingga keputusan Desa No. 205/PD/JB/1974, tanggal 10 Mei 1974 adalah sah dan tidak palsu, karena tidak ada putusan pidana yang menyatakan Putusan Desa No. 205/PD/JB/1974, tanggal 10 Mei 1974 adalah palsu ;

15. Bahwa tidak tepat apabila Penggugat meminta ganti rugi pada Tergugat I, karena Tergugat I sudah secara sah dan tidak melawan hukum menempati sekaligus menguasai obyek

sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/JB/Mlati/XI/1993 yang kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama kepemilikan tanah SHM No : 2100 seluas 282 m2 atas nama Hadimartono menjadi atas nama Sentiyoso, sehingga Penggugat tidak dapat membebankan tuntutan ganti rugi maupun segala hal yang timbul akibat dari sengketa ini kepada Tergugat I ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima ;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

JAWABAN TERGUGAT II :

Berkenaan dengan gugatan Bapak Ponijo Hadisusanto terhadap Pemerintah Desa Sinduadi sebagi tergugat II terkait dengan gugatan Penggugat (Bapak Ponijo Hadisusanto) dalam perkara nomor 200/PDT.G/2012/PN.SLMN., berdasarkan buktibukti yang ada maka :

a. Bapak Ponijo Hadisusanto sudah tidak memiliki sebidang tanah pada persil 10 Klas P IV seluas ±325 m^2, hal ini terbukti sah tertulis dalam buku tanah Letter C Kelurahan Lama Sendowo Desa Sinduadi nomo 1300 atas nama HADI SUSANTO/PONIDJO yang mana kepemilikan tanah tersebut telah tersebut beralih hak atas tanahnya kepada SASTRO DIMEDJO alias TUBO yaitu pemilik tanah Letter C Kelurahan Lama Sendowo Desa Sinduadi nomor 1080 dengan cara jual beli ;

b. Peralihan hak atas tanah persil 10 Klas P IV seluas ±325 m^2 dari HADI SUSANTO/PONIDJO kepada SASTRO DIMEDJO alias TUBO dengan cara jual beli juga terbukti sah tersebut dalam Putusan Desa Kelurahan Sinduadi tertanggal 10 Mei 1974 nomor 205/Pd/II/Jb/1974 ;

c. Pemerintah Desa Sinduadi tidak mengetahui secara pasti perihal pengurusan tanah milik Bapak Ponijo Hadisusanto olehnya sendiri pada sekitar tahun 1985 sehingga mohon kepada tergugat untuk membuktikan kebenaran tentang telah pernah mengurus tanah milik Bapak Ponijo Hadisusanto pada sekitar 1985 ;

d. Pemerintah Desa Sinduadi pada tanggal 6 Februari 2012 telah menyerahkan Putusan Desa Kelurahan Sinduadi nomor 205/Pd/II/1974 tertanggal 10 Mei 1974 kepada POLRI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM sebagai benda sitaan dalam perkara dugaan tindak pidana pemalsuan ;

e. Berhubung oleh Pihak Penyidik POLRI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL UMUM barang bukti berupa Putusan Desa Kelurahan Sinduadi nomor 205/Pd/II/Jb/1974 tertanggal 10 Mei 1974 sudah tidak lagi dipergunakan dalam rangka penyelidikan maka pada tanggal 10 Desember 2012 Putusan Desa Kelurahan Sinduadi nomor 205/Pd/II/Jb/1974 tertanggal 10 Mei 1974 dikembalikan kepada Pemerintah Desa Sinduadi ;

JAWABAN TERGUGAT III :

I. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III ;

2. Bahwa Penggugat salah dalam menyebutkan nama dari TErgugat III, yaitu penyebutan untuk Instansi Tingkat Kabupaten dengan sebutan "MENTERI BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN SLEMAN" yang benar adalah KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN

sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan ;

3. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu pengajuan tuntutan Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 atas nama Sentiyoso yang seharusnya dilakukan penggugat sebelum terlewati batas waktu pengajuan tuntutan hak atas penerbitan sertifikat yaitu 5 (lima) Tahun, sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga gugatan tersebut telah kadaluwarsa (Rechtsverwerking) ;

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 atas nama Sentiyoso berasal dari jual beli dengan para ahli waris Almarhum Hadi Martono (Sri Rahayu Siti Purwantinah dkk. 11 orang), sehingga gugatan Penggugat tanpa mendudukkan ahli waris Almarhum Hadi Martono sebagai tergugat menyebabkan gugatan Kurang pihak (Prulium Litis Consortium) ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat III tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III ;

2. Bahwa Tergugat III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksespsi juga masuk dalam pokok perkara ini ;

3. Bahwa pada mulanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 tercatat nama Hadimartono merupakan konversi Hak MIlik adat Letter C Nomor 1562/Sendowo Persil

10 P IV nama Hadi Martono, bukan dari Letter C Nomor 1300 Persil NOmor 10 P IV atas nama Ponijo, seperti dimaksud oleh Penggugat ;

4. Bahwa Sertifikat Hak MIlik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 tercatat nama Hadi Martono kemudian pada tanggal 1 April 1992 beralih kepada Sri Rahayu Siti Purwantinah dkk. 11 orang karena warisan ;

5. Bahwa selanjutnya, Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 beralih kepada Sentiyoso berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 25 Nopember 1993 No.31/JB/Mlati/XI/1993 yang dibuat oleh Nyonya Sri Rahayu Daryono, SH Notaris & PPAT di Sleman ;

6. Bahwa Tergugat III dalam melaksanakan penerbitan Sertifikat Hak MIlik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 dari atas nama Hadi Martono sampai dengan atas nama Sentiyoso telah memenuhi persyaratan, dan dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku pada saaat itu yaitu Peraturan PEmerintah dan dilaksanakan sesuai prosedur yang erlaku pada saat itu yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 atas nama Sentiyoso sah menurut hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :
1. Menerima Eksepsi Tergugat III dan
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara :
1. Menyatakan Gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m^2 atas nama Sentiyoso ;

B. Pertimbangan Pengadilan Negeri

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya para Tergugat yaitu Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III selain mengajukan sangkalan juga mengajukan eksepsi yang tidak berkenaan dengan kompetensi Pengadilan Negeri Sleman akan Majelis Hakim pertimbangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

1. Tentang Subyek Hukum Yang Berperkara Dan Hak Dalam Mengajukan Perkara Perdata :

   Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dalam Keputusan Desa No 205/pd/Jb/1974 tanggal 10 Mei 1974 telah beralih kepada Sastrodimejo Als Tubo ;

   Kemudian berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 2100 SU No 6707 tanggal 12 Agustus 1991 bahwa Sertifikat tersebut adalah atas nama Hadimartono dan pada tanggal 10 Desember 1991 Hadimartono telah meninggal dunia sehingga harta diwaris kepada istri dan 10 anak-anaknya sehingga seharusnya Penggugat juga harus mengikut sertakan ahli waris Sastrodimejo Als Tubo dan ahli waris Hadimartono untuk ikut digugat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat yang dengan sengaja tidak memasukkan pihak lain dalam gugatannya harus ditolak/tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II :

1. Bahwa Penggugat pada saat sekarang ini sudah tidak memiliki sebidang tanah persil 10 Klas P IV seluas lebih kurang 325 m2 karena tanah tersebut telah beralih hak kepada Sastrodimejo Als. Tubo dengan cara Jual beli sesuai dengan Putusan Desa Sinduadi tertanggal 10 Mei 1974 Nomor. 205/Pd/II/Jb/1974 ;

   Bahwa tanah tersebut oleh Sastrodimejo telah dijual lagi kepada Hadimartono Als. Suyanto (pemilik Letter C Kalurahan

Lama Sendowo Desa Sinduadi No 1562) berdasarkan Putusan Desa Kalurahan Sinduadi tertanggal 13 Januari 1976 No 11/Pd/Jb/1976 ;

Eksepsi Tergugat III :

1. Bahwa Penggugat salah dalam menyebut nama dari Tergugat III yaitu penyebutan untuk Instansi Tingkat Kabupaten dengan sebutan Menteri Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Sleman yang benar Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ;

2. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat I yang mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak / eror in persona (eksepsi poin 1) , setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat mengenai siapa-siapa yang harus menggugat dan digugat sepenuhnya tergantung kepada Penggugat yang memilih siapa saja yang harus menggugat atau digugat , sebab apabila ternyata Penggugat salah memilih siapa yang harus digugat maka Penggugat sendirilah yang akan menerima resiko kesalahan tersebut dengan tidak terbuktinya dalil-dalil gugatan yang salah tersebut, maka dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim eksepsi poin 1 Tergugat I tersebut patut dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I (eksepsi poin 1) patut dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat II (eksepsi poin 1) telah menyangkut materi pokok perkara maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II (eksepsi poin 1) patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat III (eksepsi poin 1) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah menyebut nama Instansi yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Sleman yang benar adalah Kepala Pertanahan Kabupaten Sleman, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat maka penyebutan nama Instansi Pertanahan Kab Sleman bukanlah menjadi masalah pokok tetapi hanya merupakan kesalahan penulisan nama Instansi yang benar tetapi maksud dari penyebutan nama pihak yang digugat tertuju kepada nama instansi yang sama yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Sleman sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat III (eksepsi poin 1) patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat III (eksepsi poin 2) yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat maka dalam gugatan Penggugat tidak secara jelas menyatakan sejak kapan Penggugat memiliki tanah tersebut sehingga dengan demikian Majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat III (eksepsi poin 2) inipun patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas Majelis hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah dinyatakan di tolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana telah termuat dan terurai dalam pertimbangan mengenai duduk perkaranya ;

Menimbang , bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III juga telah mengajukan jawabannya

secara tertulis yang selengkapnya sebagaimana telah terurai dan termuat dalam pertimbangan mengenai duduk perkaranya diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, yang menyatakan bahwa barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu, maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim memberikan beban pembuktian terlebih dahulu kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Foto Copy Buku Letter C atas nama Hadi Susanto/Ponidjo No 1300,1.Persil Nomor. 10 P IV luas 325 m2,2. Persil Nomor. 11 P III luas 2000 m2, 3. Persil Nomor. 15 d II luas 6405 m2 diberi tanda bukti P-1;
2. Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Yang Dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11/1954, Kalurahan Sinduadi tanggal 10 Mei 1974 No 205/Pd/II/1974 antara Hadisusanto Als Ponidjo/Penjual dengan Sastrodimejo Als. Tubo, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto Copy Berita Acara Pemeriksaan Laboratories Kriminalistik Nomor. Lab 450/DTF/2012 tanggal 04 Mei 2012, diberi tanda bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti Penggugat bertanda P-1 s/d P- 3 berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Majelis Hakim dan telah sesuai benar dan telah bermaterai cukup yang selanjutnya bukti dilampirkan dalam berkas perkara yang bersangkutan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat berupa Fotocopy Buku Letter C atas nama Hadi Susanto/Ponidjo Nomor. 1300,1.Persil Nomor. 10 P IV luas 325 m2,2. Persil Nomor. 11 P III luas 2000 m2, 3. Persil Nomor. 15 d II luas 6405 m2 (P– 1) , setelah

Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas ,yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat berupa Putusan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Yang Dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11/1954, Kalurahan Sinduadi tanggal 10 Mei 1974 Nomor. 205/Pd/II/1974 antara Hadisusanto Als Ponidjo/Penjual dengan Sastrodimejo Als. Tubo (P-2) setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas ,yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat Copy Berita Acara Pemeriksaan Laboratories Kriminalistik Nomor. Lab 450/DTF/2012 tanggal 04 Mei 2012 (P-3). Atas bukti surat tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti tersebut maka menurut penilaian Majelis Hakim surat-surat tersebut merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata untuk pembuktian oleh para pihak, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatangan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah bebas diserahkan kepada penilaian Hakim Pasal 1874 BW /S.1867, Nomor. 29, Pasal 1881

BW dan Pasal 1883 BW. Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti-bukti surat tersebut berkaitan langsung dengan perkara aquo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling sesuai dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat-alat bukti yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Foto Copy Letter C Nomor. 1300 atas nama Hadisusanto/Ponijo, diberi tanda bukti T.I-1 ;
2. Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11/54 dari Kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman tertanggal 10 Mei 1974 diberi tanda bukti T.I-2 ;
3. Foto Copy Letter C Nomor. 1080 atas nama Sastrodimedjo Als Tubo, diberi tanda bukti T.I-3 ;
4. Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11/1954 tertanggal 13 Januari 1976 Nomor. 11/Pd/Jb/1976 dari Kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto Copy Letter C Nomor. 1562 atas nama Hadimartono, diberi tanda bukti T.I-5 ;
6. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor. 31/JB/Mlati/XI/1993, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor. 2100 dari kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman atas nama Sentiyoso, diberi tanda bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti Tergugat bertanda TI-1 s/d TI-7 berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Majelis Hakim dan telah sesuai benar dan telah bermaterai cukup

yang selanjutnya bukti dilampirkan dalam berkas perkara yang bersangkutan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang , bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Fotocopy Buku Letter C atas nama Hadi Susanto/Ponidjo Nomor. 1300,1.Persil Nomor. 10 P IV luas 325 m2,2. Persil Nomor. 11 P III luas 2000 m2, 3. Persil No 15 d II luas 6405 m2 (T.I –1), setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Putusan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Yang Dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor. 11/1954, Kalurahan Sinduadi tanggal 10 Mei 1974 Nomor. 205/Pd/II/1974 antara Hadisusanto Als Ponidjo/Penjual dengan Sastrodimejo Als. Tubo (T.I - 2) setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas ,yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Foto Copy Letter C Nomor. 1080 atas nama Sastrodimedjo Als Tubo (T.I - 3), setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal

165 HIR , pasal 1870 BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor. 11/1954 tertanggal 13 Januari 1976 Nomor. 11/Pd/Jb/1976 dari Kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman (T.I-4), setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat Tergugat I (T.I- 4) berupa Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor. 11/1954 tertanggal 13 Januari 1976 Nomor. 11/Pd/Jb/1976 dari Kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak , ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya , terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.I-5 berupa Foto Copy Letter C No 1562 atas nama Hadimartono (T.I – 5), setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak , ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Foto Copy Akta Jual Beli Nomor. 31/JB/Mlati/XI/1993 (T.I - 6), setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat I berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor. 2100 dari kalurahan Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman atas nama Sentiyoso (T.I – 7); setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan alat-alat bukti yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik Nomor. 2100/Sinduadi, Gambar Situasi Nomor. 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m2, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Foto Copy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 31/JB/Mlati/XI/1993 tanggal 25-11-1993, diberi tanda bukti TIII-2 ;
3. Foto Copy d.i. 208 bukti bahwa Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor. 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m2 berdasarkan permohonan yang telah memenuhi persyaratan, diberi tanda bukti TIII-3 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti Tergugat bertanda T.III-1 s/d T.III-3 berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh Majelis Hakim dan telah sesuai benar dan telah bermaterai cukup yang selanjutnya bukti dilampirkan dalam berkas perkara yang bersangkutan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat III berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor. 2100/Sinduadi, Gambar Situasi Nomor. 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m2, (T.III – 1); setelah Majelis Hakim mencermati terhadap surat – surat bukti tersebut menurut hemat Majelis Hakim surat – surat tersebut adalah Akta Otentik dimana terhadap Akta Otentik menurut pasal 165 HIR. merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, terhadap akte otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Tergugat III berupa Foto Copy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor. 31/JB/Mlati/XI/1993 tanggal 25-11-1993 (T.III- 2);

Atas bukti surat tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti tersebut maka menurut penilaian Majelis Hakim surat-surat tersebut merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata untuk pembuktian oleh para pihak, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatangan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah bebas diserahkan kepada penilaian Hakim Pasal 1874 BW /S.1867,Nomor. 29, Pasal 1881 BW dan Pasal 1883 BW. Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti- bukti surat tersebut berkaitan langsung dengan perkara aquo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling sesuai dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.III berupa Foto Copy d.i. 208 bukti bahwa Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 2100/Sinduadi Gambar Situasi Nomor. 6706/1991 tanggal 12-08-1991 luas 282 m2 berdasarkan permohonan yang telah memenuhi persyaratan (T.III – 3); setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti tersebut maka menurut penilaian Majelis Hakim surat-surat tersebut merupakan Akta dibawah tangan yang sengaja dibuat semata-mata untuk pembuktian oleh para pihak, sehingga terhadap akta tersebut hanyalah memberi pembuktian sempurna demi keuntungan orang kepada siapa si penandatangan hendak memberi bukti. Terhadap setiap orang lainnya diluar si penanda tangan kekuatan pembuktiannya adalah bebas diserahkan kepada penilaian Hakim Pasal 1874 BW /S.1867,No.29 , Pasal 1881 BW dan Pasal 1883 BW Namun oleh karena secara materiil maupun formil dari bukti- bukti surat tersebut berkaitan langsung dengan perkara aquo, maka bukti- bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis yang dapat Majelis Hakim gunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan, sepanjang bukti-bukti surat tersebut saling sesuai dan berkaitan serta didukung oleh alat bukti yang sah lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian antara gugatan Penggugat, jawaban para Tergugat, dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat serta bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat, bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial bagi Penggugat, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I telah menguasai, menempati, dan mendirikan bangunan tanpa setahu dan seijin Penggugat selaku pemilik tanah ;
2. Bahwa Tergugat II telah merekayasa dan memalsu Keputusan Desa Nomor. 205/Pd/Jb/1974 tanggal 10 Mei 1974 ;
3. Bahwa semua peralihan hak dan proses balik nama yang telah terjadi dari mulai Penggugat dengan Sastrodimejo Als Tubo sampai dengan Tergugat I atau dengan siapa saja adalah tidak sah dan batal demi hukum dan penguasaan SHM Nomor. 2100, SU Nomor. 6706/1991 tanggal 12-8-1991 oleh Tergugat I adalah tanpa alas hak dan tidak sah ;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor. 2100, SU Nomor. 6706/1991 tanggal 12-8-1991 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena klasifikasi pokok gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum maka berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan para Tergugat yang saling bertentangan dihubungkan pula dengan Pasal 1365 KUHPerdata, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi masalah pokok permasalahan dan harus ditemukan jawabannya dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar Tergugat I, Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan tertentu ?
2. Apakah benar perbuatan tertentu tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?
3. Apakah benar perbuatan tersebut dikarenakan adanya kesalahan dari para Tergugat ?
4. Apakah benar perbuatan para Tergugat tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat ?

5. Apakah benar terdapat hubungan kausal antara perbuatan tertentu tersebut dengan kerugian yang dialami Penggugat ?
6. Bahwa perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ? ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan seluruh dalil-dalil Penggugat maupun dalil-dalil jawaban para Tergugat dihubungkan dengan fakta-fakta persidangan baik melalui bukti surat maupun saksi-saksi dari para pihak sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan poin 1 sampai dengan poin 4 Penggugat mendalilkan pada pokoknya Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Letter C Nomor. 1300, persil Nomor. 10 P IV, seluas 325 m2, terletak di Padukuhan Purwosari, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, bahwa sekitar tahun 1985 Penggugat telah mengurus tanah hak miliknya ke Pemerintah Desa Sinduadi tetapi selalu dijanjikan dan tidak ditepati yang akhirnya Penggugat membiarkan tanah tersebut dan tidak mengurusnya kembali ;

Bahwa merasa belum pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun tetapi ditemukan data dikantor Desa Sinduadi berdasarkan Buku Pepriksaan dan Keputusan Desa seolaholah Penggugat telah menjual tanah seluas kurang lebih 325 m2 kepada Sastrodimejo Als Tubo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatan poin 7 sampai dengan poin 9 Penggugat mendalilkan pada pokoknya Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat I dihadapan Tergugat II, Sertifikat Hak Milik yang telah diproses balik nama atas nama Tergugat I oleh Tergugat III tidak pernah diketahui oleh Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap dalil-dalil pada poin-poin 1 sampai dengan poin 9 tersebut dibantah oleh para Tergugat , sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap dalil-dalil poin-

poin tersebut para Tergugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil poin 1 sampai dengan 9 Penggugat tersebut , para Tergugat menyangkal melalui dalil-dalil jawaban poin 3 sampai dengan poin 14 yang pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Sastrodimejo Als. Tubo dihadapan Kepala Desa sebagaimana tercantum dalam Putusan Desa Nomor. 205/PD/JB/1974 tanggal 10 Mei 1974 dan hal tersebut sesuai dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No 11 Tahun 1954 tertanggal 28 September 1954;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1902 KUHPerdata , dalam suatu peristiwa atau hubungan hukum menurut Undang-Undang hanya dapat dibuktikan dengan tulisan atau akta, namun alat bukti tulisan tersebut hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tulisan , penyempurnaan pembuktiannya dapat ditambah dengan keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas , untuk mendukung bukti-bukti surat berupa Foto Copy Letter C No 1080 atas nama Sastrodimedjo Als Tubo, diberi tanda bukti T.I-3, Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta, No 11/1954 tertanggal 13 Januari 1976 No 11/Pd/Jb/1976 dari Kalurahan Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman, diberi tanda bukti T.I-4,Foto Copy Letter C No 1562 atas nama Hadimartono, diberi tanda bukti T.I-5, Foto Copy Akta Jual Beli No 31/JB/Mlati/XI/1993, diberi tanda bukti T.I - 6; Foto Copy Sertifikat Hak Milik No 2100 dari kalurahan Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman atas nama Sentiyoso, diberi tanda bukti T.I-7; para Tergugat juga mengajukan saksi – saksi yang memberikan keterangan berkenaan dengan dalil-dalil tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SUMARDI :
    - Bahwa setahu saksi ayah saksi dahulu pernah membeli tanah yang letaknya disebelah barat milik Penggugat ;

- Bahwa saksi menyatakan ayahnya bernama Sastrodimejo alias Tubo ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang telah dijual Penggugat adalah 300 m2 ;
- Bahwa saksi mengetahui batas batas tanah yang telah dibeli ayah saksi dari Penggugat ;
- Bahwa sebelumnya ayah saksi bercerita kepada saksi akan menjual tanah yang berada di Purwosari dan uangnya akan digunakan untuk membeli tanah milik Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi setelah membeli tanah milik Penggugat ayah saksi juga bercerita kepada saksi tentang pembelian tanah milik Penggugat tersebut ;
- Bahwa setahu saksi setelah tanah milik Penggugat dibeli ayah saksi kemudian hasil dari kebun/ tanah tersebut ayah saksi yang mengambilnya ;
- Bahwa saksi pernah mengetahui kedatangan seseorang yang bernama Hadimartono kerumah saksi dan bertemu dengan ayah saksi;
- Bahwa setahu saksi yang membangun rumah milik ayah saksi adalah Hadimartono sedangkan tanah adalah milik ayah saksi ;
- Bahwa setahu saksi rumah yang telah dibangun Hadimartono diatas tanah milik ayah saksi kemudian ditempati oleh anak dari Hadimartono ;
- Bahwa setahu saksi sekarang ini rumah ditempati oleh seseorang yang bernama Sentiyono ;
- Bahwa setahu saksi berdasar keterangan Sentiyono, bahwasanya Sentiyono menempati rumah tersebut karena telah membeli dari Hadimartono ;
- Bahwa sampai sekarang ini saksi belum pernah melihat Sertifikat rumah tersebut atas nama siapa ;
- Bahwa setahu saat tanah dibeli oleh ayah saksi dari Penggugat tidak ada orang lain yang keberatan ;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah antara ayah saksi dengan Penggugat dilakukan secara tunai ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat terjadi proses peralihan hak antara Hadimartono kepada Sentiyono ;

- Bahwa sampai saat ini saksi tidak mengetahui adanya Surat Perjanjian yang ada di kalurahan ;
- Bahwa setahu saksi saat ayah saksi membeli tanah dari Penggugat kondisi tanah masih dalam keadaan kosong ;
- Bahwa setahu saksi saat ayah saksi menjual tanah tersebut Penggugat masih tinggal disebelah timur obyek sengketa ;
- Bahwa saksi mengetahui saat Penggugat menjual obyek sengketa kepada ayah saksi ;
- Bahwa setahu saksi setelah menjual tanahnya Penggugat pindah tempat tinggal di Kopen ;

1. Saksi SARWADI :
   - Bahwa saksi kenal dengan Sastrodimejo karena saksi adalah menantu Sastrodimejo ;
   - Bahwa setahu saksi Penggugat mempunyai rumah yang berada dalam satu pekarangan dengan rumah Yanto yang terletak ditimur jalan ;
   - Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat yang telah dibeli oleh Sastrodimejo ;
   - Bahwa setahu saksi sebelum saksi menjadi menantu Sastrodimejo, Sastrodimejo telah membeli tanah yang sekarang ini menjadi obyek sengketa ;
   - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Sastrodimejo membeli tanah milik Penggugat ;
   - Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa adalah milik Sastrodimejo saat Sastrodimejo memberi pagar tanah obyek sengketa dengan bambu ;
   - Bahwa saat Sastrodimejo memagari tanah obyek sengketa tidak ada complain dari Penggugat ;
   - Bahwa setahu saksi yang telah membangun rumah diatas tanah obyek sengketa adalah Hadimartono ;
   - Bahwa setahu saksi tidak ada complain dari Penggugat saat Sastrodimejo menguasai tanah obyek sengketa ;
   - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat pindah ke Kopen ;
   - Bahwa setahu saksi Penggugat memiliki banyak tanah ;
   - Bahwa saksi belum pernah melihat Sertifikat tanah obyek sengketa adalah atas nama Sentiyono ;

- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa dari cerita orang-orang yang saksi dengar adalah milik Ponijo Hadisusanto ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa diperoleh Sentiyono dengan cara membeli dari Hadimartono ;
- Bahwa setahu saksi Hadimartono mendapatkan tanah obyek sengketa setelah membeli dari Sastrodimejo Als. Tubo ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa terletak di Dusun Sono, Kalurahan Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman dengan batas-batas : Timur : berbatasan dengan Jalan kampung, sebelah Utara : berbatasan dengan Darmorejo, sebelah Barat : berbatasan dengan Harjo dan sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Timor Timur ;

1. Saksi MUH ZAINUDIN :
   - Bahwa saksi adalah karyawan dari Penggugat sejak tahun 1970 s/d tahun 1986 ;
   - Bahwa setahu saksi, saksi bekerja di rumah tabon milik Penggugat didaerah Sinduadi Mlati ;
   - Bahwa setahu saksi rumah Penggugat juga digunakan untuk gudang beras dan saksi mempunyai tugas membongkar beras ;
   - Bahwa setahu saksi disebelah rumah yang juga berfungsi sebagai gudang beras terdapat tanah milik Penggugat dengan luas kurang lebih seluas 300 m2 ;
   - Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Sastrodimejo Als. Tubo ;
   - Bahwa saksi tidak mengetahui Sastrodimejo membeli tanah milik Penggugat dengan jalan menjual tanah yang lain ;
   - Bahwa setahu saksi tanah milik Penggugat yang telah dibeli Sastrodimejo tidak pernah Penggugat merasa keberatan ;
   - Bahwa setahu saksi saat tanah milik Penggugat telah dibeli Sastrodimejo dan diberi pagar oleh Sastrodimejo, Penggugat tidak pernah keberatan ;
   - Bahwa setahu saksi tanah milik Penggugat yang telah dibeli Sastrodimejo adalah tanah yang berada disebelah barat jalan ;

- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal dirumah tabon bersama dengan eyang buyutnya ;
- Bahwa setahu saksi setelah tanah milik Penggugat dibeli oleh Sastrodimejo tidak pernah ada orang yang keberatan ;
- Bahwa saksi juga bertempat tinggal di Dusun Sono, Kalurahan Sinduadi Kec Mlati, Kab Sleman ;
- Bahwa setahu saksi sekarang ini tanah sengketa dipakai untuk Asrama Seminari ;
- Bahwa sampai saat ini saksi belum pernah melihat Letter C tanah yang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa sekarang ini ditinggali oleh anak dari Sentiyoso ;
- Bahwa setahu saksi sekarang ini tanah obyek sengketa telah didirikan rumah ;
- Bahwa setahu saksi menantu dari Sentiyoso yang bernama Sari sekarang ini membuka usaha Laundry dan Rumah Makan dibantu dengan karyawankaryawanya;
- Bahwa setahu saksi anak dari Sentiyoso bernama Herman yang berprofesi sebagai dokter ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut pendapat Majelis Hakim yang menjadi persoalan pokok dan harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah : Apakah benar antara Penggugat dengan Sastrodimejo Als. Tubo telah terjadi jual beli tanah dalam Letter C No 1300 persil No 10 P IV dan apakah peralihan hak atas tanah tersebut dari Penggugat kepada Sastrodimejo Als. Tubo, dari Sastrodimejo Als. Tubo beralih kepada Hadimartono, dan dari Hadimartono beralih kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No 31/JB/Mlati/XI/1993 apakah mengandung cacat hukum sehingga merupakan perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan "perbuatan melawan hukum" menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdata disebutkan : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sesudah Arrest 1919 adalah berbuat atau tidak berbuat yang melawan hak orang lain baik hak perorangan atau hak atas harta kekayaan, bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum dan alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Sastrodimejo Als Tubo tidak pernah terjadi jual beli tanah Letter C No 1300 persil No 10 P IV dan kemudian oleh Sastrodimejo dijual kepada Hadimartono dan dari Hadimartono dijual kepada Tergugat I sehingga merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Foto Copy Buku Letter C atas nama Hadi Susanto/Ponidjo No 1300,1.Persil No 10 P IV luas 325 m2 diberi tanda bukti P-1; membuktikan bahwa belum pernah terjadi jual beli terhadap Letter C atas nama Hadi Susanto/Ponidjo No 1300,1.Persil No 10 P IV luas 325 m2 diberi tanda bukti P-1 membuktikan awalnya obyek sengketa tersebut milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa foto copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Yang Dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No 11/1954 Kalurahan Sinduadi tanggal 10 Mei 1974 No 205/Pd/II/1974 antara Hadisusanto/Ponijo penjual dengan Sastrodimejo Als. Tubo diberi tanda bukti P-2; membuktikan telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat (penjual) dengan Sastrodimejo Als. Tubo (pembeli) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Foto Copy Berita Acara Pemeriksaan Laboratories Kriminalistik No Lab 450/DTF/2012 tanggal 04 Mei 2012, diberi tanda bukti P-3; membuktikan tanda tangan Hadisusanto/Ponijo selaku penjual dalam Keputusan Desa ternyata hasilnya tidak sama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata maka bukti P-3 berupa Foto Copy Berita Acara Pemeriksaan Laboratories Kriminalistik No Lab 450/DTF/2012 tanggal 04 Mei 2012 belum sempurna menjadi sebuah persangkaan karena tidak didukung oleh alat bukti yang lain sehingga dengan demikian bukti tersebut diatas bukan merupakan bukti yang sah dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sebaliknya para yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan poin 11, Penggugat pada pokoknya memohon agar ditetapkan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya semenjak keputusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Sertifikat diserahkan kepada Penggugat atau Tergugat III ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan poin 11 tersebut , oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang cukup , sah dan patut menurut hukum untuk menetapkan uang paksa (dwangsoom) pada setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini . maka terhadap petitum gugatan poin 10 patut untuk ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk seluruhnya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah gagal membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk seluruhnya dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka kepada Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Amar Putusan Pnegadilan Negeri

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 785.000,-(Tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah) ;

C. Pertimbangan Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Penggugat mengajukan memori banding pada tanggal 24 Mei 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding / Penggugat tidak sependapat dengan putusan yang telah diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman ;
- Bahwa mengenai bukti foto copy berita acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik No. Lab 450.DTF/2012 tanggal 4 Mei 2012 (P-3) yang Penggugat / Pembanding ajukan, menurut Majelis Hakim adalah merupakan akta dibawah tangan, menurut Penggugat / Pembanding bukan akta dibawah tangan tetapi adalah akta otentik karena dibuat oleh pejabat atau pegawai yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna ;
- Bahwa Penggugat / Pembanding tidak sependapat dengan putusan Hakim tingkat pertama, yang menyatakan bahwa berdasarkan bukti P-2 telah terjadi jual beli antara Penggugat (penjual) dengan Sastrodimejo als. Tubo (pembeli), pada hal berdasarkan bukti P-3, tanda tangan Hadisusanto / Ponijo selaku penjual dalam keputusan desa ternyata tidak sama ;
- Bahwa pertimbangan Majelis berdasarkan pasal 1874 KUH Perdata, mengatakan bukti P.3 belum sempurna menjadi sebuah persangkaan karena tidak didukung oleh alat bukti yang lain , bukti tersebut bukan merupakan bukti yang sah sehingga menurut majelis penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya ;
- Bahwa pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan fakta hukum, karena menurut penggugat bukti P.3 tersebut adalah akta aotentik dan merupakan keterangan ahli, sehingga

kekuatan pembuktiannya sempurna tidak diperlukan bukti lain sebagai pendukung;

- Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah yang terjadi untuk partama kalinya adalah cacat hukum, maka peralihan hak astas tanah berikutnya juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, karena dialihkan oleh orang yang tidak berhak dan tanpa alas hak;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding / Penggugat tersebut Terbanding I / Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 14 Juni 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim tidak keliru dalam mengartikan atau memberikan interprestasi terhadap bukti, karena Majelis Hakim dalam menilai pembuktian menggunakan teori Pembuktian bebas, sehingga penilaian pembuktian diserahkan kepada pertimbangannya ;
- Bahwa bukti Pemeriksaan Laboratories Kriminalistik No. Lab 450.DTF/2012 tanggal 4 Mei 2012, belum dilakukan pengujian secara materiil dipersidangan dalam perkara pidana dan belum ada putusan atas perkara tersebut, sehingga penilaian terhadap bukti tersebut diserahkan kepada pertimbangan Hakim pemeriksa perkara a quo dan Hakim dapat bertindak bebas ;
- Bahwa oleh karena hal tersebut Penggugat / Pembanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah membaca serta memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat tanggal 24 Mei 2013, dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I / Tergugat I tanggal 14 Juni 2013 serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 23 April 2013, No. : 200/Pdt.G/2012/PN.Slmn., Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Ponijo Hadisusanto tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Sentiyoso, karena Tergugat I Sentiyoso membeli tanah (obyek sengketa) dari Sastrodimejo als. Tubo ;

- Bahwa yang menjual tanah Penggugat tersebut kepada Tergugat I Sentiyoso adalah Sastrodimejo als Tubo, oleh karena itu walaupun Penggugat tidak mengakui menjual tanahnya kepada Sastrodimejo als. Tubo, akan tetapi dengan beralihnya tanah tersebut kepemilikannya dari Sastrodimejo kepada Tergugat I Sentiyoso, maka seharusnya Penggugat juga menggugat Sastrodimejo als. Tubo atau ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat kurang pihak (subyek hukum) sehingga eksepsi Tergugat I dapat diterima dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman No. : 200/Pdt.G/2012/PN.Slmn., tanggal 23 April 2013, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman No.: 200/Pdt.G/ 2012/PN.Slmn. tanggal 23 April 2013, yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri :

- Menerima eksepsi Tergugat I ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;
- Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

D. Pertimbangan Mahkamah Agung (Kasasi)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah benar bahwa untuk membuat terang peristiwa peralihan hak (jual beli) antara Penggugat (Penjual) dengan Tn. Sastrodimejo (Pembeli) serta peralihan hak dari Tn. Sastrodimejo (Penjual) kepada Tergugat I (Pembeli) maka Tn. Sastrodimejo perlu ditarik sebagai pihak hal mana tidak terbukti adanya dalam perkara a quo sehingga telah tepat gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan yang tidak sempurna, karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Lagi pula 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 Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah 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 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ponijo Hadisusanto tersebut harus ditolak

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PONIJO HADISUSANTO tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara
dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

E. Catatan

Di Pengadilan Negeri, Majelis Hakim menilai telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Sastrodimejo Als. Tubo. Tergugat sudah menyampaikan dalil bantahannya disertai bukti otentik dan keterangan saksi. Bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Sastrodimejo Als. Tubo dihadapan Kepala Desa sebagaimana tercantum dalam Putusan Desa Nomor. 205/PD/JB/1974 tanggal 10 Mei 1974 dan hal tersebut sesuai dengan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No 11 Tahun 1954 tertanggal 28 September 1954.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1902 KUHPerdata , dalam suatu peristiwa atau hubungan hukum menurut Undang-Undang hanya dapat dibuktikan dengan tulisan atau akta, namun alat bukti tulisan tersebut hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tulisan, penyempurnaan pembuktiannya dapat ditambah dengan keterangan saksi. berdasarkan alasan tersebut di atas , untuk mendukung bukti-bukti surat berupa Foto Copy Letter C No 1080 atas nama Sastrodimedjo Als Tubo, diberi tanda bukti T.I-3, Foto Copy Putusan Peralihan Hak Atas Tanah sebagai yang dimaksud Pasal 1 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta, No 11/1954 tertanggal 13 Januari 1976 No 11/Pd/Jb/1976 dari Kalurahan Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman, diberi tanda bukti T.I-4,Foto Copy Letter C No 1562 atas nama Hadimartono, diberi tanda bukti T.I-5, Foto Copy Akta Jual Beli No 31/JB/Mlati/XI/1993, diberi tanda bukti T.I - 6; Foto Copy Sertifikat Hak Milik No 2100 dari kalurahan Sinduadi, Kec Mlati, Kab Sleman atas nama Sentiyoso, diberi tanda bukti T.I-7; para Tergugat juga mengajukan saksi–saksi yang memberikan keterangan berkenaan dengan dalil-dalil tersebut.

Hal-hal yang disampaikan oleh Tergugat sudah cukup meyakinkan Majelis Hakim dan tidak terbantahkan. Sedangkan Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Pada persidangan tingkat pertama dalam Pengadilan Negeri ini Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat serta menolak gugatan Penggugat karena tidak terpenuhi unsur melawan hukum atau

perbuatan Tergugat merugikan Penggugat, karena tanah obyek sengketa memang sudah di jual oleh Penggugat.

Penggugat mengajukan banding, akan tetapi gugatan banding tidak diterima. Sesuai pertimbangan Pengadilan Negeri sudah jelas, bahwa Penggugat sudah tidak ada hubungan terkait tanah objek sengketa karena sudah di jual. Pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding menjelaskan Penggugat Ponijo Hadisusanto tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Sentiyoso, karena Tergugat I Sentiyoso membeli tanah (obyek sengketa) dari Sastrodimejo als. Tubo. Bahwa yang menjual tanah Penggugat tersebut kepada Tergugat I Sentiyoso adalah Sastrodimejo als Tubo, oleh karena itu walaupun Penggugat tidak mengakui menjual tanahnya kepada Sastrodimejo als. Tubo, akan tetapi dengan beralihnya tanah tersebut kepemilikannya dari Sastrodimejo kepada Tergugat I Sentiyoso, maka seharusnya Penggugat juga menggugat Sastrodimejo als. Tubo atau ahli warisnya.

Dalam hal ini, gugatan Penggugat kurang pihak. Terdapat Cacat formil dalam gugatan perdata di Pengadilan Banding dikarenakan adanya kekeliruan atau kesalahan dalam salah pihak yang digugat atau gugatan kurang pihak. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung *error in persona* dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

"Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I".

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona.* Oleh karena itu, gugatan Banding dan Kasasi Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim. Bahwa Penggugat harus turut menggugat Tn. Sastrodimejo yang menjual kepada Tergugat I. untuk membuat terang peristiwa peralihan hak (jual beli) antara Penggugat (Penjual) dengan Tn. Sastrodimejo (Pembeli) serta peralihan hak dari Tn. Sastrodimejo (Penjual) kepada Tergugat I (Pembeli) maka Tn. Sastrodimejo perlu ditarik sebagai pihak hal mana tidak terbukti adanya dalam perkara *a quo sehingga telah tepat* gugatan Penggugat dalam perkara *a quo adalah gugatan yang tidak sempurna,* karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima.

BAB X

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 28/PDT.G/2009/PN.PTK. Jo. PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 18/PDT/2010/PT.PTK. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3037 K/PDT/2010

Pihak yang berperkara:

KARIM ONGKOWIDJAJA, beralamat di jalan GajahMada XII No.99 RT.001/RW.007, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

melawan

OSCAR HARIS, pekerjaan Swasta, beralamat di Gang Jariah RT.003IRW.OIO Kelurahan Sunngai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;

NONO HARSONO, pekerjaan Swasta, semula beralamat di jalan Cendrawasih Nomor: 55 RT.003/RW.006 Kelurahan Tengah, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, pindah ke Jakarta dengan alamat yang tidak jelas ke Jalan Janur Elok VII RT.007IRW.006, Kelurahan Kelapa Gading, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, kemudian pindah alamat lagi ketempat lainyang hingga saat ini tidak diketahui secara pasti alamat tetapnya, baik di Indonesia ataupun di Luar Negeri, selanjutnya di sebut sebagai TERGUGAT II;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK, beralamat Kantor di Jalan Ahmad Yani No. 1 Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

A. Tentang Duduknya Perkara

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, seluas 624 M2 dengan batas- batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan :	dengan Jalan Umum/Jalan Ade Irma Suryani;
Sebelah Timur berbatasan :	dengan tanah Hak Milik URA Y UMAR, SH., (alm) dan Lapangan Tenis Bea Cukai dengan Jalan Ade, Irma Suryani;
Sebelah Selatan berbatasan:	dengan tanah Negara yang telah dimohonkan hak oleh Tergugat I sekarang atas nama ZULFADLI.
Sebelah Barat berbatasan :	dengan tanah Negara/rencana jalan yang telah dimohonkan hak oleh MARZUKI PASARIBU

Sebagai mana termuat dalam sertifikat Hak Milik No. 655/Parit Tokaya, Surat Ukur No. 116/1978 tanggal 08 Mei 1978 seluas 624 m2 atas nama Karim Ongko Wijaya, Sehingga sesuai dengan Pasal 570, Pasal 571 dan Pasal 572 KHUPerdata/BW;

2. Bahwa tanah darat tersebut Penggugat peroleh melaluijual beli secara sah dari Tergugat II (NONO HARSONO), sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli tanggal 09 April 2001 No.III/PTK.Selatan/2001, yang dibuat dan dikeluarkan oleh RATNA HELENA PURBA, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pontianak, yang sebelumnya telah melihat sehingga Penggugat membeli tanah dengan jelas, terang dan beritikad baik dengan demikian maka Penggugat Patut mendapat perlindungan secara hukum, hal ini sesuai dengan sebagaimana ketentuan Pasal 1547 dan Pasa 1548 KHUPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 05 November 1968 No 292 K/Sip/1969 "Pembeli beritikad

baik harus di lindungi";

3. Bahwa sejak tanah tersebut dibeli dan diterima secara fisik oleh Penggugat secara riil dan nyata tanah tersebut dalam keadaan kosong dari bangunan serta Penggugat kuasai sepenulmya, clan kini tanah tersebut telah Penggugat pagar sekelilingnya, sedangkan pajak tanah yang merupakan kewaiiban Penggugat sebagai pemilik tanah maka setiap tahun pajak tanah dibayar sesuai dengan besar kewajiban yang ditentukan pemerintah sebagaimana termuat dalam bukti pembayaran pajak tanah yang dikeluarkan pejabat penagih pajak Kota Pontianak, bukti akan Penggugat ajukan dalam acara pembuktian pada persidangan yang ditentukan pengadilan;

4. Bahwa Penggugat sejak tahun 1977 telah memiliki surat ijin untuk membangun diatas tanah darat milik Penggugat tersebut sebagaimana termuat dalam surat Keputusan tanggal 26 Maret 1977 Nomor: 074/RGI77-251/B-76, atas nama E. W. PAPILAYA, SH., yang dibuat dan dikeluarkan Kepala Perdagangan Kota Pontianak, untuk jelasnya bukti surat ijin tersebut akan diajukan dipersidangan pada acara pembuktian yang ditentukan menurut Undang-undang.

5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan sewenang-wenang Tergugat I mengakui sebagai pihak yang telah menggarap dan menguasai tanah sejak Tahun 2003 dan telah mengajukan permohonan konversi dari tanah negara menjadi tanah milik melalui Pemerintah Desa/Kelurahan, sedangkan tanah tersebut sejak Tahun 1978 telah bersertifikat Hak Milik sebagaimana Sertifikat perkara a quo, dengan status tanah Hak Milik sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 655/Parit T okaya Pontianak atas nama Karim Ongkowidjaja;

6. Bahwa Pihak Tergugat I, mengajukan Gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak, minta agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Parit Tokaya atas nama Karim Ongkowidjaja dibatalkan dengan alasan Tergugat I telah menguasai tanah

sejak Tahun 2003 sedang mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) tetapi Permohonan tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) dengan alasan Yuridis, bahwa di atas tanah seluas 624 M2 telah ada pemiliknya sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 655/Parit Tokaya atas nama Karim Ongkowijdaja dan sebagian lagi yaitu seluas 193 M2 telah dimohon dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Ir. Zulfadli, sehingga tidak ada lagi tanah Negara yang kosong pada lokasi tersebut;

7. Bahwa pihak Tergugat I yang hanya mengaku-ngaku Hak Milik dan menguasai tanah Negara seluas 900 M2 sejak Tahun 2003, hanya dengan data surat pengakuan yang dibuat sendiri, tanpa memiliki data yang otentik lainnya maka tidak terdapat dasar hukum yang dapat membatalkan Sertifikat hak milik nomor : 655/Parit Tokaya atas nama Karim Ongkowidjaja (Penggugat), yang semula atas nama Elias Wynand Papilaya, SH, demikian pula terhadap Sertifikat hak milik tanah seluas 195 M2, atas nama Ir. Zulfadli sama sekali tidak punya hak secara hukum;

8. Bahwa Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Nomor: 655/Parit Tokaya Tahun 1978, tentu Sertifikat diterbitkan karena telah memenuhi segala persyaratan material maupun formal dan hingga atau tidak mungkin kekeliruan penerbitan Sertifikat dalam usia 20 Tahun, karena tanah darat tersebut bukan tanah warisan, tetapi asal tanah Negara, maka pantas Negara yang mengatur dan telah/ menentukan peruntukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan lam undang-undang, oleh karena itu pihak Turut Tergugat tidak salah dan tidak dapat digolongkan pada suatu aparatur pemerintah yang tidak baik;

9. Bahwa rationalnya setiap permohonan atas suatu bidang tanah tentu harus ada syarat-syarat limitatif dan jika syarat-syarat tidak dipenuhi, maka barang tentu permohonan akan ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, apalagi terhadap tanah darat tersebut telah ada pemiliknya sebagaimana data

Sertifikat Hak Milik No.655/Parit Tokaya yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang telah semestinya pihak Kantor Pertanahan Kota Pontianak atau pemerintahan yang baik mempertahankan status hukum yang ada dan telah diwujudkan dalam bentuk Sertifikat dan bila ada lembaga lain diluar Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang berani membatalkan tanpa dasar dan data akurat, hal ini perlu dipertanyakan kebenaran hukum yang mendasar dan tanggungjawabnya kepada Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan azas irah-irah Putusan Pengadilan yang memiliki makna mendasar dari kalimat "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" karena jelas pertanggungjawaban yang paling utama dari kebenaran atau kesalahan adalah kepada Tuhan Yang Maha Esa, jadi bukan saja kepada manusia atau para pihak yang berperkara atau pada Negara;

10. Bahwa dengan demikian Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah darat tersebut sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 655/Parit Tokaya kini atas nama: KARIM ONGKOWIDJAJA semula yang diperoleh melalui jual beli dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara terang, jelas, siang hari dengan itikad baik dan patut mendapat perlindungan hukum;

11. Bahwa sedanqkan Tergugat I yang telah tidak beritikad baik harus dikesampingkan dan harus dipandang sebagai Pemohon yang tidak memenuhi syarat dan harus ditolak karena kewibawaan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai penyelenggara Pemerintahan Negara Republik Indonesia harus dipertahankan sejujurnya atau sesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya tidak perlu terbawa arus yang bersifat sama baik datangnya dari perorangan, kelompok ataupun perintah lain yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, artinya Kantor Pertanahan Kota Pontianak juga bunuh diri, terhadap produk yang telah diproses dengan benar dan seksama berdasarkan Undang-undang Agraria Nomor: 5 Tahun 1960 dan aturan lain yang terkait dengan ruang lingkup Kantor Pertanahan Kota Pontianak tetap harus dipertahankan dengan

seksama;

12. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dan Hakim dalam Tingkat Kasasi yang telah memenangkan Tergugat I (Semula Penggugat) dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 655/Parit Tokaya dibatalkan Keputusan Tata Usaha Negaranya (Sertifikat) hanya dengan dasar adanya bukti surat pengakuan yang dibuat sendiri tanpa didukung bukti otentik lainnya juga Hakim Tata Usaha Negara dan Hakim Kasasi tanpa menunjukkan dasar dan alasan hukumnya merespon permintaan saudara Oscar Haris (Tergugat I);

13. Bahwa logika hukum sangat tidak mungkin bukti hak milik berupa Sertifikat dapat dibatalkan hanya dengan adanya bukti surat yang dibuat sendiri islnya mengaku tanah negara digarap dan telah jadi miliknya yang dikuasai sejak tahun 2003, apabila setiap orang menyatakan mengakui terhadap barang tanpa didukung dengan bukti otentik lainnya sedangkan barang tetap itu telah menjadi hak milik orang lain, dapatkah dibenarkan untuk menguasai dan memilikinya?;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat, dimana perbuatan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga adalah berdasar apabila Tergugat I dihukum untuk membayar lunas kerugian yang
telah dialami oleh Penggugat yaitu:
    a. Kerugian Materiil:
        1. Untuk memperoleh sebidang tanah hak milik hingga tercatat dalam Sertifikat Hak milik Nomor : 655/Parit Tokaya melalui proses panjang dengan pembiayaan yang tidak kecil yang apabila dihitung total harga tanah sekarang senilai Rp. 2.000.000,-/M2, ini nilainya tidak akan kurang dari Rp. 1.310.000.000,- (satu miliyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);
        2. Biaya proses surat menyurat sampai Menjadi Sertifikat

Hak Milik Nomor : 655/Parit T okaya total tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);

3. Biaya pajak Tahunan dari tanah darat tersebut sekitar 20 Tahun yang pertahunnya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) maka akan berjumlah 20 x Rp. 1.000.000,- = Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
4. Akibat perkara pada PTUN, transportasi selama 3 Tahun tidak kurang dari Rp. 30.000.000,- sehingga jumlah total kerugian materiil adalah Rp. 1.410.000.000,- (satu miliyar empat ratus sepuluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil Penggugat merasa dipermalukan didepan publik khalayak ramai dengan adanya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dan dikalahkan, seolah-olah Penggugat memperoleh tanah garap Hak milik tersebut dapat merampas/merampok, padahal tanah garap tersebut Penggugat beli secara sah di mata hukum dari Tergugat 11 (MONO HARSONO) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka meskipun sulit ditentukan besar-kecilnya suatu nominal kerugian namun kiranya tidak berlebihan dan dipandang layak-patut Penggugat menuntut kerugian moril terhadap Tergugat I sebesar Rp, 5.000.000.000.- (Iima miliyar rupiah) yang harus dibayar Penggugat setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan Hukum yang pasti (In kracht van gewisjde)

Sehingga Total kerugian materiil maupun immaterial Penggugat adalah sebesar:

Materiil Rp. 1.410.000.000,- (Satu milyar empat ratus sepuluh juta)
Immaterial Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah)
Jumlah Rp. 6.410.000.000,- (enam milyar empat ratus sepuluh juta)

15. Bahwa kerugian Penggugat yang total generalnya telah kongkrit tersebut diatas agar Tergugat tidak menghindar dari tuntutan Penggugat tersebut dan saat eksekusi Putusan dalam perkara dapat segera terlaksana sesuai dengan ketentuan undang-undang maka Penggugat meminta kepada Bapak ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim supaya memerintahkan juru sita untuk meletakan sita jaminan terhadap barang bergerak maupun barang tetap hak milik tergugat I agar gugatan Penggugat tidak sia-sia menang diatas kertas, dan selanjutnya barang-barang sitaan dieksekusi lelang setelah Putusan dalam perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti;

Bahwa tuntutan terhadap Tergugat II Riilnya adalah :

a Materiil dapat ditotalkan dengan rincian:
- Biaya tanah saat ini Rp. 1.310.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Sepuluh Juta Rupiah)
- Proses Administrasi balik narna Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)
- Transportasi Pengawasan balik nama dan pajak tanah proses perkara tiap peradilan hingga putusan akhir Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) Jumlah kerugian materiil Rp. 1.410.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah)

b. Immateriil, bahwa Penggugat telah sedikit kecewa memperoleh tanah darat yang kini menjadi sengketa, sehingga merasa malu diombang- ambingkan seolah-olah prosedur itu tidak benar padahal Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum kini benar-benar secara moral dipandang oleh publik seperti pihak yang tidak benar menurut hukum oleh karena itu meskipun sulit menghitung, tetapi Penggugat dapat menentukan kerugiian moril yang harus dibayar Tergugat II kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

sehingga kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil seluruhnya adalah:

Materiil Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah)
Immaterial Rp. 1.410.000.000,- (Satu milyar empat ratus sepuluh juta)
Jumlah Rp. 6.410.000.000,- (enam milyar empat ratus sepuluh juta)
Yang harus dibayar Tergugat IT seketika setelah putusan dalam perkara yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti

16. Bahwa tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat II tidak sia-sia, maka mohon agar Pengadilan memerintahkan pada panitera untuk melakukan sita jaminan terhadap barang-barang hak milik Tergugat II baik barang bergerak maupun tetap dan bila Tergugat II tidak dapat membayar dengan kontan kepada Penggugat, maka semua barang yang sudah disita jaminan Pengadilan dilakukan pelelangan umum, dan hasilnya dibayarkan kepada Penggugat sesuai dengan jumlah tuntutan ganti rugi tersebut sebagai Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang positif dalam perkara ini;

17. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini dalam rangka mempertahankan hak atas tanah bak milik sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak milik Nomor: 655/Parit Tokaya atas nama Karim Ongkowidjaja maka Penggugat hingga saat ini merasa sebagai pernilik atas tanah tersebut karena perolehan telah membeli dengan sah sesuai dengan undang-undang hal ini sesuai pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 6 Oktober 1971 Nomor: 829.K1SIP/1971, itikad baik pembeli harns temyata pula dari perbuatan-perbuatan yang nyata seperti membela hak miliknya dan meIakukan balik nama;

18. Bahwa sedangkan makna dari hak milik berdasarkan pasal 570, 571, 572 Kitab Undang- undang Hukum Perdata/BW sangat jelas Hak milik adalah bak terkuat dibanding bak-hak lain yang intinya dari:

Pasal 570:

"Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak menggangu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi."

Pasal 571

"Hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kemilikan atas segala apa ada diatasnya dan didalam tanah";

Pasal 572

"Tiap tiap milik harus dianggap bebas adanya dan barang siapa membeberkan mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain harus membuktikan haknya";

19. Bahwa Penggugat dalam perkara ini, memperoleh tanah darat hak milik tersebut, berasal dari membeli dari Tergugat IT yang transaksinya dilakukan secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat berwenang berdasarkan ketentuan undang- undang, maka Penggugat sebagai pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan menurut undang-undang dan atas atas hukum. Untuk sekedar mempertegas salah satu dari hukum yang menyatakan pemilik yang beritikad baik harus dilindungi hukum, antara lain termuat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;
    - "Pembeli vang beritikad baik harns mendapatkan perlindungan hukum yang wajar".

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 08 Maret 1971 Nomor: 565 K/SIP/1971 ;

- "Pembeli yang beritikad baik harns dilindungi" Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 5 November 1968 Reg.Nomor/292.K/Sip/1968, (PT. Bandy Tanggal 26 Desember 1970 Nomor 144/1970/Perd/PTB);

20. Bahwa dengan demikian, maka Penggugat sebagai subyek yang dijamin oleh suatu ketentuan hukum atau undang-undang dimana Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik serta sebagai pemilik yang sah atas tanah darat tersebut, sesuai dengan ketentuan undang-undang bagi Penggugat diberikan hak mutlak bebas menggunakan, memakai, serta kebebasan untuk mengalihkan tanah darat tersebut kepada siapapun baik dijual, dijaminkan/digadaikan atau dialihkan dengan cara lain menurut hukum kepada orang lam sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 570 dan 571 serta 572, KUH Perdata/BW, sedangkan apabila pihak lain yang mengaku hak mililmya ia hams dapat membuktikan hal itu, sebagaimana ditentukan dalam pasal 572 ayat 2 KUH Perdata "Barang siapa mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain harus membuktikan hal itu";

21. Bahwa karena pihak Tergugat I selalu merongrong tanah hak milik Penggugat dengan berbagai alasan yang irrational terutama Tergugat I saat ini mengaku menguasai dan memiliki tanah negara yang sedang dimohonkan pada pihak Kantor Pertanahan Kota Pontianak, maka Penggugat memohon agar terhadap tanah hak milik Penggugat yang kini jadi sengketa diletakan sita jarninan demi tertib hukurn hingga Putusan Pengadilan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti (in kracht van gewijsde);

22. Bahwa Penggugat dari kemelut dan persengketaan tanah darat hak milik Penggugat tersebut telah berulang kali minta kepada pihak Tergugat I agar tidak merongrong Penggugat yang akibatnya tidak ada ketenangan bagi Penggugat tetapi upaya kekurangan tidak berhasil dan mengalami jalan buntu, karena

Tergugat selalu berusaha dengan melawan hukum untuk menguasai dan ingin memiliki Penggugat dengan cara melawan hukum, maka selayaknya perkara ini diajukan ke Pengadilan untuk untuk dapat pemeriksaan dan dapat diadili sesuai dengan ketentuan undang-undang;

23. Bahwa demikian pula Penggugat berusaha menemui Tergugat II dan meminta pertanggung jawabannya atas tanah yang telah dibeli Penggugat dan telah jadi milik Penggugat sebagaimana tennuat dalam sertifikat hak milik nomor : 655/Parit Tokaya, tapi dirongrong oleh Tergugat I. Akan tetapi pihak Tergugat II tidak merasa menjual tanah orang lain atau tanah negara, tetapi yang dijual kepada Penggugat adalah tanah hak milik yang sah dan menyangkal bahwa tanah darat tersebut kini adalah tanah negara yang dikuasai dan dimiliki Tergugat I (OSCAR HARIS) sehingga pertanggungjawaban Tergugat II sebagai penjual merasa benar secara hukurn, dan karena Tergugat IT selalu mempertahankan kedudukan hukum yang benar berdasarkan undang-undang, maka usaha ini juga gagal, maka gugatan diajukan ke Pengadilan sesuai dengan ketentuan undang-undang;

24. Bahwa sedangkan Turut Tergugat yang telah memproses dan menerbitkan bukti hak milik atas tanah, berupa sertifikat hak rnilik Nomor: 655/Parit Tokaya kini tercatat atas nama Karim Ongko Widjaya (penggugat) adalah tindakan dan sikap yang telah tepat dan benar dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang, oleh karenanya hams tetap dipertahankan keabsahan eksistensi sertifikat Nomor : 655/Parit Tokaya tersebut, sedangkan Permohonan Tergugat I, harus dikesampingkan dan ditolak karena secara riil dan kenyataan saat ini tanah tersebut bukan lagi tanah negara tetapi telah jadi hak milik sah Penggugat;

25. Bahwa apabila Turut Tergugat mencabut dan membatalkan sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya, maka sangat tidak adil bila sertifikat hak milik atas nama Ir. Zulfadli tidak dibatalkan karena tuntutan Tergugat I yang mengaku-ngaku

tanah garapannya seluas 900 M2 tetapi Penggugat percaya terhadap sikap Turut Tergugat akan tetap pada pendirian dan kebenarnnnya berdasarkan ketentuan undang-undang;

26. Bahwa dengan demikian pihak Tergugat I telah melakukan suatu tindakan dan perbuatan melawan hukum clan akibatnya merugikan pihak Penggugat maka telah sepantasnyalah Tergugat I yang menimbulkan penderitaan/kerugian bagi Penggugat dihukum mengganti sejumlah kerugian kepada Penggugat sebagai pernilik sah dari tanah darat tersebut;

27. Bahwa disamping hams dihukum membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat juga harus dihukum dan dibebani membayar biaya perkara pada setiap tingkat peradilan sesuai dengan ketentuan undang-undang;

28. Bahwa gugatan Penggugat sesuai dengan keadaan yang nyata dengan dibuktikan oleh surat- surat bukti otentik bahkan beberapa orang saksi akan diajukan didepan persidangan yang menguatkan dalil gugatan Penggugat, kiranya layak memohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, serta agar dan untuk mencegah suatu tindakan Tergugat dalam merongrong Penggugat yang meminta supaya permohonan proses hak yang diinginkannya tidak dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Turut Tergugat, sehingga patut ada pencegahan dalam bentuk Putusan Provisi. Dengan ini pula Penggugat memohon agar diputuskan provisi, yang memerintahkan kepada Turut Tergugat menghentikan/tidak memproses permohonan pihak Tergugat I yang tidak didukung dengan bukti akurat tersebut dan semestinya ditolak Turut Tergugat, sedangkan Tergugat I karena tidak taat pada Putusan Pengadilan;

29. Berdasarkan uraian gugatan Penggugat yang sesuai dengan fakta, bukti-bukti dan kenyataan yang riil telah semestinya Penggugat sebagai pembeli beritikad baik clan jujur dilindungi oleh
hukum sesuai dengan ketentuan undang-undang, yang lebih

tegasnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa clan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Meletakkan sita jarninan terhadap barang hak milik Penggugat sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya atas nama Penggugat (Karim Ongkowidjaja) yang kini menjadi sengketa akibat ulah dan tingkah Tergugat I tersebut diatas.
2. Memerintahkan kepada Tergugat I atau orang yang disuruhnya/mewakilinya untuk menghentikan segala kegiatan proses Permohonan konversi tanah hak milik Penggugat dengan cara apapun.
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menangguhkan atau tidak memproses permintaan pihak Tergugat I atas konversi tanah darat yang telah jadi hak milik Penggugat sebagaimana dalam sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya sampai dengan proses perkara ini mendapatkan putusan yang pasti;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah darat tercatat dalam sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya;
3. Menetapkan bahwa Penggugat (Karim Ongkowidjaja) adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah darat tercatat dalam sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya;
4. Menyatakan dan menetapkan sah keberadaan berlakunya sertifikat hak milik Nomor 655/Parit Tokaya atas nama Karim Ongkowidjaja yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sesuai dengan Prosedur Ketentuan Undang-Undang;
5. Menetapkan dan menyatakan sah sita jaminan terhadap tanah hak milik Penggugat seperti tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 655/Parit Tokaya yang kini jadi sengketa;
6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan

hukum yang akibatnya . merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah darat tercatat dalam Sertifikat hak milik nomor: 655/Parit Tokaya Pontianak;

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 6.410.000.000,- (Enam Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah), kepada Penggugat secara sekaligus, segera setelah putusan perkara ini dibacakan;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp. 6.410.000.000,- (Enam Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus, segera setelah putusan perkara ini dibacakan;
9. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan terhadap barang-barang Hak Milik Tergugat I dan Tergugat II baik yang bergerak maupun yang tetap;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum pula Tergugat I DAN tERGUGAT ii untuk membayar biaya perkara pada setiap tingkat peradilan hingga eksekusi putusan dilaksanakan dengan seksama pengadilan sesuai dengan ketentuan undang-undang;

SUBSIDER : atau bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lai, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

B. Pertimbangan Pengadilan Negeri

secara ringkas pertimbangan majelis hakim di tingkat pertama di Pengadilan Negeri Pontianak

- Peradilan TUN tidak berwenang mengadili masalah sengketa kepemilikan atas tanah dan tidak berwenang menentukan siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang merupakan kewenangan peradilan umum;
- Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;
- Sejak sertipikat diterbikan atas namanya hingga dijual kepada tergugat II, tidak pernah ada yang keberatan atas pensertipikatan tersebut;
- Dengan adanya jual beli yang sah antara Tergugat II kepada Penggugat, maka Penggugat memiliki alas hak (rechts title) atas tanah sengketa yang terctat dalam SHM No. 655/Parit Tokaya;
- Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak memiliki kekuatan apa-apa;
- Surat Petuk Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak tanah sengketa adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam Surat Petuk Pajak Bumi tersebut.

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI

DALAM KONPENSI:
DALAM EKSEPSI:
- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Seluruhnya

DALAM PROVISI:
- Menolak Gugatan Provisi Penggugat Untuk Seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah darat tercatat ex. Sertipikat Hak Milik No. 655/Parit Tokaya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atas sebidang tanah darat tercatat dalam ex. Sertipikat Hak Milik Nomor: 655/Parit Tokaya;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 891.000,-;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI:
DALAM PROVISI:
- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:
1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil;

C. Pertimbangan Pengadilan Tinggi

Tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama.

Bahwa SHM No. 655/Parit Tokaya semula an. Papilaya yang kemudian dijual kepada Nono Harsono dan dijual lagi kepada Karim Ongkowidjaya asal usulnya adalah tanah negara dan pemberian haknya berdasarkan SK Gubernur Kalimantan Barat Tanggal 20 Nopember 1978 No. 255/M/1978 belum ada/ tidak ada pembatalannya, sedangkan yang ada pembatalannya dalam putusan TUN tersebut adalah sertipikat yang diterbitkan atas dasar pemberian hak oleh Walikotamadya kepala Daerah Tk. II Pontianak No. 100/1971/tanggal 30 Juli 1971.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I/ Pembanding;
- Menguatkan Putusan pengadilan Negeri Pontianak tanggal 02 Nopember 2009 Nomor: 28/PDT.G/2009/PN.PTK yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat I/ pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

D. Pertimbangan Mahkamah Agung (Kasasi)

Bahwa dalam perkara TUN No. 07/G/PTUN/PTK/2004 jo. No. 2000/B/2004/PT.TUN.JKT tanggal 16 Februari 2005 jo. Putusan MA No. 557 K/TUN/2005 tanggal 21 Januari 2008 perkara Pemohon Kasasi (sebagai Penggugat) melawan Kakantah Kota Pontianak sebagai Tergugat dan Karim Ongkowidjaya sebagai Tergugat II Intervensi dimenangkan oleh Pemohon Kasasi, akan tetapi dalam putusan tersebut tidak menetapkan Tergugat I/ Pemohon Kasasi (Oscar Haris) sebagai pemilik tanah sengketa**.**

Amar Putusan Mahkamah Agung

MENGADILI

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Oscar Haris tersebut;
- Menghukum Pemohon Kassi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

E. Catatan

Bahwa dalam kasus ini juga terdapat perkara Tata Usaha Negara yang putusannya berbeda dengan Pengadilan Negeri. Putusan tersebut yaitu:

1. Putusan tingkat Pertama No. 07/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 25 Juni 2004.
2. Putusan tingkat Banding No. 200/B/2004/PT.TUN.JKT tanggal 16 Februari 2005.
3. Putusan Tingkat Kasasi No. 557/K/TUN/2005 tanggal 21 Januari 2008.

Dalam perkara tersebut di putus:

Dalam Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak

- Mengabulkan Gugatan Penggugat;
- Menyatakan batal sertifikat hak milik Nomor 655/ParitTokaya tanggal 12 Desember 1978, terakhir An. Karim Ongko Wijaya;
- Memerintahkan padaTergugat untuk mencabut SHM No. 655/ParitTokaya
- Memerintahkan Tergugat untuk memproses penerbitan Sertifikat sesuai dengan permohonan Penggugat;
- Menghukum Tergugat danTergugat II Intervensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 293.500;

Dengan Pertimbangan Majelis Hakim

- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Surat Bukti, Majelis Hakim mendapatkan fakta yang dimaksud oleh Penggugat, perbuatanTergugat menerbitkan obyek sengketa aquo tidak cermat dan tidak teliti dan telah melanggar ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku dikarenakan tata cara /prosedu rpenerbitan obyek sengketa a quo tidak sesuai dengan peraturan yang menjadi dasar

penerbitannya dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1967 tentang Pendaftaran Tanah;

- Menimbang, bahwa yang dimaksud oleh Penggugat sesuai dengan dengan bukti P-1 yang intinya menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi tidak menguasai tanah Sertipikat Obyek Sengketa aquo;
- Menimbang, bahwa selain dari pada itu sesuai dengan bukti P-6 yang intinya menurut Tergugat Penerbitan Obyek Sengketa A quo didasarkan pada alas hak berupa Surat Keputusan Walikota madya Kepala Daerah Tingkat II Pontianak Nomor : 100/1971, tanggal 30 Juli 1971 maksudnya Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Pontianak Nomor : 100/1976, tanggal 30 Juni 1976, sehingga berakhir waktunya pada tanggal 30 Juni 1977, sedangkan Sertipikat Obyek Sengketa diterbitkan pada tahun 1978, sehingga dengan demikian pada waktuTergugat menerbitkan Sertipikat Obyek Sengketa A quo alas haknya tidak berlaku lagi, maka salah satu persyaratan data yuridis cacat hukum;
- Menimbang, pada intinya dapat disimpulkan bahwa (bukti P-1 dan P-5) Surat Keputusan Walikota madya Kepala Daerah Tingkat II Pontianak Nomor 100 Tahun 1976 tanggal 30 Juni 1976 sudah tidak berlaku lagi, obyek sengketa tersebut tidak memperhatikan salah satu Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah, perbuatan itu adalah perbuatan tidak cermat dan tidak teliti serta dapat diklarifikasikan telah melanggar peraturan perundang-undangan yang mendasari penerbitan obyek sengketa dan asas-asas umum pemerintahan yang mendasari penerbitan obyek sengketa dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga memenuhi Pasal 53 Ayat 2 huruf a dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dalam arti Sertipikat Obyek Sengketa Aquo merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang mengandung cacat hukum baik dari segi formal prosedural maupun material substansial oleh karenanya merugikan kepentingan Penggugat sehingga harus dibatalkan;

- Menimbang, sesuai dengan bukti P-6 intinya Penggugat telah memohon untuk diterbitkan sertipikat seluas 900 m2, akan tetapi baru dikabulkan seluas 193 m2, sisanya belum bisa diterbitkan karena ada Sertipikat obyek sengekta aquo, maka obyek sengketa aquo telah dibatalkan, maka tidak ada halangan bagi Tergugat untuk Menerbitkan Sertipikat sesuai dengan permohonan Penggugat, maka menurut hemat Majelis Hakim cukup alasan permohonan Penggugat didalam petitum gugatannya angka 4 untuk dikabulkan.

Kemudian di Tingkat Pengadilan Tinggi berbeda amar putusannya yaitu :

Amar Putusan

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I danTergugat II Intervensi/Pembanding II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 07/PTUN-PTK/2004 tanggal 25 Juni 2004 yang dimohonkan Banding.

Dengan Pertimbangan Majelis Hakim

- Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat/Pembanding I dan II yang pada pokoknya mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana tersebut dalam posita angka 3 dan 4 gugatan Penggugat, karena tanah yang menjadi objek perkara telah diterbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 655/Parit Tokaya pada tanggal 12 Desember 1978 seluas 624 m2 dengan gambar situasi Nomor : 116/1978 atas nama Elias Wynand Papilaya, S.H yang terakhir atas nama Ongko Widjaya;
- Menimbang bahwa yang dijadikan dasar gugatan Penggugat/Terbanding untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan

Bangunan tahun 1999, 2000, 2001, 2002 dan 2003 terhadap tanah di Jl. Ade Irma Suryani Dalam, sedangkan kita ketahui bahwa SPPT dan STTS PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak;

- Menimbang, bahwa bilamana bukti T-5, T-3, T-4, T-2, T.INV-1 dan 2 dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat/Terbanding yang menyatakan menggarap tanah dijalan Ade Irma Suryani dengan luas 900 m2 dengan dasar Kepemilikan SPPT PBB tahun 1999 sampai dengan tahun 2003 terhadap tanah di Jl. Ade Irma Suryani Dalam, maka terbukti bahwa Penggugat/Terbanding tidak mempunyai hubungan hukum/tidak berkepentingan untuk menggugat tanah yang terletak di Kompleks Jl. Jenderal A. Yani Pontianak, luas 624 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 655/Desa Parit Tokaya atas nama E.W.Papilaya, S.H (Elias Wynand Papilaya, SH) yang terakhir atas nama karim Ongko Widjaya, sebab letak tanah dan luasnya berbeda dengan yang didalilkan oleh Penggugat/Terbanding;
- Menimbang, karena telah terbukti Penggugat/Terbanding tidak berkepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, maka eksepsi dari Tergugat/Pembandingan I danTergugat II Intervensi/Pembanding II mengenai Penggugat/Terbanding tidak berkepentingan dalam perkara ini dapat diterima;
- Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II mengenai Penggugat/Terbanding tidak berkepentingan mengajukan gugatan dalam perkara ini dapat diterima maka mengenai ekspsi lewat waktu, gugatan kabur dan pokok perkaranya tidak perlu dipertimbang lebih lanjut, oleh karenanya maka gugatan Penggugat/Terbanding harus dinyatakan ditolak;
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding dinyatakan ditolak, maka putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak Nomor : 07/G/PTUN-PTK/2004 tanggal 25 Juni 2004 harus dinyatakan batal dan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

Jakarta mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini.

Di Tingkat Kasasi, amar putusan berubah kembali menjadi putusan yang sama dengan tingkat pertama dengan putusan sebagai berikut:

Amar Putusan

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Oscar Haris;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 Februari 2005 Nomor : 200/ B/2004/ PT.TUN.JKT yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tanggal 25 Juni 2004 Nomor : 07/G/PTUN.PTK/2004.

Mengadili sendiri

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- menyatakan batal SHM No. 655/Parit Tokaya tanggal 12 Desember 1978;
- memerintahkan pada Tergugat untuk mencabut hak milik No. 655/Parit Tokaya An. Karim Ongko Wijaya;
- memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses penerbitan sertipikat sesuai permohonan Penggugat.

Dengan Pertimbangan Majelis Hakim

- Bahwa, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta salah dalam penerapan hukum yaitu bahwa dalam perkara aquo Pemohon Kasasi/Penggugat mempunyai kepentingan dengan pertimbangan Penggugat menguasai secara fisik dan menggarap tanah tersebut, Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 655/Parit Tokaya (obyek gugatan), maka Penggugat dirugikan kepentingan hukumnya;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan-alasan kasasi

lainnya menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Oscar Haris dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 16 Februari 2005 Nomor : 200/B/2004/PT.TUN.JKT yang membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak tanggal 25 Juni 2004 Nomor 07/G/PTUN.PTK/2004 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini;

- Menimbang bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak, telah tepat dan benar, oleh karenanya Mahkamah Agung mengambil alih pertimbangan hukum tersebut sebagai pertimbangan Mahkamah Agung.

Perkara ini sangat menarik untuk dikupas. Di Pengadilan Tata Usaha memenangkan Penggugat dengan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan batal SHM No. 655 dan memerintahkan pencabutan Sertipikat serta memerintahkan Tergugat untuk memproses penerbitan sertipikat sesuai permohonan Penggugat. Sedangkan di Pengadilan Negeri dalam hal ini Perdata, Penggugat yang dalam Tata Usaha Negara sebagai Tergugat dinyatakan sebagai pemenang dengan amar salah satunya Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah darat tercatat ex. Sertipikat Hak Milik No. 655/Parit Tokaya serta Menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atas sebidang tanah darat tercatat dalam ex. Sertipikat Hak Milik Nomor: 655/Parit Tokaya. Kemudian disalah satu Amar Putusan juga Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang dimana Tergugat I ini adalah Penggugat pada pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam perkara ini terdapat putusan pengadilan yang bertentangan antara Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Putusan Pengadilan Negeri dalam hal ini Perdata terkait tanah objek sengketa yang sama. Terkait administrasi negara dalam hal ini proses penerbitan

sertipikat, Penggugat yaitu OSCAR memenangkan perkara Tata Usaha Negara dimana terdapat adanya administrasi negara yang harus diperbaiki terkait proses penerbitan sertipikat tanah objek sengketa. Akan tetapi, perbaikan administrasi negara ini tidak menunjukan kepemilikan dari Penggugat yang menang dalam perkara Tata Usaha Negara ini. Karena Pengadilan Tata Usaha Negara hanya membatalkan administrasi yang sudah terjadi dan terdapat kesalahan dalam administrasi tersebut, bukan terkait ranah perdata atau kepemilikan mengenai objek tanah sengketa.

Sedangkan dalam Pengadilan Negeri, Penggugat yaitu Karim Ongko Wijaya dinyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa. Bahwa Pengadilan Negeri dalam hal ini perdata menilai bahwa Karim Ongko Wijaya adalah pemilik yang sah yaitu pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

Proses yang akan dilakukan oleh administrasi negara akan sulit, dikarenakan putusan yang berbeda dan dampaknya juga sangat luas. Oleh karena itu, untuk memproses atau menjalankan putusan pengadilan yang berbeda keputusan, maka pejabat terkait bersurat kepada Mahkamah Agung untuk meminta pendapat atau fatwa bagaimana baiknya menjalankan putusan pengadilan tersebut. Hal ini karena Mahkamah Agung adalah instansi yang membawahi Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri sehingga dapat mengkoreksi putusan yang telah dijatuhkan jika dirasa ada kesalahan atau kekeliruan dapat memberikan penjelasan serta pemahaman terkait putusan yang telah diputus oleh Majelis Hakim.

Mahkamah Agung sebagai pemegang kekuasaan kehakiman memiliki badan peradilan yang berada di bawahnya yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara. Mahkamah Agung sendiri merupakan puncak daripada perjuangan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia, dimana untuk mencapai keadilan, upaya hukum untuk mencapai keadilan itu sendiri akan habis pada Mahkamah Agung. Di Indonesia, Pasal 79 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung menentukan bahwa Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan, apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam undang-undang. Lembaga legislatif telah melimpahkan kewenangannya sebagai landasan formal bagi Mahkamah Agung untuk menerbitkan peraturan yang bertujuan untuk memperlancar jalannya penyelenggaraan peradilan.

Fungsi pengaturan yang dimiliki oleh Mahkamah Agung tersebut kemudian menimbulkan suatu kewenangan untuk dapat menerbitkan produk hukum. Dimana, ada yang berpendapat bahwa produk hukum yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung terdiri dari :

1. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA),
2. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA),
3. Fatwa Mahkamah Agung, serta
4. Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung (SK KMA)

Sebagai lembaga yudikatif, Mahkamah Agung seharusnya membentuk hukum melalui putusan-putusan hakim, dimana hal ini sesuai dengan prinsip judge made law yang juga diakui keberadaannya dan diperbolehkan untuk dilakukan oleh para hakim di dalam sistem hukum Eropa Kontinental dalam bentuk rechtschepping. Hal ini dilakukan apabila tidak tersedianya aturan hukum yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Mahkamah Agung juga memiliki kewenangan lainnya yang tercantum dalam

Pasal 37 UU No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009tentang Mahkamah Agung, dimana salah satu kewenangan yang dimiliki oleh mahkamah agung ialah Mahkamah Agung dapat memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum baik diminta ataupun tanpa diminta yakni dengan adanya inisiatif dari Mahkamah Agung itu sendiri dalam hal membantu lembaga negara lain untuk memecahkan suatu masalah. Hal inilah yang menjadi sumber kewenangan bagi Mahkamah Agung dalam mengeluarkan Fatwa Mahkamah Agung.

Fatwa Mahkamah Agung sebagai salah satu produk yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung memiliki fungsi sebagai pemberi petunjuk untuk mencari legalitas hukum dari suatu persoalan, serta untuk mengisi kekurangan kekosongan hukum yang diperlukan bagi kelancaran jalannya peradilan.23 Namun, yang jadi permasalahan ini ialah apakah figur hukum dari fatwa mahkamah agung serta bagaimana kedudukan hukum fatwa ini dalam sistem peraturan perundang-undangan. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa Mahkamah Agung dapat memberikan pertimbangan hukum pada lembaga negara lainnya, dan selanjutnya pertimbangan Mahkamah Agung ini disebut dengan Fatwa. Ada banyak Fatwa yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung, baik itu diminta ataupun tidak oleh lembaga negara lainnya

Fatwa Mahkamah Agung (“MA”) berisi pendapat hukum MA yang diberikan atas permintaan lembaga negara. Demikian yang dijelaskan oleh Muhammad Yasin, S.H., M.H. dalam artikel Kekuatan Hukum Produk-produk Hukum MA (Perma, SEMA, Fatwa, SK KMA).

Dasar hukum Fatwa MA ini adalah sebagaimana disebut dalam Pasal 79 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (“UU 14/1985”):

"*Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-undang ini".*

Bahwa fatwa MA tidak mengikat dan tidak mempunyai mekanisme apa-apa agar dilaksanakan oleh pihak-pihak yang "berperkara". Fatwa MA bukan putusan pengadilan, sebab itu kekuatan hukumnya bersifat etik semata-mata.

Dalam laman Kepaniteraan Mahkamah Agung dijelaskan penanganan permohonan Fatwa MA dengan sistem kamar sebagai berikut:

a. Ketua MA menjawab permohonan fatwa yang diajukan oleh lembaga negara dengan mendengar pertimbangan Ketua Kamar terkait.
b. Ketua MA mendelegasikan kewenangan menjawab permohonan fatwa yang diajukan oleh perseorangan atau badan hukum kepada Ketua Kamar atau pejabat terkait untuk ditindaklanjuti dengan pemberian petunjuk hukum.

Contoh Fatwa MA

Sebagai contoh adalah Fatwa MA melalui Surat Nomor 118/KMA/IX/2009 yang dimintakan oleh lembaga Dewan Perwakilan Rakyat (“DPR”) perihal Pasal 13 huruf j Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan. Isinya menjelaskan bahwa tidak ada konflik kepentingan bagi anggota Badan Pemeriksa Keuangan (“BPK”) yang ingin mencalonkan diri menjadi anggota BPK periode berikutnya.

BAB XI

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 171/Pdt.G/2018/PN.Byw. Jo. PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 252/Pdt/2019/PT. SBY. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3023 K/PDT/2020

Pihak Yang Berperkara:

1. H. HARIS RUSDI, pekerjaan swasta, alamat JL JI. Cut Nya' Dien, No. 13, Banyuwangi, Jawa Timur
2. H. ACHMAD FAUZI, pekerjaan Swasta, alamat JI. Cut Nya' Dien, No. 13, Banyuwangi, Jawa Timur;
3. LULFI FAQIH, pekerjaan Guru, alamat JI. Let.Jen. S Haryono, Nomor: 77, Banyuwangi, Jawa Timur;
4. H. FATIMAH FAQIH. pekerjaan Mengurus rumah tanqqa, alamat JI. KH. Asyari Nomor: 57, Banyuwangi, Jawa Timur;
5. H. NIHAYAH ZULFA, pekerjaan Mengurus rumah tangga, alarnat JI. Cut Nya' Dien, No.13, Banyuwangi, Jawa Timur;

dalarn hal ini memberikan kuasa kepada MOHAMMAD JAHYA MATDOAN, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat M. Jahya Matdoan & Rekan yang beralamat di Cendrawasih Building, Lt. 7, Buncit Businnes Center, JI. Warung Jati Barat, No. 24,Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan,berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juli 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1 A Banyuwangi pada tanggal 9 Agustus 2018 dibawah Register Nomor: 502/HK/2018/PN Byw, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. ABDUL HADI, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Dusun Jambu, RT.001/RW.001, Desa Taman Sari, Kecamatan Licin, Kabupaten Banyuwangi, NIK. 351024041257000, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. KULSUM MAWARDI, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan 0.1 Panjaitan Nomor 85, RT.003/RW.002, Kelurahan Kampung Mandar, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, NIK.

3510165501610001, untuk selanjutnya disebut sebaqai **Tergugat II**;

3. INDRAWATI SE, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jalan D.1 Panjaitan Nomor 85, RT.003/RW.002, Kelurahan Kampung Mandar, kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, NIK. 3510164710700001 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. MOHAMMAD FADIL, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Tarakan, Jalan Brantas Gang Mangga 2 RT.06, Kelurahan Kampung Empat, Kecamatan Tarakan Timur, Kota Tarakan-Kalimantan Utara, NIK. 64.73003.200666.001 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat I sampai dengan Tergugat IV kesemuanya adalah Ahli Waris SUWARDI bin SAIRUN;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI, berkedudukan di Jalan Dr. Soetomo Nomor 54, Banyuwangi, Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. ELSY WAHYUNI SOEGONDO, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan AUISUClpto Nomor 9, Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, NIK. 351016550257000, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. HARYO WIRASMO, SH sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) terakhir berdomisili di Jalan MH. Thamrin Nomor 91, Banyuwangi/JI. Jenderal Basuki Rachmat 148, Kaliwates, Banyuwangi, sekaranq sudah tidak diketahui alamatldomisili yang pasti baik di dalam Wilayah Hukum Negara RepubJik Indonesia maupun diluar Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

A. Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Penggugat adalah 5 (Iima) dari 10 (sepuluh) ahli waris H. Asmah sebagaimana surat pernyataan waris tertanggal 22 Maret 2016 yang mana H. Asmah telah meninggal sebagaimana Surat Keterangan Kematian No. 472.12/37/429.605/2016 tertanggal 3 Maret 2016;
2. Bahwa H. Asmah memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi yakni Petok No.37 Persil No.39.a, Klas. D.I Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah sebagaimana kutipan dari Buku C Desa/Kelurahan Klatak, Register Nomor: 590/420.620/2016 tanggal 23 Maret 2016 dengan batas-batas sebagai berikut:
   Sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak.
   Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak;
   Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Bali:
   Sebelah Barat berbatasan dengan tanah hak.

3. Bahwa penguasaan bidang tanah Petok NO.37 Persil No.39,a, Klas .D.I Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah secara terus menerus oleh Para Penggugat sebagai Ahli Waris H.Asmah adalah sah dan benar oleh karena bidang tanah a quo adalah milik H.Asmah sebagaimana Kutipan dari Buku C Desa/Kelurahan Klatak, Register Nomor: 590/429.620/2016, tanggal 23 Maret 2016 dan Surat Ketemngan Tanah Bekas Milik Adat yang dibuat Lurah Klatak Nomor: 590/28/429.620/2016 tertanggal 23 Maret 2016 serta bukti-bukti lainnya;

4. Bahwa sekitar tahun 2015 Para Penggugat memasang pemberitahuan atau pengumuman di bidang tanah aquo yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah aquo adalah milik Para Ahli Waris dari H. Asmah namun kemudian tanpa diketahui ada yang merusak dan mencabut pemberitahuan atau pengumuman/plang tersebut;

5. Bahwa atas kejadian tersebut selanjutnya atas ijin Para Penggugat

sebagai pemilik maka PT. Misi Mulia Petronusa yang memang berdekatan dengan bidang tanah a quo rnembantu memagari lahan milik Para Penggugat sehingga sampai saat ini bidang tanah a quo secara fisik dikuasai oleh Para Penggugat dengan aman narnun pemagaran bidang tanah a quo ada keberatan dari Tergugat VI yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidanq tanah aquo adalah milik Tergugat VI;

6. Bahwa oleh karena bidang tanah a quo adalah milik Para Penggugat sebagai waris H. Asmah yang sampai saat ini secara fisik dikuasai oleh Para Penggugat maka oleh karena itu serta demi kepastian hukum atas bidang tanah a quo selanjutnya Para Penggugat rnenqajukan Surat Permohonan Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak tertanggal 23 Maret 2016 kepada Badan Pertanahan Kabupaten Banyuwangi Tergugat V namun Permohonan Para Penggugat ditolak oleh Tergugat V dengan menyatakan bahwa tanah Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas D.1 Luas 25.640 atas nama H. Asmah sebagian telah diterbitkan sertifikat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 m2 terakhir atas nama Suwardi (Orang Tua Tergugat I samapai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977;

7. Bahwa atas penolakan permohonan penerbitan sertifkat hak milik atas bidang tanah a quo oleh Tergugat V menimbulkan pertanyaan bagi Para Penggugat bagaimana sebabnya bidang tanah a quo bisa timbul Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (Orang Tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 sedangkan bidang tanah a quo tidak pernah dijual, digadaikan, dijadikan jaminan atau dialihkan dalam bentuk apapun juga kepada pihak lain siapapun juga sehingga tindakan Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah) Tergugat I sampai Tergugat IV sebagai Pemohon dan Tercuqat V yang menerhitkan Sertifikat Hak Milik a quo terakhir atas nama Suwardi Bin Sairun/orang tua (ayah)Tergugat I sampai Tergugat IV adalah tindakan tanpa

dasar dan alasan yang sah secara hukum telah melanggar hak Para Penggugat adalah jelas-jelas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada Para Penggugat sebagai Ahli Waris H.Asmah dan Pemilik sah atas bidang tanah a quo;

8. Bahwa bila bidang tanah a quo dialihkan kepada Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah)Tergugat I sampai Tergugat IV tentunya haruslah dari H. Asmah sendiri atau Para Ahli warisnya namun sampai sa at ini bidang tanah a quo tidak pernah beralih ke siapapun dan dalam bentuk apapun juga dan jika Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah) Terquqat I sampai Tergugat IV menerima pengailihan tanah dari pihak lain maka tentunya objek bidang tanah Sertifikat. Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6,820 M2 terakhir atas nama Suwardi bukanlah pada Petok 37 Persil 39.a Klas 0.1 seluas 25.640 M2
atas nama H. Asmah namun hal tersebut menjadi aneh karena Tergugat V menolak permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah a quo dengan alasan sebaqian bidang tanah a quo telah terbit Sertikat Hak Milik a quo terakhir atas nama Suwardi Bin Sairun sehingga sangat aneh peralihan-peralihan dan objek bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sarnpai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 karena tanpa dasar dan alasan yang sah secara hukum dan dimana letak sebenarnya?;

9. Bahwa dengan tanpa dasar ternyata Ahli Waris Suwardi Bin Sairun/Tergugat I sampai Tergugat IV telah menjual bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi kepada Tergugat VI sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat dengan

dokumen yang isinya diragukan kebenarannya yakni sebagai berikut:

a. Bahwa Surat Pernyataan/Pembagian Waris yang ditandatangani oleh Para Ahli Waris Suwardi Bin SairunlTergugat I sampai Tergugat IV yang menjadi bagian dari Akta Jual Beli Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 antara Tergugat I sampai Tergugat V dengan Tergugat VI pada pokoknya berisi hal-hal sebagai berikut:

   - Bahwa Para Tergugat I sampai Tergugat IV adalah Ahli Waris dari Suwardi Bin Sairun;
   - Suwardi Bin Sairun bertempat tinggal terakhir di Desa/Kelurahan Mandar, Kecamatan Banyuwanqi.. Kabupaten Banyuwangi telah meninggal di Kampung Mandar Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi;
   - Bahwa para Ahli Waris Suwardi Bin Sairun adalah lr. Mastur, SP, Abdul Hadi, Kulsum Mawardi, Mohammad Fadil dan Indrawati, SE (Tergugat I sampai Tergugat IV);
   - Bahwa almarhum Suwardi Bin Sairun semasa hidupnya mempunyai harta peninqqalan berupa sebidang tanah terletak di Kampung Mandar, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 244 Luas 6.820 M2;
   - Bahwa berdasarkan musyawarah seluruh ahli waris sebagaimana tersebut diatas (pada Surat Pernyataan pada angka 4) dijual kepada Elsy Wahluni Soegondc (Tergugat VI);

b. Bahwa didalam Akta Jual Be!i Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 antara Tergugat I sampai Tergugat IV/Ahli waris Suwardi Bin Sairun dengan Tergugat VI pada halaman 2 dinyatakan :

   - "Dalam hal ini terlebih dahulu menerangkan bahwa masing-masing penghadap bertindak untuk diri sendiri dalam kedudukannya sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Suwardi Bin Sairun dan surat Pernyataan

Warisan yang diperbuat dibawah tangan bermeterai cukup, yang kebenaran dan keaslian akan tanda tangannya dijamin dan diketahui oleh kepala Kelurahan Kampung Mandar dan dibenarkan oleh Camat Kecamatan Banyuwangi tertanggal 24 Nopember 2009, aslinya diperlihatkan kepada saya, PPAT dan photocopynya diletakan pada minuta serta asli salinan minuta akta ini";

c. Bahwa pada halaman 3 Akta Jual Beli Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 antara Tergugat I sampai Tergugat IV dengan Tergugat VI disebutkan sebagai berikut:
   - Hak Milik Nomor 244/Klatak diuraikan dalam gambar situasi tanggal 1 September 1977 Nomor 2157/1977 seluas 6.820 m2

d. Bahwa dengan demikian dari apa yang diuraian pada huruf a, b dan huruf c dapat dikatakan bahwa Terquqat I sampai Tergugat IV, Tergugat VI serta Turut Tergugat nyata-nyata dengan sengaja telah memanipulasi, memberi keterangan palsu dan dimuat di dalam Akta Jual Beli a quo yakni bahwa di dalam Pernyataan Waris Tergugat I sampai Tergugat IV dinyatakan peninggalan bidang tanah dari Suwardi Bin. Sairun adalah di Desa Mandar, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi Nomor 244 luas 6820 M2
   namun didalam Akta Jual Beli Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 diubah menjadi Hak Milik Nomor: 244/Klatak diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 1 September 1977 Nomor: 2157/1977 seluas 6.820 M2 (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi);

e. Bahwa Gambar Situasi yang dinyatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 27/III//HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 sama dengan Hak Milik Nomor 244/Klatak diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 1 September 1977 Nomor:

2157/1977 seluas 6.820 m2;

Sehingga tindakan Ahli Waris Suwardi Bin Sairun /Tergugat I sampai
Tergugat IV, Tergugat VI dan Turut Tergugat tersebut adalah tindakan
Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat
sebagai ahli waris H. Asmah yang menguasui dan memiliki bidang
tanah a quo

10. Bahwa oleh karena ada permasalahan atas bidang tanah a quo maka selanjutnya Tergugat V mengundang Para Penggugat, Tergugat I sampai Tergugat IV Ahli Waris Suwardi Bin Sairun serta Tergugat IV dan pihak pihak lain yang terkait akan permasalahan tanah aquo untuk dilakukan mediasi sebagaimana Surat Tergugat V Nomor: 978/600.1.35.10/IV/2016 tertanggal 1 April 2016 yang pada pokoknya akan diadakan Mediasi Kasus Pertanahan Sengketa Kepemilikan atas bida,lg tanah a quo;

11. Bahwa mediasi yang dilakukan oleh Tergugat V dilakukan sebanyak 3
(tiga,) kali yakni pada tanggal 6 April 2016, tanggal 20 April 2016 dan pada tanggal 2 (April 2016 yang pada pokoknya Ahli Waris Suwardi Bin SairunlTergugat I sampai Terquqat IV tidak pernah hadir dan Tergugat VI tidak dapat menunjukan objek bidang tanah milik Suwardi Bin Sairun/orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV dimana letak sebenarnya sedangkan pada saat Para Penggugat mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Mllik atas bidang tanah aquo ditolak oleh Tergugat V dengan alasan sebagian bidang tanah aquo telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik aquo terakhir atas nama Suwardi Bin Sairun/orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV sehingga oleh karena itu Para Penggugat mensoomiir Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, selaku ahli waris Suwardi Bin Sairun, Tergugat V dan Tergugat VI Untuk

membuktikan dasar dan aiasan yang sah rnenurut nukum diajukannya permohonan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik a quo terakhir atas namaSuwardi Bin Sairun/orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV dan apakah benar objek bidang tanah Suwardi Bin Sairun/orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi menunjuk di objek bidang tanah a quo yakni Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas. D.I Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah yang menjadi milik Para Penggugat sampai saat ini sehingga apa dasar dan alasan yang sah secara hukum Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6,820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977;

12. Bahwa permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik a quo oleh Suwardi Bin Sairun Orang tua (ayah)Tergugat I sampai Tergugat IV adalah tanpa dasar dan tanpa alasan hukum yang sah namun ternyata Tergugat V yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, luas 6.820 m2 terakhir atas nama Suwardi Bin Sairun orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV diatas bidang tanah aquo yakni Petok No. 37 Persil 39.a Klas D.I luas 25.640 m2 serta tindakan Ahli Waris Suwardi Bin Sairun yakni Tergugat I sampai Tergugat IV yang menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 kepada Tergugat VI sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 27/III//HW-BWI/2011, tanggal16 Maret 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sesungguhnya telah sesuai dengan rumusan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yakni "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian

itu, mengganti kerugian tersebut". Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukanhanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetap. rueupuii juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa tindakan Suwardi Bin Sairun/Orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV yang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik a quo dan Tergugat V yang menerbitkanSertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi-orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV atas bidang tanah a quo tanpa dasar serta alasan yang sah dan terlebih lagi ternyata Ahli Waris Suwardi Bin Sairun yakni Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahar. Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi kepada Tergugat VI adalah jelas-jelas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat secara materiil yakni rencana Para Penggugat yang akan menjual bidang tanah a quo tidak dapat dilakukan sehingga kehilangan nilai ekonomis atas bidang tanah a quo dan non materiil yakni sebagai berikut:
    a. Kerugian Materiil:
        - Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah aquo adalah sebesar Rp. 243.000,- per meter sehingga tanah Sertifikat Hak Milik aquo terakhir atas nama Suwardi Bin Sairun/orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV maka berdasarkan NJOP dihitung Para Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut sebagai berikut :

            - Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,*

Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi 6.820 X Rp.243.000 = Rp. 1.657.260.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tuiuh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

b. Kerugian Non Materiil:
Bahwa dengan adanya permasalahan tanah a quo menimbulkan
ketidaktenangan serta keresahan yang dialami oleh bagi Para
Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga namun untuk memudahkan Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo maka Para Penggugat menaksir kerugian nonmateriil yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah);

c. Sehingga total kerugian yang dialami oleh Para Penggugat baik materiil maupun non materiil adalah sebesar Rp.1.757.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan terlebih lagi ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah menjual objek bidar.g Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi kepada Tergugat VI sehingga menambah kerugian kepada Para Penggugat sebagai pemilik tanah;

14. Bahwa sah dan beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Perkara aquo agar menunda Pernbertakuan Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 dikarenakan ada kepentingan yang mendesak agar Para Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi selama perkara a quo belum berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gbwisjde) karena faktanya Ahli Waris Suwardi Bin Sairun/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah menjual bidang

tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi kepada Tergugat VI dan Tergugat VI menyatakan sebagian bidang tanah Petok No 37 Persil No.39.a,Klas .D.I Luas 25.640 atas nama H.Asmah adalah miliknya

15. Bahwa untuk menghindari agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari kerugian yang lebih dialami oleh Para Penggugat selama proses persidangan perkara a quo belum berkekuatan hukum pasti maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi atau Majelis Hakim perkara a quo agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap:
    - Sertifikat Hak Mitik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi;

16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat secara tanggung rsntanq harus dibebani uang paksa *(dwangsom)* sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

17. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat telah jetas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar di hukum membayar biaya perkara yang timbul:

18. Bahwa oleh karenan GugatanPenggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi atau Majelis Hakim Perkara a quo agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi. eninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainya (Uitvoorbarbijvoorad);

Berdasarkan alasan hukum diatas, Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq. Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Penundaan Pemberlakuan
   Sertitlkat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Kiatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-19/1 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 dan dokumen yang terbit dari pemberlakuan Sertipikat Hak Milik a quo atau pihak keiga yang mendapat hak daripadanya termasuk tidak terbatas atas proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Tergugat VI kepada Tergugat V berikut segala turutannya;

2. Menyatakan Penundaan Pemberlakuan Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 dan dokumen yang terbit dari Pemoenaxuxan Sertifakat Hak Milik a quo atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya termasuk tidak terbatas atas proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Tergugat VI kepada Tergugat V berikut segala turutannya berlaku pada saat putusan perkara a quo diucapkan oleh Majelis Hakim Perkara a quo sampai putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Ill, Tergugat IV, Tergugat V,. Tergugat VI serta Turut Tergugat

terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) beserta segala akibat hukumnya;

3. Menyataan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan non materiil yang dialami olehPara Penggugat yakni sebesar Rp.1.757.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan non materiil kepada Para Penggugat yang totalnya sebesar Rp.1.757.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng seketika dan sekaligus sejak Putusan Perkara aquo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

5. Menyatakan Permohonan Penerbitan. Sertifikat Hak Milik 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggaI1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6.820 M2 terakhir atas narna Suwardi yang diajukan oleh Suwardi Bin Sairun/orang tua (ayah)Tergugat I sampai Tergugat IV kepada Tergugat V atas bidang tanah milik Para Penggugat sebagai Ahli Waris H. Asmah yakni Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas.D.I Luas 25.640 M2 yang terletak di Kalurahan Klatak Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi adalah tanpa dasar dan tanpa hak sehingga tidak sah berdasar hukum;

6. Menyatakan tindakan Tergugat V yang melakukan proses terhadap permohonan Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah) Tergugat I sampai Tergugat IV sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2terakhir.atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 diatas bidang tanah Petok No.37 Persil No.39.a, Klas.D.I Luas 25.640 yang terletak

di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi adalah tindakan yang tidak sah berdasar hukum sehingga harus dibatalkan;

7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 27/III/HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 antara Tergugat I sampai Tergugat IV Ahli Waris Suwardi Bin Sairun dengan Tergugat VI yang dibuat oleh Turut Tergugat tidak sah sehingga batal demi hukum dan berikut segala turutannya;

8. Menyatakan seluruh bukti-bukti dari Suwardi Bin Sairun yang merupakan orang tua (ayah) Tergugat I sampai Tergugat IV yang terkait dengan permohonan penerbitan Sertlfikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 3.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) serta Bukti-bukti Tergugat VI dan Permohonan Tergugat VI dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik aquo yang diajukan kepada Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak berlaku berikut segala turutannya;

9. Menyatakan objek bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat V) bukan berada pada Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas.D.I Luas 25.640 M2 atas nama H.Asmah terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk mengeluarkan dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor

2157/1977, Luas 6.820 m2 yang terakhir atas nama Suwardi (orang Tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 yang terkait dengan bidang tanah Petok No.37 Persil No.39.a, Klas .D.I Luas 25.640 M2 terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangidari Register yang disediakan untuk itu pada Tergugat V berikut segala turunannya;

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk menerima Permohonan Para Penggugat selanjutnya memproses permohonan tersebut dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas .D.I Luas 25.G40 M2 terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi;

13. Menyatakan bidang tanah Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas.D.I Luas 25.640 M2 atas nama H.Asmah terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab Banyuwangi dengan batas-batas sebagai berikut:
    Sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak;
    Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak;
    Sebelah Tirnur berbatasan dengan Selat Bali;
    Sebelah Barat berbatasan dengan tanah hak.
    Adalah sah milik Para Penggugat;

14. MenghukumTergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.0000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde);*

15. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas :
    - Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi;

16. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, barding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat Vl serta Turut Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, serta Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini

SUBSIDAIR:
Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq Majelis Hakim yang memeriks dan memutus perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

B. Pertimbangan Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Maka Majelis Hakim berpendapat telah terbukti fakta bahwa benar Para Penggugat yang masing-masing bernama: H. Harts Rusdi, H. Achmad Fauzi, Lulfi Faqih, H. Fatimah Faqih dan H. Nihayah Zulfa merupakan 5 (lima) orang dari 10 (sepuluh) orang ahli waris yang sah dari H. Asmah karena merupakan anak kandung yang dilahirkan dalam masa perkawinan antara H. Asmah dan H. Ach. Faqih yang keduanya pada saat ini sudah meninggal dunia sehingga Para Penggugat tersebut merupakan *persona standi in judicio* atau orang yang mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap harta peninggalan (warisan) dari H. Asmah dalarn perkara a *quo* yang menjadi hak Para Penggugat berdasarkan pewarisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebacaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim t.erpendapat telah terbukti fakta bahwa benar Petok/C Nomor: 37, Persil 39 a, Kelas 0.1, Luas 25.640 M2 yang terletak di Kelurahan Klatak, Keca.natan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Bali;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah hak;

adalah atas nama H. Asmah yang diperoleh oleh H. Asmah atas dasar
hibah dari orang tuanya yang bernama Nyai Sarah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang telah dilakukan oleh Tergugat V tersebut diatas Majelis Hakim juga tidak dapat menemukan satupun alat oukti yang dapat membuktikan bahwa Petok No. 1437, Persil No. 39a, Klas 0.1 atas nama Nyai Sarah bukan bsrasal atau bukan merupakan bagian dari Petok/C Nomor:

37, Persil 39 a, Kelas 0.1, Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah dan selanjutnya berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat hari Jumat, tanggal 18 Januari 2019 maka dapat diketahui bahwa meskipun terdapat perbedaan mengenai ukuran dan batas-batas dari objek sengketa terutama yang disampaikan oleh Para Penggugat, Tergugat I yang bertindak untuk diri sendiri sekaligus sebagai Kuasa dari Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat VI yang menurut Majelis Hakim merupakan sesuatu hal yang wajar sebagai kemungkinan yang dapat timbul mengingat rentang waktu yang cukup lama sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 244/0esa Klatak, Petok 0 No. 1437, Persil 39a D.I, Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWAROI bin SAIRUN pada tanggal 3 September 1977 sampai dengan diajukannya gugatan a *quo* oleh Para Penggugat namun para pihak tersebut diatas termasuk Tergugat V pada saat pelaksanaan Pemeriksaan Setempat masing-masing secara tegas telah menunjukkan lokasi dan membenarkan bahwa objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim berpendapat telah terbukti fakta bahwa benar Petok No. 1437, Persil No. 39a, Kelas D.I Luas 7.900 m2 atas nama Nyai Sarah yang terletak di Desa Klatak, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi yang kemudian diatasnya diterbitkan Sertiflkat Hak Milik No. 244/Desa Klatak, Petok D No. 1437, Persil 39a/D.I, Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWARDI bin SAlRUN pada tanggal 3 September 1977 adalah merupakan bagian dari keseluruhan Petok C Nomor: 37, Persil 39 a, Kelas D.I, Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak;.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Bali;
- Sebolah Barat berbatasan dengan tanah hak;

yang telah dikuasai secara terus menerus oleh Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Asmah dan terhadap bidang tanah tersebut sebagian atau seluruhnya tidak pernah dialihkan hak kepemilikannya baik oleh H. Asmah sendiri maupun oleh ahli waris H. Asmah kepada pihak yang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang menyatakan bahwa benar Petok No. 1437, Persil No. 39a, Kelas 0.1, Luas 7900 M2 atas nama Nyai Sarah yang terletak di Desa Klatak, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi yang kemudian diatasnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 244/0esa Klatak, Petok D No. 1437, Persil 39a/D I, Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWAROI bin SAIRUN pada tanggal 3 September 1977 adalah merupakan bagian dari keseluruhan Petok/C Nomor: 37, Persil 39 a, Kelas 0.1, Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah yang telah dikuasai secara terus menerus oleh Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Asmah dan terhadap bidang tanah tersebut sebagian atau seluruhnya tidak pernah dialihkan hak kepemilikannya baik oleh H Asmah sendiri maupun oleh ahli waris H. Asmah kepada pihak lain. Maka Akta Jual Beli No 45 tgl 9 Nopember 1970 antara KGS Moh Hasan dan Naju Hunnah selaku penjual dan Sairun selaku pembeli harus dinyatakan tidak sah karena penjual tidak mempunyai alas hak tanah tersebut sehingga demikian perbuatan yang dilakukan Oleh KGS Moh. Hasan dan Naju Nunnah merupakan perbuatan melawan hukum;

Amar Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI:

DALAM PROVISl

Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terquqat V dan Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat 11, Tergugat Ill, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat terbukti telah ruelakukan Perbuatan Melawan Hukum *(onrechtmatigedaad)* beserta segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik 244/Kelurahan Klatak, Garnbar Situasi tanggaI 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi yang diajukan oleh Suwardi Bin Sairun/orang tua (ayah)Tergugat I sampai Tergugat IV kepada Tergugat V atas bidang tanah milik Para Penggugat sebagai Ahli Waris H.Asmah yakni Petok No.37 Persil No.39.a,Klas .0.1 Luas 25.640M2 yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi adalah tanpa dasar dan tanpa hak sehingga tidak sah berdasar hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat V yang melakukan proses terhadap permohonan Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah) Tergugat I sampai Tergugat IV sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 diatas bidang tanah Petok No.37 Persil No.39.a, Klas D.1 Luas 25.640 M2 yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi adalah tindakan yang tidak sah berdasar hukum sehingga harus dibatalkan;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 27/III/HW-BWI/2011, tanggal 16 Maret 2011 antara Tergugat I s/d Tergugat IV Ahli Waris Suwardi Bin Sairun dengan Tergugat VI yang dibuat oleh Turut Tergugat tidak sah sehingga batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum berikut segala turutannya
6. Menyatakan seluruh bukti bukti dari Suwardi Bin Sairun orang tua Tergugat I s/d IV yang terkait dengan permohonan penerbitan SHM No 244/Kalurahan Klatak, Gambar Situasi

tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, luas 6.820 m2 terakhir atas nama Suwardi (Orang Tua Tergugat I sampai Tergugat IV) serta Bukti-bukti Tergugat VI dan Permohonan Tergugat VI dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Aquo yang diajukan kepada Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak berlaku berikut segala turutannya;

7. Menghukum Tergugat I s/d IV dan Tergugat VI dan yang berkaitan dengan objek sengketa untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Menyatakan bidang tanah Petok No 37 Persil 39a Klas D.I luas 25.640 m2 atas nama H. Asmah terletak di kalurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi dengan batas batas sebagai berikut:
   Sebelah Utara berbatasan dengan tanah hak;.
   Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah hak;
   Sebelah Timur berbatasan dengan Selat Bali;
   Sebolah Barat berbatasan dengan tanah hak;
   adalah sah milik para penggugat
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sama besarnya yang sampai dengan hari ini ditetapkan sejumlah RP. 2.677.000,- (Dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya

C. Pertimbangan Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat banding setelah memperhatikan dengan seksama keberatan dalam memori banding dari PARA PEMBANDING dahulu TERGUGAT putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 171/PDT.G/2018/PN.BYW 21 Februari 2019 ternyata keberatan tersebut tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena semua telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dan memperbaiki putusan tersebut.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 171/Pdt.G/2018/PN.Byw tanggal 21 Februari 2019, yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menqabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan me!awan hukum (*onrechtmatige daad*) beserta segala akibat hukumnya;

3. Menyatakan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor *2157/1977,* Luas 6820 m^2 terakhir atas nama Suwardi yang diajukan oleh Suwardi Bin Sairun/orang tua (ayah) Tergugat I sarnpai Terquqat IV kepada Tergugat V atas bidang tanah milik Para Penggugat sebagai ahli waris H. Asmah yakni Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas 0.1. Luas 25.640 m^2 yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi adalah tanpa dasar dan tanpa hak sehingga tidak sah berdasar hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat V yang melakukan proses terhadap permohonan Suwardi Bin Sairun orang tua (ayah) Tergugat I sampai Tergugat IV sehingga terbit Sertifikat Hak Milik 244/kalurahan klatak Garnbar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977 Luas 6820 m^2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampe] Tergugat IV): yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 di atas brdang tanah Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas D.I. Luas 25.640 m^2 yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangl adalah tindakan yang tidak sah berdasar hukum sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 27/111/HW-BWIJ2011, tanqqal 16 Maret 2011 antara Tergugat I sampai Tergugat IV ahli waris SuwardiBin Sairun dengan Tergugat VI yang dibuat oleh Turut Tergugat tidak sah sehingga batal demi hukum dan berikut segala turutannya;
6. Menyatakan seluruh bukti-bukti Suwardi Bin Sairun yang merupakan orang tua (ayah) Tergugat I sarnpai Tergugat IV yang terkait dengan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6820 m^2 terakhjr atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat IV) serta bukti-bukti T ergugat VI dan permohonan T ergugat VI dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya atas penerbitan sertifikat hak milik a *quo* yang diajukan kepada Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga tidak

mempunyai kekuatan hukum serta tidak berlaku berikut segala turutannya;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat 11, Tergugat Ill, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk tunduk dan pa'uh pada putusan perkara ini;
8. Menyatakan bidang tanah Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas 0.1. Luas 25.640 m^2 atas nama H. Asmah terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas sebagai berikut:
   Sebelah utara berbatasan dengan tanah hak;
   Sebelah se!atan berbatasan dengan tanah hak;
   Sebelah timur berbatasan dengan Selat Bali;
   Sebelah barat berbatasan dengan tanah hak;
   Adalah sah milik Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat 11, Tergugat Ill, Tergugat IV Terquqat V, Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sama besarnya yang sampai denqan hari lni ditetapkan sejumlah Rp2.677.000,OO (dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selaln dan selebihnya;

C. Pertimbangan Mahkamah Agung (Kasasi)

Bahwa pertimbangan hukum putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya yang mernperbaiki putusan Judex Facti/Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo, eksepsi Para Tergugat tentang gugatan salah objek terror in objecto) dan. Gugatan Para Penggugat kabur dapat dibenarkan dan dikabulkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan memiliki tanah seluas 25.460 m2 (dua puluh lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) sedangkan yang dikuasai Para Tergugat

  (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI) seluas 6820 m2 (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) samping secara tegas Para Penggugat tidak menyebut yang mana objek sengketa dalarn perkara a *quo,* Para Penggugat dalam posita gugatannya juga tidak menyebutkan secara tegas tentang batas-batas tanah seluas 6820 m^2 yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI);
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berasal dari Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas D.I. Luas 25.640 m^2, sedangkan objek sengketa yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I sarnpai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 244 berasal dari Petok Nomor 1437, fakta tersebut telah membenarkan petitum gugatan Para Penggugat angka 9 (sembilan) bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 244 seluas 6820 m^2 (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan TergugatlV dan Tergugat VI) benar bukan berada di Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas D.1. Luas 25.640 m^2;
- Berdasarkan pertimbangan di atas, eksepsi Para Tergugat khususnya Tergugat V dan Tergugat VI bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan salah objek *(error in objecto)* dapat dikabulkan karena cacat formil dan harus dinyatakan tidak

dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)*, sehingga pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Banyuwangi dan Pengadiian Tinggi Surabaya) dalam perkara a *quo* sudah tidak dapat dipertahankan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mohkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ELSY WAHYUNI SOEGONDO, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 252/PDT/2019/PT SBY tanggal 25 Juli 2019 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 171/Pdt.G/2018/PN.Byw tanggal 21 Februari 2019 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri.

Amar Putusan Mahkamah Agung

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ELSY WAHYUNI SOEGONDO,** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 252/POT/2019/PT.SBY tanggal 25 Juli 2019 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 171/Pdt.G/2018/PN.Byw tanggal 21 Februari 2019;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard);*
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang

dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00 (Iima ratus ribu rupiah);

D. Catatan

Dalam perkara ini terdapat perbedaan putusan dari Tingkat Pertama yang sama dengan Putusan Banding dan dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam Kasasi. Bahwa Majelis Hakim menilai ada perbedaan pertimbangan hukum dan menilai fakta hukum yang berbeda antara Pengadilan Tingkat Pertama dan Banding dengan Majelis Hakim di Kasasi.

Majelis Hakim tingkat pertama menilai bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian maka Majelis Hakim berpendapat telah terbukti fakta bahwa benar Petok No. 1437, Persil No. 39a, Kelas D.I Luas 7.900 m2 atas nama Nyai Sarah yang terletak di Desa Klatak, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi yang kemudian diatasnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 244/Desa Klatak, Petok D No. 1437, Persil 39a/D.I. Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWARDI bin SAlRUN pada tanggal 3 September 1977 adalah merupakan bagian dari keseluruhan Petok C Nomor: 37, Persil 39 a, Kelas D.I. Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah yang terletak di Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi.

Hakim menilai bahwa tanah Tergugat merupakan bagian tanah dari Penggugat yang berasal dari Petok C Nomor 37, sedangkan Tergugat menilai tanah mereka berasal dari Petok No. 1437 yang berbeda dengan asal tanah Penggugat.

Majelis Hakim menilai fakta yang menyatakan bahwa benar Petok No. 1437, Persil No. 39a, Kelas D.I. Luas 7900 M2 atas nama Nyai Sarah yang terletak di Desa Klatak, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi yang kemudian diatasnya diterbitkan Sertifikat Hak

Milik No. 244/0esa Klatak, Petok D. No. 1437, Persil 39a/D I, Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWAROI bin SAIRUN pada tanggal 3 September 1977 adalah merupakan bagian dari keseluruhan Petok/C Nomor: 37, Persil 39 a, Kelas 0.1, Luas 25.640 M2 atas nama H. Asmah yang telah dikuasai secara terus menerus oleh Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari H. Asmah dan terhadap bidang tanah tersebut sebagian atau seluruhnya tidak pernah dialihkan hak kepemilikannya baik oleh H Asmah sendiri maupun oleh ahli waris H. Asmah kepada pihak lain. Maka Akta Jual Beli No 45 tgl 9 Nopember 1970 antara KGS Moh Hasan dan Naju Hunnah selaku penjual dan Sairun selaku pembeli harus dinyatakan tidak sah karena penjual tidak mempunyai alas hak tanah tersebut sehingga demikian perbuatan yang dilakukan Oleh KGS Moh. Hasan dan Naju Nunnah merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat hari Jumat, tanggal 18 Januari 2019 maka dapat diketahui bahwa meskipun terdapat perbedaan mengenai ukuran dan batas-batas dari objek sengketa terutama yang disampaikan oleh Para Penggugat, Tergugat I yang bertindak untuk diri sendiri sekaligus sebagai Kuasa dari Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat VI yang menurut Majelis Hakim merupakan sesuatu hal yang wajar sebagai kemungkinan yang dapat timbul mengingat rentang waktu yang cukup lama sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 244/0esa Klatak, Petok D No. 1437, Persil 39a D.I. Gambar Situasi Nomor: 2157/1977, tanggal 1 September 1977, Luas 6820 M2, atas nama Pemegang Hak Pertama Nyai Sarah dan Pemegang Hak Terakhir atas nama SUWARDI bin SAIRUN pada tanggal 3 September 1977 sampai dengan diajukannya gugatan a *quo* oleh Para Penggugat namun para pihak tersebut diatas termasuk Tergugat V pada saat

pelaksanaan Pemeriksaan Setempat masing-masing secara tegas telah menunjukkan lokasi dan membenarkan bahwa objek sengketa dalam perkara ini.

Majelis Hakim menilai bahwa perbedaan-perbedaan yang terjadi waktu pemeriksaan setempat mengenai tanah objek sengketa mengenai ukuran maupun batas merupakan hal yang wajar karena rentang waktu yang sudah lama.

Seharusnya ketika ada perbedaan ini, Majelis Hakim harus benar benar yakin apakah tanah ini objek yang sama dengan Petok yang berbeda atau petok yang berbeda dengan lokasi yang berbeda pula.

Petok D Sebelum terbit Undang Undang Pokok Agraria pada tahun 1960, status tanah ini bisa dianggap setara dengan sertifikat kepemilikan tanah. Tetapi setelah terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria, Petok D bukan lagi menjadi bukti kepemilikan yang sah. Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat setempat. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah. Oleh Ketika itu petok D sama nilainya dengan sertifikat tanah. Dalam hal ini Surat Petok atau Petok D yang dapat dijadikan salah satu alat bukti yang menyatakan hubungan antara tanah dan orang yang menguasainya serta bukti-bukti lain yang dapat menunjang kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Di tingkat Kasasi, Majelis Hakim memiliki pertimbangan hukum yang berbeda. Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang mernperbaiki putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo, eksepsi Para Tergugat tentang gugatan salah objek (*error in objecto*) dan. Gugatan Para Penggugat kabur dapat dibenarkan dan dikabulkan.

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung menilai:

Para Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan memiliki tanah seluas 25.460 m2 (dua puluh lima ribu empat ratus enam puluh meter persegi) sedangkan yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI) seluas 6820 m2 (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) disamping secara tegas Para Penggugat tidak menyebut yang mana objek sengketa dalam perkara a *quo,* Para Penggugat dalam posita gugatannya juga tidak menyebutkan secara tegas tentang batas-batas tanah seluas 6820 m^2 yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI)

Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berasal dari Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas D.I. Luas 25.640 m2, sedangkan objek sengketa yang dikuasai Para Tergugat (Tergugat I sarnpai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 244 berasal dari Petok Nomor 1437, fakta tersebut telah membenarkan petitum gugatan Para Penggugat angka 9 (sembilan) bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 244 seluas 6.820 m2 (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang dikuasai oleh Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat lV dan Tergugat VI) benar bukan berada di Petok Nomor 37 Persil Nomor 39 a, Klas D.I. Luas 25.640 m2.

Petitum No. 9:

"9. Menyatakan objek bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 244/Kelurahan Klatak, Gambar Situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977, Luas 6.820 M2 terakhir atas nama Suwardi (orang tua Tergugat I sampai Tergugat V) bukan berada pada Petok No. 37 Persil No.39.a, Klas.D.I Luas 25.640 M2 atas nama H.Asmah terletak di Kelurahan Klatak, Kec. Kalipuro, Kab. Banyuwangi".

Bahwa, Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai Petok D dari penggugat berbeda dengan Petok D tergugat dan lokasi tanah juga berbeda dan bukan bagian dari Petok D Penggugat. Oleh karena itu, memang benar tanah objek sengketa yang telah diterbitkan sertipikat hak milik oleh Tergugat bukan bagian dari Petok D Penggugat karena disamping dokumen tersebut sebagai bukti. Bahwa, dalam pemeriksaan setempat yang menyatakan Penggugat menguasai terus menerus akan tetapi tidak dapat menunjukan batas batas tanah objek sengketa dan tanah Penggugat yang kuasai terhadap batas batas tanah dengan Tergugat juga tidak jelas dan Penggugat tidak mengetahui letak tanah objek sengketa.

Bahwa, seharusnya Penggugat maupun Tergugat jika benar memiliki tanah objek sengketa dengan dasar Petok D tersebut dan mendalilkan menguasai terus menerus, maka para pihak yang bersengketa paham letak tanah dan luas mapun batas batas tanah yang dikuasainya. Akan tetapi, dalam pemeriksaan setempat para Pihak tidak dapat menunjukan letak tanah maupun lokasi dan batas batasnya terutama pihak Penggugat.

Bahwa Petok D ini adalah salinan dari Buku C yang dibuat duplikat atau tiruannya yang diberikan kepada kantor kantor Kalurahan sebagai arsip. Berdasarkan salinan dari Buku C dibuat pembukuan untuk pajak, masyarakat menyebut dengan istilah Petok D yang merupakan kutipan buku C yang mencatat wajib pajak, luas, dan kelas dari tanah yang terdaftar. Buku C ini adalah data dari Buku B yang dulu disebut Buku Krawangan yang berisi gambaran kepemilikan tanah dalam satu kalurahan dengan skala tertentu, yang dulu skalanya 1: 2500 dan 1:5000. Buku B ini berasal dari Buku A, yang merupaka hasil pengukuran jaman kolonial belanda. Buku ini disebut Buku A yang berisi klasifikasi tanah yang disebut Klasiran, yaitu pengukuran bidang bidang milik satuan Kalurahan kemudian dihimpun dalam satu persil menjadi satu data klasifikasi dalam satuan kalurahan yang disebut Buku A.

BAB XII

PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 88/G/2016/PTUN.SBY. Jo. PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 19/B/2017/PT.TUN.SBY. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 318K/TUN/2017. Jo. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 75PK/TUN/2018

Pihak yang berperkara:

1. H. HARIS RUSDI, WNI bertempat tinggal Jalan Cut Nya'Dien Nomor 13 Banyuwangi;
2. H. ACHMAD FAUZI, WNI bertempat tinggal Jalan Cut Nya'Dien Nomor 13 Banyuwangi
3. LULFI FAQIH, WNI bertempat tinggal di jalan Letjen S Haryono Nomor 77 Banyuwangi;
4. H. FATIMAH FAQIH, WNI bertempat tinggal jalan KH. Asyari Nomor 57 Banyuwangi;
5. HJ. NIHAYAH ZULFA, WNI bertempat tinggal Jalan Cut Nya'Dien Nomor 13 Banyuwangi;

Kelimanya adalah Ahli Waris yang sah dari (Almarhumah Hj. ASMAH) berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 22 Maret 2016, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2016 memberikan kuasa kepada : SIGIT WAHYUWIDODO, S.H. dan ROEDI HARIYADI, S.H. keduanya Kewarganegaraan Indinesia, pekerjaan Advokat pada kantor Advokat "SIGIT LAW OFFICE"beralamat Kantor di JI. Candi Jawi No. 4, Banyuwangi; selanjutnya disebut sebagai : ---------- **PARA PENGGUGAT**;

Melawan:

I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANYUWANGI,** Bertempat kedudukan Jalan Dr. Soetomo No. 54 Banyuwangi ; Dalam hal ini diwakili oleh SUKARMAN, SH.M.Hum, EKO SETYONO,APtnh., MURIYANTO, APtnh., semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, beralamat di Jalan Or. Sutomo Nomor : 54 Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 16 /VI/2016/P, tanggal 09 Juni 2016 ; Selanjutnya disebut sebagai:

TERGUGAT;

II. R A H M A T, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Buruh Lepas, tempat tinggal Jalan Bunyu Nomor: 2, RT.005 RW.003, Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukurnnya : HERI WIJAYA, S.H., JEFRI SINAGA, S.H., M.Si., H.A GRIBALDI JAYADILAGA, S.H. dan HENDRA SEPTIANUS, S.H., semuanya warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Hukum HAWE & Associates yang beralamat di Komplek Ruko Harmoni Jalan Terusan Jakarta NO.13 Rt 07 / RW.012 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2016; Selanjutnya disebut sebagai ---- TERGUGAT II INTERVENSI 1;

III. **ELSY WAHYUNI SUGONDO,** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, tempat tinggal Jalan Adisucipto Nomor 9, Kelurahan Tukangkayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi. Dalam hal ini diwakili . oleh kuasa hukumnya : Dr. SUDIMAN SIDABUKKE, S.H.,C.N.,M.Hum., ASIH MARBAWANI, S.H.,M.Hum., RR. TANTIE SUPRIATSIH, S.H.,M.H., ARIS EKO PRASETYO, S.H.,M.H., RUTH SHEBARIA BUTAR BUTAR, S.H., M.Kn. BONAR PARULIAN SIDABUKE, S.H. G.Dip., LL.M. dan NUKU JOSUA BUTAR BUTAR, S.H., semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "SIDABUKKE CLAN & ASSOCIATES" beralamat di Jalan Raya Darmo Nomor : 135 B Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2016;- Selanjutnya disebut sebagai ------ TERGUGAT II INTERVENSI 2;

A. Tentang Duduk Perkara

Objek Sengketa

- SHM No 244/Kalurahan Klatak. Gambar situasi tanggal 1-9-1977 Nomor 2157/1977 luas 6.820 m2 Terakhir atas nama **SUWARDI** diterbitkan tanggal 3 September 1977;

- SHM No 1922/Kalurahan Klatak. Gambar situasi tanggal 5-10-1995 Nomor 7348 luas 13.990 m2 Terakhir atas nama **RAHMAT** diterbitkan tanggal 23 November 1995.

1. Bahwa, obyek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana di maksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat kongkrit, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum yang merugikan Para Penggugat;

2. Bahwa, gugatan aquo diajukan oleh Para Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;
   Pasal 55 Undang-Undang Peradilan TataUsaha Negara selanjutnya disingkat Undang-Undang Peratun, mengatur bahwa gugatan sengketa Tata Usaha Negara dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Sedangkan pihak ketiga atau yang bukan dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara mengacu pada Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 1991 yang mengatur bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagimana di maksud dalam pasal 55 terhitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata

Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

3. Para Penggugat mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 28 April 2018 ketika Penggugat hendak mengurus permohonan untuk menerbitan sertipikat kepada Tergugat terhadap bidang tanah Hak Yasan Petok No. 37 Persil 39a Klas D.I. Luas 25.640 m2 atas nama H. Asmah;

4. Bahwa penjelasan dari Tergugat menyatakan sebagian dari luas tanah Hak Yasan peninggalan almh H. Asmah telah bersertipikat atas nama orang lain yaitu disebut objek sengketa;

5. Oleh karena itu Penggugat menggugat ke pengadilan dikarenakan merasa sebagai pemilik tanah objek sengketa sebagaimana bukti surat-surat dokumen tanah di kalurahan Klatak kecamatan Kalipuro kabupaten Banyuwangi dan merasa bahwa Tergugat menerbitkan sertipikat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya baik secara fisik maupun yuridis;

6. Tergugat sudah memfasilitasi mediasi sebanyak 3 kali dan tidak menemukan penyelesaian dan semakin rumit menurut Para Penggugat sampai sekarang;

EKSEPSI PARA TERGUGAT

Bahwa Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai Kapasitas dan Kepentingan untuk menggugat atas obyek sengketa, Penggugat mendalilkan obyek sengketa berasal dari Petok No. 37 Persil No. 39a, Klas D.I atas nama H.Asmah, sedangkan obyek sengketa (SHM No. 244/Klatak berasal dari Petok No. 1437 Persil No. 39a Klas D.I atas nama Nyai Sarah dan SHM No. 1922 berasal dari Petok No. 1822 Persil No. 39a Klas 0.1 atas nama Napisah, sehingga apa yang dijadikan obyek gugatan dengan yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansinya, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan, oleh karena itu sangat tepat jika gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa
Bahwa gugatan penggugat menurut kami telah kadaluwarsa sebagaimana. diatur dalam Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang intinya menyatakan : "Bahwa pihak lain yang merasa keberatan atas diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam waktu **5 (Lima) tahun** sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun **tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Gugatan Para Penggugat Error in Obyekto
Bahwa Penggugat mendalilkan obyek sengketa berasal dari Petok No. 37 Persil No. 39a, Klas D.I atas nama H. Asmah, sedangkan obyek sengketa (SHM No. 244/Klatak berasal dari Petok No. 1437 Persil No. 39a Klas D.I atas nama **Nyai Sarah** dan SHM No. 1922 berasal dari Petok No. 1822 Persil No. 39a Klas D.I atas nama **Napisah,** sehingga apa yang dijadikan obyek gugatan dengan yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansinya dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan;

Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris atas tanah dalam Petok 0 No. 37, Persil No 39 a Klas D.I atas nama H. Asmah sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 244 Kelurahan Klatak berasal dari Petok No. 1437 Persil No. 39a Klas D.I atas nama Suwardi yang berasal dari Sertipikat hak Milik No. 244/Kel. Klatak atas nama Nyai Sarah;

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut, menyebabkan ketidakjelasan terhadap objek gugatan Para Penggugat yang diklaim Para Penggugat dengan nomor dan pemilik Petok yang terdapat dalam objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 244 atas nama Suwardi Bin Sairun yang kemudian telah dilakukan jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 27/III/HW-BWI/2011 tanggal 16 Maret 2011

dihadapan Haryo Mirasmo, Notaris di Banyuwangi antara ahli waris dari suwardi dengan tergugat II Intervensai II sehingga gugatan Para Penggugat dapat di kategorikan error in objekto, tidak jelas dan tidak berdasar oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeljike Verklaard);

GUGATAN

DALAM PENANGGUHAN

- Menerima dan mengabulkan gugatan permohonan penangguhan atau penundaan pemberlakukan obyek sengketa
- Menangguhkan atau menunda pemberlakukan obyek sengketa sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menetapkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No.244 / Kelurahan Klatak, Gambar Situasi Tanggal 1-9-1977 Nomor 2157 / 1977, Luas 6.820 M2, terakhir atas nama : SUWARDI, yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 ;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 1922 / Kelurahan Klatak, Gambar Situasi Tanggal 5-10-1995 Nomor 7348 / 1995, Luas : 13.990 M2, terakhir atas nama RAHMAT, yang diterbitkan pada tanggal 23 November 1 995 ;
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No.244 / Kelurahan Klatak, Gambar Situasi Tanggal 1-9-1977 Nomor 2157 / 1977, Luas 6.820 M2, terakhir atas nama :. SUWARDI, yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1977 ;
5. Mewajibkan kepada Tergugat mencabut Sertifikat Hak Milik No. 1922 / Kelurahan Klatak, Gambar Situasi Tanggal 5-10-1995 Nomor 7348 / 1995, Luas : 13.990 M2, terakhir atas nama RAHMAT, yang diterbitkan pada tanggal 23 November 1995 ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

ATAU: **Apabila Pengadilan berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex. Aquo Et Bono.)**

B. Pertimbangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Menimbang, bahwa bukti P-13 dan P-20 menunjukan Petok No.37 persil 39a Klas D.1. luas 25640 m2 atas nama H.Asrnah telah beralih kepada Petok Nomor 1822. atas nama Napisah persil no 39a, Petok Nomor 1823 atas nama Abdul Kadir persil no 39a, Petok No. 1824 atas nama Salwati persil 39a (bukti P-13, P-20) hal ini juga dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat Mohamad Nurhujani bahwa petok nomor 1437 persil 39a klas D.I tidak ada hubungannya dengan Petok Nomor 37 persil 39a kelas D, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Petok No. 37 persil 39a Klas D.I. luas 25.640 m2 telah habis dibagi ke petok 1822, 1823, 1824;

Menimbang, bahwa keterangan saksi KGS Mohamad Yusuf yang menyatakan dalam persidangan bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengambil hasil pohon kelapa ditanah milik para Penggugat karena sejak tahun 1987 saksi pindah ke Malang selain itu saksi menerangkan terakhir saksi datang dilokasi tersebut pada tahun 1965, menurut hemat Majelis Hakim keterangan saksi tersebut telah membantah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa sampai saat ini dikuasai secara fisik kedua objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu bukti Bahwa bukti TII Intervensi II - 5a sampai dengan TII Intervensi II - 5d yaitu penawaran tanah antara PT Misi Mulia Petro Nusa dengan Ibu Elsy Wahjuni Soegondo atas tanah dengan SHM Nomor 244/Klatak in casu objek sengketa menunjukkan bahwa SHM 244/Klatak atas nama Suwardi Bin Sairun yang telah dijual kepada TII Intervensi II adalah sebagai bentuk tindakan pengakuan dari pihak lain yaitu PT Misi mulia Petronusa bahwa memang benar pemilik sertipikat 244/Kel Klatak adalah TII Intervensi II dan fakta dilapangan memang secara fisik dikuasai oleh TII Intervensi II hal ini sejalan dengan keterangan saksi Suwarno yang telah bekerja menggarap tanah objek sengketa kurang lebih 20 tahun termasuk ibu dari saksi dan tidak ada yang complain terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka alas hak yang dimiliki oleh para Penggugat yaitu Petok

37 Persil 39a kelas D.I Luas 25.640 M2 tercatat atas nama H. Asmah tidak ada hubungannya sama sekali dengan kedua objek sengketa aquo sehingga dengan demikian apabila dihubungkan dengan kriteria kriteria kepentingan sebagaimana diurai diatas maka menurut Majelis Hakim Para penggugat tidak ada kepentingan untuk mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya kepentingan Para Penggugat yang dirugikan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara maka Penggugat tidak mempunyai hak gugat (*persona standi in judicio*) terhadap objek senqketa aquo oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, sehingga beralasan hukum dan berdasar hukum terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan dinyatakan diterima.

Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

MENGADILI

DALAM PENUNDAAN

Menolak permohonan penangguhan pemberlakuan objek sengketa yang diajukan oleh para Penggugat

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi dari TERGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI I dan TERGUGAT II INTERVENSI II tentang para Penggugat tidak mempunyai kepentingan

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak di terima
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

C. Pertimbangan Pengadilan Tinggi

Bahwa majelis hakim banding telah mencermati memori banding dari Para Penggugat/Pembanding dan Kontra Memori Banding dari Tergugat/Terbanding serta Tergugat II intervensi 1/Terbanding ternyata tidak ada hal hal baru berkaitan dengan pembuktian yang dapat melemahkan putusan pengadilan tingkat pertama yang diajukan banding.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat/Pembanding
- Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 88/G/2016/PTUN.SBY tanggal 3 November 2016 yang dimohonkan banding
- Menghukum para penggugat/pembanding untuk membayar biaya perkara sebesar RP. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

D. Pertimbangan Mahkamah Agung (Kasasi)

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti* sudah benar dan tidak salah dalam Menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek-objek sengketa maupun lokasi dimaksud dalam objek objek sengketa tidak mempunyai hubungan hukum dengan alas hak yang dimiliki oleh para PENGGUGAT yaitu Petok No. 37, Persil 39a Klas D.I. Luas 25.640 m2. oleh karena Para Penggugat sekarang Pemohon Kasasi tidak memiliki kepentingan untuk menggugat objek objek sengketa a quo sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Amar Putusan Mahkamah Agung (Kasasi)

MENGADILI

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : 1. H. HARIS RUSDI, 2. H. ACHMAD FAUZI, 3. LULFI FAQIH, 4. H. FATIMAH FAQIH, 5. HJ. NIHAYAH ZULFA
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

E. Pertimbangan Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali)

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi telah sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku, tidak terdapat kekhilafan kekeliruan yang nyata didalamnya.

Bahwa *Novum* berupa surat Keterangan Lurah Klatak Nomor 590/91/1429.505.02/2017 tanggal 11 Desember 2017 diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan sehingga tidak memenuhi syarat sebagai *novum* sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karena surat tersebut baru dibuat setelah putusan *Judex Juris* tertanggal 8 Agustus 2017

Amar Putusan Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali)

MENGADILI

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : 1. H. HARIS RUSDI, 2. H. ACHMAD FAUZI, 3. LULFI FAQIH, 4. H. FATIMAH FAQIH, 5. HJ. NIHAYAH ZULFA
- Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah)

F. Catatan

Beberapa eksepsi-eksepsi Tergugat dalam perkara ini diterima oleh Majelis Hakim. Bahwa, Tergugat menyampaikan eksepsi berdasarkan bukti-bukti otentik dan keterangan saksi yang tidak bisa dibantah oleh Penggugat serta menguatkan dalil Tergugat dan mampu menyakinkan Majelis Hakim.

Dalam eksepsinya Tergugat menyatakan Bahwa Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai Kapasitas dan Kepentingan untuk menggugat atas obyek sengketa, Penggugat mendalilkan obyek sengketa berasal dari Petok No. 37 Persil No. 39a, Klas D.1 atas nama H.Asmah, sedangkan obyek sengketa (SHM No. 244/Klatak berasal dari Petok No. 1437 Persil No. 39a Klas D.1 atas nama Nyai Sarah dan SHM No. 1922 berasal dari Petok No. 1822 Persil No. 39a Klas D.1 atas nama Napisah, sehingga apa yang dijadikan obyek gugatan dengan yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada relevansinya, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek gugatan, oleh karena itu sangat tepat jika gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa keterangan saksi KGS Moh. Yusuf menguatkan dalil dari Tergugat dan didukung riwayat dari tanah objek sengketa di buku C secara jelas menerangkan bahwa kepemilikan hak atas tanah objek sengketa adalah tanah milik Tergugat.

Oleh karena itu, jelas Penggugat tidak ada relevansi dengan tanah objek sengketa. Penggugat tidak mempunyai hak gugat (*persona standi in judicio*). Asas "legitima persona standi in judicio" dan "point d'interet, point d'action" ditafsirkan bahwa setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup.

Bahwa apa yang digugat oleh Penggugat tidak sesuai dengan apa yang Tergugat kuasai. Tanah objek sengketa adalah objek yang berbeda menurut Majelis Hakim berdasarkan riwayat tanah yang didalilkan oleh Penggugat dan Tergugat, maka gugatan Penggugat tidak diterima dan dalil Tergugat membantah semua apa yang didalilkan Penggugat, bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang berbeda.

Dalam keterangan riwayat tanah jelas, bukti P-13 dan P-20 menunjukan Petok No.37 persil 39a Klas D.1. luas 25640 m2 atas nama H.Asrnah telah beralih kepada Petok Nomor 1822. atas nama Napisah persil no 39a, Petok Nomor 1823 atas nama Abdul Kadir persil No 39a, Petok No. 1824 atas nama Salwati persil 39a (bukti P-13, P-20) hal ini juga dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat Mohamad Nurhujani bahwa petok nomor 1437 persil 39a klas D.I tidak ada hubungannya dengan Petok Nomor 37 persil 39a kelas D, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Petok No. 37 persil 39a Klas D.I. luas 25640 m2 telah habis dibagi ke petok 1822, 1823, 1824.

BAB XIII
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa surat surat tanah bekas hak milik adat yang berupa:
   a. *Girik*
   b. *Petok D*
   c. *Letter C*
   d. *Surat Ijo*
   e. *Rincik*
   f. *Wigendom atau Eigendom Verbonding*
   g. *Hak Ulayat*
   h. *Opstaal*
   i. *Gogolan*
   j. *Gebruik*
   k. *Erfpacht*
   l. *Bruikleen*

   Dan sejenisnya, dianggap oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sebenarnya surat tersebut adalah tanda bukti pembayaran/pelunasan pajak (hasil) bumi dan bukan merupakan bukti tanda kepemilikan hak atas tanah, sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan kelanjutan dari pungutan pajak dalam surat surat tersebut yang selalu diperbarui ketika juga ada peralihan oleh pemilik yang menjual atau mengalihkan tanah ke orang lain, sehingga data dalam surat surat tersebut di perbaharui oleh pihak Desa dalam hal ini kalurahan atau kecamatan setempat.

2. Oleh karena surat-surat tersebut bukan suatu bukti alas hak kepemilikan hak atas tanah, maka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah terkait dasar kepemilikan hak atas tanah dengan surat-surat tersebut dilengkapi dengan syarat yang diatur oleh perundang-undangan untuk mendapatkan bukti pemilikan hak atas tanah berupa sertipikat dan mendapatkan manfaat yang ada didalamnya.

3. Karena sebagian besar masyarakat Indonesia berpedoman surat surat tanah bekas hak milik adat tersebut masih dianggap bukti kepemilikan hak atas tanah, maka dalam proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, tanda bukti surat surat tersebut masih dipedomi sebagai salah syarat dalam proses pendaftaran tanah.

B. Saran

1. Mengingat arti pentingnya sertifikat hak atas tanah bagi masyarakat, untuk memasyarakatkan pendaftaran tanah terkait surat surat keterangan tersebut yang bermacam-macam jenisnya, maka perlu diadakan penyuluhan-penyuluhan hukum pada masyarakat melalui berbagai media yang ada dan dapat mudah dipahami oleh masyarakat.

2. Perlu adanya suatu sistem pendaftaran tanah yang tepat, mudah dan murah. Hal ini dimaksudkan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah yang masih berupa surat surat keterangan tersebut.

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-lndonesia-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/
https://www.pa-cilegon.go.id/artikel/251-kepastian-hukum-bagi-tanah-adat-setelah-adanya-undang-undang-nomor-5-tahun-1960-tentang-peraturan-dasar-pokok-pokok-agraria
http://www.snpk-indonesia.com/docs/NVMS_Brief_19072012.pdf
http://www.siwalimanews.com/post/polisi_diminta_ungkap_pemain_konflik_porto-haria
Tulisan ini diterbitkan dalam sebuah buku *KOMPILASI PEMIKIRAN TENTANG DINAMIKA HUKUM DALAM MASYARAKAT (Memperingati Dies Natalis ke -50 Universitas Pattimura Tahun 2013),* 2013
https://fh.unpatti.ac.id/pemahaman-hak-hak-tanah-adat-menurut-undang-undang-pokok-agraria/

https://lms-paralel.esaunggul.ac.id/pluginfile.php?file=%2F226759%2Fmod_resource%2Fcontent%2F2%2FMODUL%2011%20TANAH%20ADAT.pdf
https://rewangrencang.com/kedudukan-hukum-tanah-adat/
https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-perta-ff1b4b3e.pdf
https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/
https://omtanah.com/2010/04/15/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/

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 Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah