

**PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI PEMILIK TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT**  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/2001/ Jkt. Bar,  
Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005)

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Oleh :

Nama : Waki Sulistyaning R  
NPM : 0606009023



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

**LAW PROTECTION FOR THE OWNER OF THE FORMER  
LAND OF CUSTOMARY OWNERSHIP**  
(Analysis Of Court Act No.108/ Pdt.G/2001/ Jkt. Bar, No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI  
and No. 1089 K/ Pdt/ 2005)

**THESIS**

Submitted of Fulfill The Requirement  
of Obtaining Master of Notary

By :

Name : Waki Sulistyaning R  
NPM : 0606009023



**UNIVERSITY OF INDONESIA  
LAW FACULTY  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULI 2008**

**PERLINDUNGAN HUKUM  
BAGI PEMILIK TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT**  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/2001/ Jkt. Bar,  
Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005)

**. TESIS**

Oleh :

Nama : Waki Sulistyaning R  
NPM : 0606009023



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Waki Sulistyning Rengganis

NPM : 0606009023

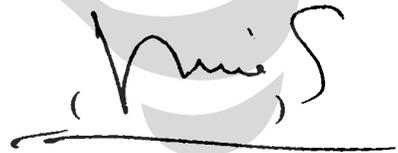
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bekas Hak Milik Adat  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/  
2001/ Jkt. Bar, Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota  
Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung  
Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005).

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Profesor Nyonya Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI



Penguji : Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N



Penguji : Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juli 2008

mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 21 Juli 2008

Yang menyatakan,

6000  
METERIA TEMPEL

(Waki Sulistyaning Rengganis)

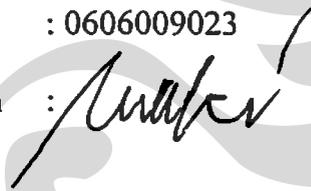
## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Waki Sulistyaning Rengganis

NPM : 0606009023

Tanda Tangan :



Tanggal : 21 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di  
bawah ini :

Nama : Waki Sulistyaning Rengganis

NPM : 0606009023

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bekas Hak Milik Adat**

(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/ 2001/ Jkt. Bar, Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005).

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan

## ABSTRAK

Nama : Waki Sulistyaning R.  
Program studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bekas Hak Milik Adat  
(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/2001/ Jkt. Bar, Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005).

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, hak-hak lama atas tanah demi hukum dikonversi menjadi hak-hak atas tanah baru yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Perolehan hak-hak atas tanah disertai kewajiban pemilik tanah mendaftarkan hak atas tanahnya. Untuk tanah yang belum didaftarkan disebut tanah bekas hak milik adat. Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan demi menjamin kepastian hukum pertanahan. Namun, pada kenyataannya sampai dengan saat ini bidang-bidang tanah yang belum terdaftar masih banyak jumlahnya. Pemilik tanah yang belum mendaftarkan haknya tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Sementara dalam salah satu sumber hukum kita yaitu yurisprudensi nomor 34/K/Sip/1960 menyebutkan bahwa surat pembayaran pajak bukan merupakan petunjuk siapa yang harus membayar pajak atas suatu bidang tanah tertentu. Ketentuan hukum ini seringkali digunakan oleh para hakim dalam menyelesaikan suatu perkara tanpa melihat latar belakang dari kasus mereka, sehingga bagi pemilik tanah bekas hak milik adat hal ini sangat merugikan. Permasalahan pokok yang dianalisis adalah bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada pemegang tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik, pandangan pengadilan dalam perlindungan hukum pemilik tanah bekas hak milik adat dan penyelesaian sengketa bagi pemilik tanah bekas hak milik adat berdasarkan kasus dalam Putusan No.108/Pdt.G/2001/ Jkt.Bar, Putusan No.372/Pdt/2003/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089K/Pdt/2005. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, dengan menghimpun dan menganalisis data sekunder, berupa literatur dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hukum agraria. Hasilnya, dituangkan dalam kesimpulan bahwa negara memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik yaitu menggunakan bukti pajak sebagai petunjuk kepemilikan tanah dengan didukung alat bukti lain untuk tanah hak lama dan alat bukti yang diatur dalam Pasal 164 HIR.

## **Abstract**

After the effective application of Agrarian Principles Law, former rights over land are by the operation of law converted into new rights over land stipulated in the Agrarian Principles Law. Acquirement of rights over land is supported by obligation on the part of the land owners to register their rights over land. For lands which have not yet been registered, they will be referred to as former customary right of ownership lands. Such land registration is conducted in order to ensure legal certainty in land affairs. However, in reality, up to the present time, the total numbers of parcels of lands which are not yet registered are quite a few. This fact gives rise to problems and disputes among the Parties claiming as the real owners. Land owners who have not yet registered their rights use tax payment slip as the evidence of their ownership over the relevant lands. Meanwhile, in one of our legal sources, which is, jurisprudence number 34/K/Sip/1960, it states that tax payment slip is only an indication on who must pay the tax over a certain parcel of land. This legal provision is often used by judges in settling a case without observing the background of their cases; therefore, for the owners of former customary right of ownership lands, this is very detrimental. Therefore, it is necessary to be studied regarding the legal protection for the owners of former customary right of ownership lands based on the national land law and other related statutory regulations.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah... Alhamdulillah... Alhamdulillah....

Puji syukur tiada terhingga terucap ke Hadirat ALLAH SWT, karena hanya atas karunia dan petunjuk-Nyalah akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bekas Hak Milik Adat (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/2001/ Jkt. Bar, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005)" dengan baik.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan tesis ini sampai selesai, tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, baik moril maupun materiil. Untuk itulah, pada kesempatan kali ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga kepada :

1. Profesor Nyonya Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI selaku dosen pembimbing, atas waktu dan kesabaran untuk membimbing selama penyusunan tesis ini;

2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N dan Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn selaku Penguji dalam Ujian tesis Penulis;
3. Ibu Farida Prihatini, S.H. selaku Ketua Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Seluruh staf pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh Staf Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Seluruh Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
7. Keluarga tercinta Bapak & Ibu untuk cinta, kasih sayang, perhatian, doa, bimbingan, dorongan, dan semangat. Kakak-kakakku, Mbak Dinar, Mas Yusril, Mbak Sofi dan adik-adikku Avicena dan Avero;
8. Trianto, atas dukungan, cinta dan perhatannya;
9. Rekan-rekan kuliah Magister Kenotariatan angkatan 2006. Khususnya gank Manula dan rekan-rekan di organisasi Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan;
10. Kepada seluruh Civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terimakasih untuk bantuan selama penulis kuliah.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan akan adanya kritik dan saran yang membangun. Akhir kata, besar harapan penulis bahwa tesis ini akan membawa manfaat bagi semua pihak. Amin.

Depok, Juli 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

## HALAMAN

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

### BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah.....1
- B. Pokok Permasalahan.....10
- C. Metode Penelitian.....10
- D. Sistematika Penulisan.....12

### BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH BEKAS HAK

#### MILIK ADAT

- A. Tata Cara Memperoleh Tanah.....15
  - 1. Permohonan Hak.....16
  - 2. Pemindahan Hak.....17
    - a. Jual beli.....17
    - b. Tukar menukar.....17

c.	Hibah.....	18
d.	Hibah wasiat.....	18
e.	Pemasukan inbreng.....	18
3.	Pembebasan/Pelepasan Hak.....	18
4.	Pencabutan Hak.....	19
<b>B.</b>	<b>Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>21</b>
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	21
2.	Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	24
3.	Sistem Pendaftaran Tanah.....	26
4.	Pemeliharaan Data.....	27
5.	Sistem Publikasi.....	28
6.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
7.	Obyek Pendaftaran Tanah.....	32
8.	Pendaftaran Tanah Yang Merupakan <i>Fiscal Cadstre</i> .....	33
<b>C.</b>	<b>Pembuktian Hak Atas Tanah.....</b>	<b>32</b>
1.	Pembuktian Menurut Hukum Perdata.....	35
2.	Pembuktian Dalam Hukum Tanah Nasional.....	36
<b>D.</b>	<b>Putusan Pengadilan Yang Menjadi Obyek Penelitian.....</b>	<b>39</b>
1.	Kasus Posisi.....	39
2.	Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/Pdt.G/2001/Jkt.Bar, Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 372/ Pdt/	

2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005.....	46
<b>E. Analisis Pokok Permasalahan.....</b>	<b>57</b>
1. Pokok permasalahan mengenai perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada pemegang tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik.....	58
2. Pokok permasalahan mengenai pandangan pengadilan dalam perlindungan hukum pemilik tanah bekas hak milik adat dalam Putusan No.108/Pdt.G/2001/Jkt.bar, Putusan No.372/ Pdt/2003/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1089K/Pdt/2005.....	70
3. Pokok permasalahan mengenai penyelesaian sengketa bagi pemilik tanah bekas hak milik adat berdasarkan kasus dalam Putusan No.108/Pdt.G/2001/Jkt.Bar, Putusan No.372/ Pdt/2003/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1089K/Pdt/2005.....	74
<b>BAB III PENUTUP.....</b>	<b>79</b>
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran-Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Berbagai peruntukan tanah baik untuk perumahan, usaha, investasi, sarana perhubungan, dan kebutuhan lain untuk kepentingan umum berimplikasi pada melambungnya harga tanah sehingga tanah merupakan asset berharga. Hal ini mendorong kebutuhan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dari pihak-pihak yang tidak berhak untuk turut memakai atau mendapatkan manfaat dari tanahnya.

Kebutuhan tersebut direspon dengan mencantumkan tujuan pokok dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat dengan UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, dalam Penjelasan Umum I yaitu :

1. meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyatnya.

Sehubungan dengan kebutuhan akan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah tersebut diperlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>1</sup>

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyai seseorang.<sup>2</sup>

Di bidang pertanahan, pada kasus-kasus konkret, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan. Untuk itu diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan suatu *legal cadastre*. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut:

1. mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh Pemerintah;

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi Dan Pelaksanannya jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cet. X, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 69.

<sup>2</sup> *Ibid.*

2. mereka yang memerlukan keterangan mengenai data fisik dan yuridis mengenai suatu tanah, yaitu calon pembeli dan calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari Kantor tersebut.<sup>3</sup>

Sebagai wujud nyata dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, maka bagi pihak yang berhak atas suatu tanah yang telah mendaftarkan tanahnya sesuai peraturan pemerintah yang berlaku diberikan suatu sertipikat hak atas tanahnya. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah diharapkan dapat menjadi bukti otentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, dan untuk memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.<sup>4</sup>

Sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah seseorang atau suatu masyarakat hukum adat, maka negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap gangguan pihak lain. Karena dalam kenyataannya sampai dengan saat ini baru kurang lebih 20% (dua puluh persen) bidang tanah yang terdaftar, seyogyanya tetap dipertahankan asas bahwa ketiadaan alat bukti tak tertulis tidak menjadi penghalang bagi seseorang yang mempunyai alas hak yang sah untuk membuktikan hak atas tanahnya melalui

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal. 70-71.

<sup>4</sup> Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)* (Jakarta : PT. Medisa, 1997), hal. 3.

tata cara pengakuan hak berdasarkan penguasaan secara *de facto* selama jangka waktu tertentu dan diperkuat dengan kesaksian masyarakat serta lembaga yang berwenang. Selain pemberian jaminan kepastian hukum tersebut, negara juga berkewajiban untuk memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dipunyai perseorangan atau masyarakat hukum adat.<sup>5</sup>

Bidang-bidang tanah yang belum terdaftar sejak diundangkannya UUPA statusnya menjadi tanah bekas hak milik adat dan menggunakan bukti pembayaran pajak tanah sebagai bukti kepemilikannya atas tanah. Hal ini berkaitan dengan pada masa Hindia Belanda sebelum berlakunya UUPA yaitu selain dilakukan pendaftaran tanah dalam rangka *legal cadastre* juga diadakan pendaftaran tanah dalam rangka *fiscal cadastre*. Sampai tahun 1961 ada 3 macam pemungutan pajak tanah yaitu :

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat : Verponding Eropa;
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gementee* : Verponding Indonesia;
3. Untuk tanah-tanah Hak Milik Adat luar wilayah *Gementee* : Landrente atau Pajak Bumi.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan : Petuk pajak, Pipil, Girik, Petok dan lain-lainya. Surat pengenaan pajak inilah yang kemudian digunakan bagi pemegang tanah adat untuk membuktikan haknya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya

<sup>5</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Cet. 1., (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001), hal. 159-160.

sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh Pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayar pajak atas tanah yang bersangkutan oleh Pemerintah. Jika ada gangguan, pembayar pajak mengharapkan memperoleh perlindungan dari Pemerintah. Dengan berlakunya UUPA mulai tanggal 24 September 1960 tidak ada lagi tanah-tanah Hak Barat dan tanah-tanah hak milik adat. Lembaganya sudah tidak ada lagi, sedang hak-hak yang ada pun telah dikonversi oleh UUPA menjadi salah satu hak yang baru.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian-uraian di atas diketahui bahwa pendaftaran tanah sangat penting fungsinya demi menjamin kepastian hukum. Selain itu diketahui pula bidang-bidang tanah yang belum terdaftar masih banyak jumlahnya. Bidang-bidang tanah hak milik adat yang belum terdaftar disebut tanah bekas hak milik adat. Hukum Tanah Nasional negara kita, mengakui adanya kepemilikan tanah bekas hak milik adat. Hal ini diatur dalam Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Adapun kepemilikan tanah bekas hak milik adat ini dikonversi menjadi hak milik sejak tanggal 24 September 1960 atau sejak lahirnya UUPA dengan memenuhi beberapa persyaratan yaitu pemegang hak atas tanah harus berkewarganegaraan Indonesia atau badan hukum yang memenuhi persyaratan dalam Peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *op. Cit.*, hal. 83-84

tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Kepemilikan tanah bekas hak milik adat secara hukum yang jika tidak dilakukan pendaftaran tanah akan sangat lemah pembuktian kepemilikannya. Hal ini disebabkan karena di Indonesia, sertipikat adalah satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui. Oleh sebab itu, bagi masyarakat yang tidak memiliki sertipikat, walaupun telah membayar pajak atas hasil bumi setiap tahunnya dan mempunyai bukti pembayaran pajaknya tidak memiliki arti apa-apa. Hal ini berlaku setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10/1961) dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 34/ K/ Sip/ 1960, yang menyatakan bahwa bukti pembayaran pajak bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah.

Tanah bekas hak milik adat seringkali mengalami sengketa. Berdasarkan pengamatan penulis melalui situs putusan Mahkamah Agung yang hanya memuat putusan Mahkamah Agung sejak tahun 2001 sampai dengan 2006 saja telah diputus 21 kasus serupa.<sup>7</sup> Tentu saja ini merupakan jumlah yang cukup besar mengingat belum memperhitungkan sengketa tanah bekas hak milik adat yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap pada tingkat pengadilan negeri maupun tinggi, sengketa tanah bekas hak milik adat sebelum tahun 2001 dan kasus-kasus serupa di daerah lain yang Penulis ketahui melalui media cetak maupun elektronik yang belum disidangkan maupun sedang dalam proses di Pengadilan. Pakar hukum Peradilan Tata Usaha Negara, Prof. Dr. Paulus

---

<sup>7</sup> "Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia," < <http://www.putusan.net/app-mari/putusan/index.php> >, diakses 20 April 2008.

Effendie Lotulung, SH, pernah dikutip suatu gambaran hasil studi dari Saudara Endang Suhendar dalam pemetaan pola-pola konflik tanah di Jawa Barat pada tahun 1994 oleh Yayasan Akatiga Bandung, dan cuplikn Saudara Dicky Haryadi di Hukum Bisnis Indonesia pada tanggal 18 Nopember 1995, sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Jenis konflik pertanahan yang sering timbul adalah mengenai:
  - a. status pemilikan tanah : 22,6%
  - b. status penguasaan tanah : 31,5%
  - c. ganti rugi pembebasan : 34,7%
  - d. status penggunaan : 11,3%
2. Pihak-pihak yang saling bersengketa yang sering timbul adalah mengenai:
  - a. masyarakat vis a vis pemerintah : 57%
  - b. masyarakat vis a vis pengusaha : 30%
  - c. sesama masyarakat : 11%

Sistem pembuktian kepemilikan tanah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) menjelaskan, bahwa bukti kepemilikan tanah yang didaftarkan mendapat kekuatan dan kepastian hukum setelah diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat bukan mutlak. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang dianut di Indonesia yaitu sistem

---

<sup>8</sup>Sebagaimana dikutip oleh Arie Hutagalung, dalam buku *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cet. I, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 371.

publikasi negatif yang berunsur positif. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dimungkinkan bagi pemilik tanah bekas hak milik adat yang tanahnya diakui oleh pihak lain dengan bukti sertipikat dapat menuntut haknya secara hukum sebagai pemegang hak satu-satunya atas tanah sengketa. Lebih lanjut dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 mengatur bahwa apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 terhitung sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan setempat yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.<sup>9</sup>

Meskipun pemegang tanah bekas hak milik adat secara hukum kedudukannya lemah karena tidak memiliki alat bukti yang sah yaitu sertipikat, namun bukan berarti pemegang tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik tidak diberikan suatu perlindungan hukum atas tanah yang merupakan haknya.

---

<sup>9</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah Tentang *Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, ps. 32 ayat (2).

Hal ini mengingat sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem publikasi pendaftaran tanah negatif berunsur positif. Karenanya Penulis sangat tertarik dan antusias untuk membahas dan menganalisa permasalahan tersebut. Kasus yang Penulis analisa ini tidak kalah menarik yaitu kasus yang terjadi di Jakarta Barat antara Hindarto Hovert Tantular melawan PT. Metropolitan Development dan 6 ahli waris almarhum Muasim Bin Loyo. Kasus ini telah disidangkan di pengadilan sampai pada tingkat kasasi dan telah berkekuatan hukum tetap. Hindarto Hovert Tantular selaku penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah bekas hak milik adat sejak 20 Januari 1988 yang kemudian diakui milik dari PT. Metropolitan Development yaitu pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa. PT. Metropolitan Development berdalih bahwa tanah sengketa tersebut telah dilakukan pelepasan hak atas tanahnya pada 8 Agustus 1975.

Dalam tesis ini akan diketahui sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat dibandingkan surat pengenaan pajak apabila dihadapkan pada suatu kasus dimana obyeknya sama berdasarkan sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Tindakan hukum dan bukti apa saja yang dapat menentukan seseorang beritikad baik atau tidak dalam sengketa semacam ini dan apakah sertipikat sebagai alat bukti yang sah dan satu-satunya yang diakui dan dikeluarkan oleh negara/Pemerintah sebagai bukti kepemilikan atas tanah dapat diingkari kebenaran data fisik dan/atau data yuridisnya mengingat dalam surat pengenaan pajak tidak disebutkan status hukum tanah dan lokasi tanahnya dengan jelas.

## B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada pemegang tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku?
2. Bagaimana pandangan pengadilan dalam perlindungan hukum pemlik tanah bekas hak milik adat dalam Putusan No.108/ Pdt.G/ 2001/ Jkt. Bar, Putusan No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa bagi pemilik tanah bekas hak milik adat berdasarkan kasus dalam Putusan No.108/ Pdt.G/ 2001/ Jkt. Bar, Putusan No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005?

## C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data kepustakaan dan mencari kebenaran ilmiah ysng teoritis.

Tipologi penelitian yang ditinjau dari sudut sifatnya, salah satunya adalah penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala atau keadaan, sehingga dapat dipeoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala

lainnya. Sedangkan ditinjau dari sudut bentuknya adalah penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan.<sup>10</sup> Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yaitu studi yang dipergunakan untuk mendapatkan data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu hukum positif seperti Undang-Undang dan Peraturan Perundangan lainnya yang berhubungan dengan penulisan tesis ini seperti:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 1986), hal. 9-10

- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- g) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- h) Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 15 tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder yang dipergunakan antara lain adalah buku-buku, makalah, artikel-artikel pada internet dan majalah hukum yang terkait dengan masalah tanah bekas hak milik adat dan kekuatan hukumnya. Bahan-bahan tersebut dikumpulkan dan dibaca serta diseleksi sesuai dengan pokok permasalahan.

Untuk mendukung sumber atau bahan hukum yang diperoleh melalui studi kepustakaan, seluruh data-data yang dikumpulkan diolah dan dianalisa melalui metode kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data preskriptif evaluatif.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Agar dalam penulisan tesis ini terfokus, maka Penulis membagi dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB II**  
**PERLINDUNGAN HUKUM**  
**BAGI PEMILIK TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT**

**A. Tata Cara Memperoleh Tanah**

Yang dimaksud dengan tata cara memperoleh tanah ini ialah prosedur sesuai ketentuan hukum yang harus ditempuh dengan tujuan untuk menumbulkan suatu hubungan hukum antara subyek tertentu dengan tanah tertentu. Secara garis besar menurut Hukum Tanah Nasional dikenal 3 (tiga) macam status tanah:<sup>11</sup>

1. Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
2. Tanah hak, yaitu tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum; artinya sudah terdapat hubungan hukum yang konkrit antara subyek tertentu dengan tanahnya.
3. Tanah Ulayat, yaitu tanah dalam penguasaan suatu masyarakat hukum adat.

Yang dipermasahkan disini ialah bagaimana caranya seorang subyek hukum untuk memperoleh hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukan penggunaan dan syaratnya. Tata cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus Tanah Negara.
2. Pemindahan hak, jika:
  - a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;

---

<sup>11</sup> Arie Hutagalung . *op. cit.*, hal. 174.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal 174-175.

- b. Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada;
  - c. Pemilik bersedia menyerahkahn tanahnya.
3. Pelepasan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat;
  - b. Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki hak yang sudah ada;
  - c. Pemilik bersedia menyerahkan tanahnya.
4. Pencabutan hak yang dilanjutkan dengan permohonan dan pemberian hak atas tanah, jika:
- a. Tanah yang diperlukan berstatus tanah hak;
  - b. Pemilik tanah tidak bersedia melepaskan haknya;
  - c. Tanah tersebut diperuntukkan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut :

1. Permohonan Hak

Adalah proses perolehan hak atas tanah yang merupakan Tanah Negara. Proses ini merupakan satu-satunya cara untuk memperoleh Tanah Negara. Hak-hak yang dapat diperoleh atas Tanah Negara ini adalah hak milik. Hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak pengelolaan (HPL). Adapun yang menjadi dasar hukum dari proses ini adalah PP No. 24/ 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan

Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara (selanjutnya disebut PMNA/ Kepala BPN No. 3

## 2. Pemindahan Hak

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Dalam UUPA dan peraturan lainnya, antara lain PP No. 24/ 1997 perbuatan hukum pemindahan hak disebut “Peralihan Hak”.

Peralihan hak dirumuskan dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu disebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih kepada pihak lain berarti peralihan hak karena hukum, yaitu karena pewarisan menurut hukum sedang dialihkan berarti peralihan hak karena perbuatan hukum peminuahan hak, antara lain jual beli, hibah, tukar-menukar, hibah wasiat dan pemasukan harta dalam perusahaan (inbreng).

### a. Jual Beli

Pemindahan hak ini terjadi seketika itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli sebagaimana telah diatur dalam pasal 37 PP No. 24/ 1997, bahwa jual beli selain harus dilakukan di hadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli, juga harus diikuti dengan pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran tanah.

### b. Tukar Menukar

Dalam hal ini hak atas tanah tertentu ditukar dengan hak atas tanah lain yang sejenis.

c. Hibah

Yang dimaksud dengan hibah adalah pemindahan hak secara cuma-cuma dan tidak ada imbalan prestasinya.<sup>13</sup>

d. Hibah wasiat

Proses pemindahan hak yang terjadi secara langsung, yang merupakan kehendak terakhir dari si pemberi wasiat dengan syarat si pemberi wasiat meninggal dunia terlebih dahulu.

e. pemasukan/ Inbreng

Proses pemindahan hak secara langsung dari pemegang saham langsung kepada perseroan sebagai bukti pembayaran sahamnya.

3. Pembebasan/ Pelepasan Hak

Pembebasan/pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Bentuk ganti kerugian tersebut dapat berupa :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman pengganti.

Jika pemegang hak tidak menghendaki bentuk ganti rugi seperti tersebut di atas maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Ny. Aric S. Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cct. II, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 139.

Sementara untuk tanah hak ulayat ganti kerugiannya dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Timbulnya proses ini didahului dengan proses musyawarah. Adapun ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum proses ini adalah Pasal 27, 34, 40 UUPA, Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 (yang menggantikan Keputusan Presiden Nomor 5 Tahun 1993) tentang Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.

#### 4. Pencabutan Hak

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah kepunyaan pihak lain oleh pemerintah secara paksa untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada yang mempunyai tanah. Terjadinya proses ini jika proses pemindahan hak tidak tercapai karena masyarakat (pemegang hak) masih mempertahankan haknya.<sup>15</sup> Dalam proses ini, pemilik tanah tidak melakukan pelanggaran atau melalaikan kewajibannya, sehingga pengambilan tanahnya wajib disertai dengan ganti rugi yang layak.<sup>16</sup>

Adapun langkah yang dilakukan adalah dengan cara Gubernur menyampaikan usul pencabutan hak kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri yang kemudian Menteri Negara Agraria berkonsultasi dengan Menteri Kehakiman dan menteri terkait yang memerlukan tanah. Setelah itu disampaikan kepada Presiden untuk menerbitkan keputusan Pencabutan hak yang ditandatangani oleh ketiga menteri tersebut.

---

<sup>14</sup>Indonesia (g), *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres No. 36 Tahun 2005, Ps. 13

<sup>15</sup> Harsono, *Op. Cit.*, hal. 341.

<sup>16</sup> *Ibid.*

Agar terlaksananya suatu pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum harus dipenuhi beberapa persyaratan yaitu:<sup>17</sup>

1. Pencabutan dilakukan bilamana kepentingan umum benar-benar menghendakinya.
2. Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang menurut tata cara yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 1960 tentang Pencabutan hak).
3. Pencabutan hak harus disertai ganti kerugian yang layak (pantas).

Bilamana pencabutan hak tersebut dilakukan tanpa memenuhi persyaratan tersebut di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah dapat dinilai sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum.<sup>18</sup> Oleh sebab itu jika ganti rugi yang diberikan tidak memuaskan maka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Jaminan ganti rugi bagi pemilik tanah harus diberikan secara tunai dan dibayarkan langsung.

Mengenai definisi kepentingan umum, Peraturan Presiden Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pasal 1 angka 5 adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Sedangkan pasal 1 angka 3 menyebutkan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah. Pada umumnya istilah kepentingan umum selalu dihadapkan dengan kepentingan individu atau perorangan sebagai 2 (dua) hal yang bertolak belakang, yang tidak mudah untuk

---

<sup>17</sup> Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam pembangunan di Indonesia Seri Hukum Agraria II*, (Bandung : Alumni, 1978), hal. 61.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 82.

mencari garis pemisahannya.<sup>19</sup> Menurut Prof. Krannenburg bahwa kita tidak mungkin untuk mengadakan batas-batas yang tepat antara kepentingan umum dan kepentingan perseorangan dan 2 (dua) macam perkataan itu adalah pernyataan-pernyataan yang agak kabur.<sup>20</sup> Pada kasus pembebasan tanah rakyat yang telah dibebaskan tanahnya ternyata proyek tersebut tidak jadi dilaksanakan, maka seharusnya dalam hal ini seyogyanya dikembalikan lagi kepada bekas pemiliknya semula bilamana masih menghendaki, justru sebaliknya dijual kepada pihak ketiga dengan harga tinggi.<sup>21</sup> Keadaan seperti ini selalu menimbulkan sengketa antara pemilik tanah yang lama dengan pemilik tanah yang baru.

## **B. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fiik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>22</sup>

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang

<sup>19</sup> Abdurrahman, *Op. cit.*, hal. 84.

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 87.

<sup>22</sup> Indonesia (b), *op. Cit.*, ps. I angka 1.

lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.<sup>23</sup>

Kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>24</sup>

Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.<sup>25</sup>

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang, yaitu:

1. data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Kata-kata “tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP No. 10/ 1961 yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, tetapi kemudian diperluas juga

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, Hal. 71.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 71.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 72.

mengenai hak pakai yang diperlukan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>26</sup>

Pendaftaran tanah berbeda dengan pendaftaran biasa, yang dimaksud pendaftaran biasa adalah pencatatan atau pembukuan mengenai suatu hal yang dilakukan oleh seseorang baik pejabat maupun bukan pejabat, dengan maksud agar suatu hal yang dicatat atau dibukukan itu dapat dipakai sebagai alat pembuktian dikemudian hari. Perbedaannya ditinjau dari hal yang dibukukan dengan subyek pelakunya. Pada pendaftaran biasa, pembukuan dapat dilakukan oleh setiap orang sedangkan pendaftaran tanah hanya boleh dilakukan oleh pejabat yang berwenang yang ada hubungannya dengan masalah tanah dan ditunjuk khusus untuk melakukan tugasnya. Pada pendaftaran biasa, hak yang dibukukan bisa berbagai macam sedangkan pada pendaftaran tanah hanyalah atas tanah.

Data-data yang diinventarisir oleh pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah meliputi subyek maupun obyek pada hak atas tanah itu dengan cara yang seteliti mungkin, karena bila terjadi kesalahan sedikit saja akan berakibat fatal selama-lamanya, hal ini akan merugikan si pemegang hak tersebut. Data-data yang ada di Kantor Pendaftaran Tanah dikelompokkan menjadi 2(dua), yaitu:

1. Kelompok yuridis; menghimpun data-data tentang:
  - a. nama hak atas tanah;
  - b. nama pemegang hak atas tanah;
  - c. peralihan dan pembebanannya.

Data-data ini dihimpun dalam Buku Tanah.

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

2. Kelompok teknis; menghimpun data-data tentang:

- a. letak tanah;
- b. panjang dan lebar tanah;
- c. batas-batas tanah.

Data-data ini dihimpun dalam Surat Ukur.

Dengan adanya pendaftaran tanah ini diharapkan masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya agar tanah tersebut terjamin kepemilikannya secara hukum.

2. Kegiatan Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya ialah kegiatan mendaftar untuk atas sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Pendaftaran tanah menggunakan dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil (*parcel*) yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, yaitu:<sup>27</sup>

1. Bidang fisik (teknik kadastral), yakni untuk memperoleh data tentang letak tanah, batas, luasnya, ada atau tidak bangunan dan tanaman di atasnya. Setelah diketahui letaknya ditetapkan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di setiap sudut tanahnya. Lalu diikuti dengan kegiatan pengukuran dan

---

<sup>27</sup> Boedi harsono, *Ibid.*, hal. 74.

pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh pejabat pendaftaran tanah berdasarkan informasi dari pemegang hak atas tanah disetujui oleh pemegang atas tanah berbatasan (*contractictoire delimitatie*). Kegiatan ini menghasilkan peta pendaftaran, yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk bidang tanah yang telah didaftar tersebut dibuatkan surat ukur.

2. Bidang yuridis, bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya pihak lain yang membebaninya. Untuk hal ini dipakai alat pembuktian dokumen dan lain-lainnya.
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya.  
Kegiatan ini tergantung dari sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara-negara yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

1. Secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
2. Secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

### 3. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah, yaitu:<sup>28</sup>

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

2. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*, title dalam arti hak).

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan hak dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah hak yang bersangkutan: perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum dibuktikan dengan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk title search diperlukan bantuan ahli.<sup>29</sup>

Dalam sistem pendaftaran hakpun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknyayang diciptakan dan perubahan-

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 75.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal. 76.

perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu isian-isian, yang dalam bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia disebut buku tanah.

Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak PPT bersikap aktif. Karena disini PPT melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan jika terjadi perubahan-perubahan pada haknya.

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>30</sup>

#### 4. Pemeliharaan Data

Pemeliharaan data adalah kegiatan menyimpan atau menyajikan data, baik data fisik maupun data yuridis, perlu disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Adapun yang dimaksud perubahan-perubahan yang terjadi adalah :<sup>31</sup>

##### a. Perubahan data fisik

Terjadi jika luasnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi 1 (satu) persil.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 430.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 79.

Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat ukur baru.

b. Perubahan data yuridis

dalam hal ini bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain.

c. Perubahan pemegang haknya

yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama.

5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada 2 (dua), yaitu :

1. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Meskipun ada buku tanah sebagai bentuk-bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam registrasi sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran, memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam Register. Data yang dimuat dalam register atau buku tanah itu, mempunyai daya pembuktian yang mutlak.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 79-80.

## 2. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal *nemo plus juris*, yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan system publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.<sup>33</sup>

Sistem publikasi yang digunakan dalam PP No. 24/ 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini seperti yang tercantum dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi positif yang murni.

Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal UUPA tersebut. Sebagaimana akan kita lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharaannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 80.

## 6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan :<sup>34</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan ini merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh pasal 19 UUPA.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan adanya pendaftaran tanah maka terbentuk suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan pewujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun oleh pemerintah

---

<sup>34</sup> Indonesia (b), *op. Cit.*, ps. 3.

diberikan sertipikat hak atas tanah/ sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Untuk melaksanakan fungsi informasi maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum dan untuk mencapai tertib administrasi maka setiap bidang tanah/ satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>35</sup>

Dari tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah itu dapat diketahui bahwa penyelenggaraannya adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah berupa penerbitan suatu surat bukti hak atas tanah dan untuk memenuhi kebutuhan pemerintah sendiri, seperti keperluan akan data penguasaan tanah untuk perencanaan pembangunan dan pelaksanaannya terutama yang melibatkan para pemilik tanah, juga untuk kepentingan pengawasan/ perencanaan tata guna tanah, pembebasan tanah dan perpajakan.

Kepastian hukum yang diberikan oleh pendaftaran tanah meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai orang/ badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak);
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (obyek hak) dan
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, ps. 4.

## **7. Obyek Pendaftaran Tanah**

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 tahun 1966 disebutkan bahwa selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan PP No. 10/ 1961:

- a. semua hak pakai termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965;
- b. semua hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965.

Obyek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah:

- a. yang dimiliki 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, merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yaitu tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah.<sup>36</sup>

Semua obyek pendaftaran tanah dibukukan dalam buku tanah dan dapat diterbitkan sertifikatnya, kecuali tanah negara. Pada tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan informasi pertama kepada yang memerlukan.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, ps. 9.

### 8. Pendaftaran Tanah Yang Merupakan Fiscal Cadastre

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah namun bukan untuk kepentingan rakyat melainkan untuk kepentingan negara seperti untuk kepentingan pemungutan pajak tanah yang disebut dengan *fiscal cadastre*.

Sampai tahun 1961 ada 3 (tiga) macam pungutan pajak tanah, yaitu:<sup>37</sup>

1. untuk tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*;
2. untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gementee* : *Verponding Indonesia* dan
3. untuk tanah-tanah hak milik adat di luar wilayah *Gementee* : *Landrente* atau pajak bumi.

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedang wajib pajak adalah pemegang hak/ pemiliknya.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikalangan masyarakat dikenal dengan sebutan: petuk pajak, girik dan lain-lainnya. Pajak dikenakan hanya kepada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, maka di kalangan masyarakat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah.

Pengenaan dan penerimaan pajaknya oleh pemerintah, pun oleh masyarakat diartikan sebagai pemerintah mengakui hak pembayar pajak atas tanah tersebut.

Sering dengan ketentuan bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat saja yang dikenakan *landrente* dan *verponding Indonesia*, serta adanya keinginan dan

---

<sup>37</sup> Indonesia (b) *op. cit.*, Ps. 29-30 jo. Permen agrarian/Ka-BPN No. 3 tahun 1997, Ps. 89-90, 141-177.

usaha orang untuk mempunyai petuk pajak atas nama dirinya sendiri sebagai wajib pajak, dalam praktek dibenarkan untuk menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib pajak sebagai pemiliknya. Kenyataan itu dapat dipakai sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftarannya oleh PP No. 10/ 1961 dan sekarang digantikan oleh PP No 24/ 1997.

Sejak tahun 1961 tidak ada lagi pengenaan *verponding indonesia*, *verponding eropa*, dan pajak bumi. Ketika hal tersebut diganti dengan pungutan baru yang disebut : Iuran Pembangunan daerah (IPEDA). IPEDA pun lalu diganti lagi dengan pajak baru yang disebut dengan pajak Bumi dan bangunan (PBB) yang diatur dalam Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 (LN 1985-68) (selanjutnya disebut UU No. 12/ 1985).

Pasal 4 ayat (1) UU No. 12/1985 menyatakan : “Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Jadi setiap orang/ badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah dapat menjadi obyek PBB, bukan hanya mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

### C. Pembuktian Hak Atas Tanah

Pembuktian adalah satu tahap terpenting dalam hukum acara dan termasuk ke dalam hukum acara yang terdiri dari unsur materiil maupun formil, pembuktian materiil mengatur tentang dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktiannya, sedangkan pembuktian formil mengatur tentang caranya mengadakan pembuktian.

Pembuktian pada umumnya diperlukan jika terjadi sengketa di Pengadilan atau di muka Hakim. Di dalam perselisihan Hakim bertugas untuk menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang bersengketa, ia harus menetapkan hubungan hukum atau menerapkan undang-undang bagi suatu keadaan tertentu. Di pengadilan masing-masing pihak mengajukan dalil yang saling bertentangan di mana hakim akan memeriksa dan menetapkan dalil-dalil yang benar dan dalil-dalil yang tidak benar berdasarkan aturan-aturan tentang pembuktian.

Kemudian berdasarkan duduk perkara yang sebenarnya ditetapkan hakim dalam amar putusannya, memutuskan siapakah yang dimenangkan dan siapakah yang dikalahkan.

Dengan demikian pembuktian adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>38</sup>

Dalam Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur perihal pembuktian, yaitu pasal 1865 menyatakan:

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

---

<sup>38</sup> R. subekti, *Hukum Pembuktian*, Cet. 12, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1999), hal. 10.

Jelaslah bahwa yang dapat dibuktikan di depan Pengadilan tidak hanya peristiwa saja, tetapi juga suatu hak.

#### 1. Pembuktian Menurut Hukum Perdata

Hukum pembuktian di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa yang terdapat dalam pasal 1865 sampai dengan pasal 1945 dan dalam HIR/ Rbg.

Menurut pasal 164 HIR, pasal 284 Rbg dan pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas :

- a. Alat bukti tertulis atau surat
- b. Pembuktian dengan saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

#### 2. Pembuktian dalam Hukum Tanah Nasional

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susu dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak tersebut maka kepada pemegang hak kemudian diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Pasal 32 ayat (1) PP no. 24/1997 menyatakan bahwa sertipikat sebagai surat tanda bukti hak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang

bersangkutan. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tersebut haruslah diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun di dalam berperkara di pengadilan sepanjang data-data itu sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut.

Dengan demikian sertipikat tanah bukan alat bukti yang mutlak sehingga masih dimungkinkan untuk dibatalkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut.

Sedangkan untuk membuktikan hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala pertanahan cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya. Alat-alat bukti tersebut adalah bukti-bukti pemilikan.<sup>39</sup> Adapun yang menjadi alat bukti tertulis yang dimaksud adalah:<sup>40</sup>

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Iverschrijvings Ordonantie* (*Staatblad* 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonantie* (*Staatblad* 1834-27);
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja;

---

<sup>39</sup> Boedi harsono, *op. Cit.*, hal 496.

<sup>40</sup> Pasal 24

- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1959;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24/ 1997;
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum dilaksanakannya PP Nomor 28 tahun 1977;
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan;
- j. Surat openunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah;
- k. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya PP nomor 10/ 1961 tentang Pendaftaran Tanah; Dengan adanya Putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960 dinyatakan bahwa Surat Petuk Pajak Bumi bukan tanda bukti pemilikan atas tanah;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan bangunan;

- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII Ketentuan Konversi UUPA.

#### **D. Putusan Pengadilan Yang Menjadi Obyek Penelitian**

##### **1. Kasus Posisi Sengketa Tanah Bekas Hak Milik Adat**

###### **Para Pihak**

###### **a. Penggugat**

HINDARTO HOVERT TANTULAR, bertempat tinggal di Cempaka Putih Barat RT 05/07, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding.

###### **b. Tergugat**

- 1) PT METROPOLITAN DEVELOPMENT, berkedudukan di Wisma Metropolitan Lantai 9 Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Terbanding;
- 2) HAJI DETJENG;
- 3) HAJI SEBEH;
- 4) HAJI AMSAR;
- 5) HAJI MASENIN;
- 6) HAJI ASMIR;
- 7) HAJI ATJAD, ke-2 sampai dengan 7 bertempat tinggal di Kampung Guji RT 001/02, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat,

selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, VI, VII/ Para Terbanding.

**Majelis Hakim Pada Tingkat Pengadilan Negeri:**

1. M. Tuchfatul Anam, SH;
2. Yahya Syam, SH;
3. Januarso Rahardjo, SH.

**Majelis Hakim Pada Tingkat Banding :**

1. M. Ridwan Nasution, SH;
2. Nyonya Hj. Hartati, SH;
3. Nyonya Hj. R. Rr. Sri Sumartinah, SH.

**Majelis Hakim Pada Tingkat Kasasi :**

1. Drs. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum;
2. DR. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum;
3. H. Imam Soebechi, SH., M.H.

**Kasus Posisi**

1. Penggugat mengajukan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara nomor 108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR, kemudian banding di Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan register perkara nomor 372/PDT/2003/PT.DKI. Selanjutnya ditempuh kasasi di Mahkamah Agung dengan nomor register perkara 1089 K/Pdt/2005.
2. Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah (tanah kosong) Tanah hak Milik Adat Nomor C.3162 seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang

berasal dari pembelian sebidang Tanah Hak Milik Adat Nomor C. 434, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Duri Kepa Persil 33 b.S.III Kohir C.434 yang berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Haji Detjeng;

Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Haji Detjeng/ Kimin;

Sebelah Selatan : Tanah jalan tol;

Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Nando Oteng.

selanjutnya disebut obyek sengketa.

3. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa berasal dari pembelian Penggugat dari Tergugat II, III, IV, V, VI, VII (ahli waris Almarhum Muasim Bin Loyo) seluas 3.000 m<sup>2</sup>, atas sebagian tanah milik adat C. 434 atas nama Almarhum Muasin Bin Loyo (Pewaris Tergugat II, III, IV, V, VI, VII) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Januari 1988 Nomor 045/KBJ/1988, yang dibuat dihadapan Drs. Mohammad Wisman, Camat Kebon Jeruk Jakarta Barat antara Penggugat dengan Tergugat II, III, IV, V, VI, VII (Para ahli waris Almarhum Muasim Bin Loyo) sesuai dengan Surat Ketetapan/Fatwa Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 149/C/1982, tertanggal 17 Mei 1982, yang dikuatkan berdasarkan Surat Keterangan Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat nomor RIS 325.../WPJ.10/K13106/1988, tertanggal 24 Maret 1988, atas nama Wajib Pajak Penggugat.
4. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2000, terhadap tanah milik Penggugat tersebut telah dilakukan pemagaran oleh Penggugat, akan tetapi oleh Tergugat I

pagar tersebut telah dibongkar dan secara tanpa hak Tergugat I telah menyerobot dan telah memasang fondasi keliling dan akan memagar tanah sengketa tersebut, yang atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat telah melaporkan secara resmi kepada pihak Kelurahan Duri Kupa yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kepala Kelurahan Duri Kupa nomor 44/1.711.01, tertanggal 27 Februari 2001 kepada Tergugat I telah dilarang dan atau diperintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemasangan pondasi/pemagaran tersebut sebelum ada izin dari instansi terkait (Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta)

5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menyerobot tanah milik penggugat dan telah melakukan pemasangan pondasi/pemagaran atas tanah sengketa secara tanpa hak (yang secara jelas tanah sengketa adalah milik Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana dimaksud pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah merugikan Penggugat.
6. Bahwa oleh karena Tergugat I dalam melakukan pemasangan pondasi/pemagaran atas tanah sengketa adalah secara melawan hukum, maka Tergugat I atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa kepada Pengugat sebagai satu-satunya yang paling berhak dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
7. Bahwa karena Tergugat I melakukan pemasangan pondasi/pagar atas tanah sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat I atau siapapun yang

kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat serta harus segera menghentikan kegiatan pemasangan pondasi/pemagaran yang dilakukan Tergugat I serta membongkar pondasi/pagar tersebut dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan dibacakan;

**Petitum :**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat meminta Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutus:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa, sebidang tanah (tanah kosong) hak milik adat nomor C.3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Desa Duri Kepa Persil 33 B kelas III S Kohir nomor C.3162 seluas  $\pm 3.000$  m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah hak milik adat nomor C.434;
3. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah obyek sengketa.
4. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun diatas tanah sengketa segera setelah dibacakan putusan dalam perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan dibacakan; yang tetap (*inkracht*);

7. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang telah memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)/ perhari setiap Tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan secara tunai;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi moril dan materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII untuk menerima dan mentaati putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I membayar ongkos perkara;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;  
atau memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dalam perkara ini.

#### **Alat Bukti**

##### **Surat :**

1. Akta jual beli tanggal 20 januari 1988 nomor 045/KBJ/JB/1988 (bukti P-1);
2. Surat Keterangan Inspeksi iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat nomor RIS 325.../WPJ.10/K13106/1988, tertanggal 24 Maret 1988, atas nama wajib pajak Penggugat (bukti P-2);

3. Surat Kepala Kelurahan Duri Kupa nomor 44/1.711.01, tertanggal 27 Februari 2001 kepada Tergugat I telah dilarang dan atau diperintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemasangan pondasi/pemagaran tersebut sebelum ada izin dari instansi terkait yaitu Pemerintah daerah DKI Jakarta (bukti P-3);
4. Surat pernyataan Ir. Amiliushamid jabatan Kepala Bagian Bidang Tanah PT Metropolitan Developmen tanggal 6 Februari 1981 (bukti P-4);
5. Salinan surat penetapan/ fatwa nomor 149/C/1982 tertanggal 30 November 1982 dari almarhum Muasim bin loyo (bukti P-5)
6. Surat pernyataan tertanggal 14 Desember 1987 dari H. Detjeng, H. Sebeh, H. Amsar, H. Masenin, H. Amsir, H. Atjad (bukti P-6);
7. Surat keterangan Lurah/kepala Desa Duri Kupa Kecamatan kebon Jeruk wilayah jakarta Barat nomor 03/1.711.1 tanggal 15 Januari 1988 (bukti P-7);
8. Daftar keterangan obyek sengketa untuk ketetapan IPEDA sektor perkotaan khusus DKI Jakarta nomor C.3162 nomor B.14092 tanggal 24 maret 1988 atas nama Hindarto hovert Tantular (bukti P-8);
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461 Kelurahan Duri (bukti T.1-1);
10. Sertipikat hak Guna Bangunan nomor 3965 Kelurahan Duri Kupa Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat (bukti T.1-2a);
11. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 028/23-550.2-09.03-2001 (bukti T.1-2b);
12. Surat pernyataan melepaskan hak atas tanah tanggal 29 september 1975 (bukti T.1-3);

13. Turunan Putusan nomor 659K/PDT/jo nomor 381/PDT/G/1993/ PN.JKT.BAR tanggal 10 Juni 1998 (bukti T.1.4).

Saksi :

- a. Keterangan saksi H. Nasir;
- b. Keterangan saksi Satiri Bin H. Jobor.

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.108/ Pdt.G/2001/Jkt.Bar,  
Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.372/Pdt/2003/PT.DKI dan  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/Pdt/2005

#### **PENGADILAN NEGERI**

- a. Majelis hakim Pengadilan Negeri yang mengadili perkara ini, memberikan putusan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :
  1. Bahwa berdasarkan alat bukti surat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461 Kelurahan Duri telah ternyata tanah milik adat C 434 telah menjadi hak milik Tergugat I sejak tanggal 7 Juli 1977, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat pada tanggal 20 Januari 1988 telah membeli tanah milik adat nomor C 434 dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, seharusnya apabila Penggugat membeli pada tanggal 20 Januari 1988 adalah membeli dari Tergugat I dan bukan membeli dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII, karena pada tanggal 7 Juli 1977 tanah milik adat

nomor C 434 adalah telah menjadi milik Tergugat I (sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461 Duri tanggal 7 Juli 1977);

2. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, tuntutan berdasarkan bukti akta jual beli tanggal 20 Januari 1988 nomor 045/KBJ/1988 Penggugat tidak berhasil membuktikan obyek tanah sengketa tanah milik adat nomor C 434 adalah milik Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil tersebut dan petitem gugatan yang ada hubungannya dengan hal ini haruslah ditolak dan bukti surat berupa akta jual beli tanggal 20 Januari 1988 nomor 045/KBJ/1988 harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga alat bukti surat lainnya yaitu P-2, P-3, P-6, P-7 dan P-8 merupakan surat-surat yang dikeluarkan pada tahun 1987 sampai dengan tahun 2001 dan bulan November bukti pemilikan juga tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa yaitu tanah milik adat C 434;
3. Bahwa disamping itu Penggugat dalam persidangan juga menghadapi saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah yaitu saksi H. Nasir dan saksi satiri B. H. Jobor yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 1988 Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa yaitu tanah milik adat nomor c 434 dari tergugat II, III, IV, V, VI, VII, padahal telah terbukti pada tanggal 7 Juli 1977 tanah obyek sengketa, tanah milik adat nomor C 434 adalah milik Tergugat I berdasarkan sertipikat Hak Guna

Bangunan nomor 461/Duri, sehingga apabila penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 1988, seharusnya membeli dari Tergugat I;

4. bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat juga tidak berhasil membuktikan dalilnya, dimana Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa yaitu tanah milik adat nomor C 434;
5. Bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 serta saksi-saksi H. Nasir dan saksi H. Satiri Bin Jobor, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalilnya dimana Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa tanah milik adat nomor 434 dan karenanya Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan penggugat yang ada hubungannya dengan dalail tersebut haruslah ditolak;
6. Bahwa oleh karena petitum gugatan selain dan selebihnya adalah sangat tergantung dan berhubungan dengan dalail yang tidak berhasil dibuktikan oleh penggugat tersebut di atas, maka petitum gugatan selain dan selebihnya juga harus ditolak;
7. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang menyatakan sita jaminan sah dan berharga haruslah ditolak karena dalam perkara ini tidak diletakkan/dilakukan sita jaminan;
8. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat adalah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak, karena jelas terbukti tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik Tergugat I dan bukan milik Penggugat;

9. Bahwa petitum gugatan penggugat yang menghukum Tergugat untuk membongkar bangunan fondasi/ pagar yang dibangun di atas tanah sengketa haruslah ditolak, karena tanah obyek sengketa adalah milik tergugat I sendiri;
10. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat obyek tanah sengketa dalam keadaan kosong juga harus ditolak, karena dalam perkara ini tidak ada yang diserahkan, dimana obyek tanah sengketa adalah milik Tergugat I;
11. Bahwa petitum gugatan penggugat yang menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat haruslah ditolak, karena dalam perkara ini tidak ada sesuatu yang diserahkan, demikian juga petitum gugatan penggugat yang menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat haruslah ditolak, karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
12. bahwa petitum gugatan penggugat yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan pasal 180 HIR;
13. bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, penggugat tidak berhasil membuktikan dalail-dalailnya oleh karenanya Majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

14. Bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak, maka berdasarkan pasal 181 HIR, penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

b. Dengan alasan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim memutuskan:

**Konpensi**

Dalam Eksepsi:

- a. Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I tidak beralasan;
- b. Menolak eksepsi-eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**Rekonpensi**

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk sebagian;
- b. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri dan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3965/Duri Kepa;
- c. Menyatakan akta Jual beli nomor 045/KBJ/JP/1988 tanggal 20 Januari 1988 yang dibuat dihadapan Drs. Mohamad Wisman, Camat Kebon Jeruk adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d. Menyatakan Girik C nomor 3162 atas nama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- e. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya.

### Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi

Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp 419.000,- (empat ratus sembilan belas ribu rupiah).

### **PENGADILAN TINGGI**

- a. Penggugat menolak putusan majelis Hakim pada Pengadilan negeri tersebut di atas dengan mengajukan pemeriksaan banding.
- b. Majelis Hakim menimbang:
  1. Bahwa permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pengugat adalah dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang\_undang maka permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat diterima;
  2. Bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding memerikasa dan meneliti denganseksama Berita Acara yang bersangkutan yang etrdiri dari Berita Acara Pemeriksaan persidangan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut, demikian pula pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama seperti tertera dalam salinan putusan Pengadilan Negeri jakarta Barat tanggal 21 Agustus 2001 nomor 108/PDT.G/2001/ PN.JKT.BAR serta memori banding yang diajukan oleh pembanding semula Penggugat dari kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I maka Pengadilan tinggi berpendapat bahwa segala alasan dan pertimbangan hukum majelis

- Hakim pertama sudah tepat dan benar menurut hukum. Oleh karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum hakim Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
3. Bahwa mengenai memori banding diajukan oleh pbanding semula penggugat tersebut tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan pengadilan negeri jakarta barat tanggal 21 agustus 2001 nomor 108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding. Oleh karenanya putusan *A quo* tersebut harus dikuatkan;
  4. Bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.
- c. Dengan alasan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim memutuskan:
1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula penggugat
  2. Menguatkan putusan Pengadilan negeri jakarta Barat tanggal 21 Agustus 2001 nomor 108/PDT.G/2001/ PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding tersebut;
  3. Menghukum pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

#### **MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**

- a. Penggugat tetap menolak putusan hakim banding tersebut di atas dan mengajukan permohonan kasasi.

b. Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Penggugat tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

1. Bahwa keberatan-keberatan Penggugat tersebut dapat dibenarkan, karena dasar perolehan hak termohon Kasasi/Tergugat I terhadap tanah sengketa. Tanah hak Milik Girik C 434 Persil 33 b S. III berupa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah antara 5 (lima) ahli waris dari 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo, merupakan pelepasan sepihak yang tidak disaksikan atau dikuatkan oleh kepala sub. Direktorat Agraria setempat. Hal ini bertentangan dengan Undang-Undang mengenai pelepasan hak atas tanah hak milik adat dari yang bersangkutan yang seharusnya disaksikan dan atau dikuatkan oleh kepala Sub Dit. Agraria setempat. Dengan demikian dasar perolehan/dasar kepemilikan tanah sengketa Girik nomor C 434 persil 33.b S. III, oleh Termohon Kasasi/Tergugat tidak memenuhi ketentuan pasal 19 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961;
2. Bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena *judex facti* telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian yang tidak seimbang dari sekalian alat-alat bukti yang diajukan di persidangan yang menyangkut asal-usul perolehan hak tanah sengketa, dengan mengesampingkan alat-alat bukti Tergugat yang sama sekali tidak membuktikan kebenaran dasar perolehan/ kepemilikan tanah sengketa tanah hak milik adat C 434/Duri atas nama Muasim Bin Loyo antara pemohon Kasasi/Penggugat dengan 6 (enam) ahli waris Muasim Bin

Loyo tertanggal 20 Januari 1988 dengan akta jual beli nomor 045/KJB/1988 yang dilakukan dihadapan Camat, telah sesuai dengan ketentuan pasal 19 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961, sehingga dengan demikian pemohon Kasasi/Penggugat telah mampu membuktikan tanah obyek sengketa sebagai miliknya;

c. Bahwa alasan mengenai *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dasar kepemilikan tanah sengketa terhadap Termohon Kasasi/Tergugat yang mendasarkan pada sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri maupun sertipikat Hak Guna bangunan nomor 3965/Duri kepa tidak didukung dengan bukti-bukti perolehannya, bahkan penerbitan sertipikatnya terbit atas obyek tanah yang berbeda-beda. Sedangkan dasar kepemilikan pemohon Kasasi/Penggugat atas obyek sengketa/Tanah hak Milik adat nomor C 434 Persil 33 b S. III diperoleh secara sah melalui jual beli dengan akta jual beli nomor 045/KBJ/1988 tertanggal 20 januari 1988 antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan 6 (enam) orang ahli waris muasim Bin Loyo yang pada tahun 1988 belum disertipikat. Oleh karena itu, penerapan *judex facti* yang menyatakan bahwa Termohon kasasi/Tergugat sebagai pemilik atas tanah Hak Milik nomor C 434 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan;

c. Bahwa oleh karena itu putusan pengadilan tinggi Agama/*Judex facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut ini :

1. Oleh karena jual beli tanah hak Milik Adat C 434/Duri atas nama Muasim Bin Loyo antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan 6 (enam) orang ahli waris Muasim Bin Loyo tertanggal 20 Januari 1988, dengan akta jual beli nomor 045/KJB/1988, yang dilakukan dihadapan Camat, telah sesuai dengan ketentuan pasal 19 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961. Dengan demikian, Pemohon Kasasi/Penggugat telah mampu membuktikan tanah obyek sengketa sebagai miliknya;
2. Bahwa dasar kepemilikan tanah sengketa terhadap termohon Kasasi/Tergugat yang mendasarkan pada sertipikat Hak Guna Bnagunan nomor 461/Duri maupun sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3965/Duri Kepa tidak didukung dengan bukti-bukti perolehannya, bahkan penertiban sertipikatnya terbit atas obyek tanah yang berbeda-beda. Sedangkan dasar kepemilikan Pemohon kasasi/penggugat atas obyek tanah sengketa/tanah hak Milik Adat nomor 434 Persil 33 b S.III diperoleh secara sah melalui jual beli dengan akta jual beli nomor 045/KJB/1988 tertanggal 20 Januari 1988 antara Pemohon Kasasi/penggugat dengan 6 (enam) orang ahli waris Muasi Bin Loyo, yang pada tahun 1988 belum disertipikat. Oleh karemna itu, penerapan hukum *judex facti* yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Tergugat sebagai pemilik atas tanah hak Milik sdat nomor C 434 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan;
3. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah

Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi ; HINDARTO HOVERT TANTULAR dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi jakarta nomor 372/Pdt/2003/PT.DKI, tanggal 8 Desember 2003 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 108/Pdt.G/2001/PN.Jkt Bar, tanggal 21 agustus 2001. Mahkamah agunng akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

4. Bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

d. Mengadili :

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi : HINDARTO HOVERT TANTULAR tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta nomor 372/Pdt/2003/PT.DKI, tanggal 8 desember 2003 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor 108/Pdt.G/2001/PN>Jkt Bar tanggal 21 Agustus 2001.

e. Mengadili sendiri :

Dalam Provisi :

menolak gugatan provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- b. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa, sebidang tanah (tanah kosong) Hak Milik Adat nomor C 3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa, persil 33 B kelas III S Kohir nomor C 3162 seluas  $\pm$  3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat nomor C 434;
- c. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- d. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun di atas tanah sengketa dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- e. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
- f. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu)/perhari secara tunai setiap tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
- g. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

#### **E. Analisis Pokok Permasalahan**

Setelah mempelajari teori mengenai tata cara memperoleh tanah, pendaftaran tanah, pembuktian hak atas tanah dan kasus posisi yang menjadi pokok permasalahan serta dengan mempertimbangkan putusan pengadilan dari tingkat

pertama sampai dengan Mahkamah Agung merupakan dasar untuk melakukan analisa terhadap sengketa dalam kasus yang diulas oleh Penulis.

1. Pokok permasalahan mengenai perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada pemegang tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara terhadap pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik dapat diketahui dari cara perolehan Para Pihak terhadap tanah obyek sengketa. Itikad baik Para pihak menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim. Melaksanakan dengan itikad baik artinya kita bersikap sebagai orang yang pantas dan jujur. Yaitu para pihak dalam hal melaksanakan perikatan berpedoman kepada kepatutan dan keadilan. Dalam ketentuan pasal 1965 Kitab Undang-Undang hukum Perdata dinyatakan bahwa :

Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :<sup>41</sup>

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

---

<sup>41</sup>P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Cet. II, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 334-335.

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

Menyangkut obyek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

Apabila 2 (dua) syarat pertama tentang sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (syarat subyektif). Sedangkan apabila 2 (dua) syarat terakhir tidak dipenuhi, maka perjanjian ini batal demi hukum (syarat obyektif).

Hukum Tanah Nasional yang berlaku di Indonesia menggunakan konsepsi, azas, lembaga-lembaga hukum dan sisten Hukum Adat. Oleh karena itu meskipun UUPA tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli, dapat ditafsirkan bahwa pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah menurut pengertian Hukum Adat. Menurut pengertian hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi pada saat yang sama dengan pembayaran harganya. Dengan dilakukannya jual beli itu hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepd pembeli yang menjadi pemegang hak yang baru. Oleh karena pembayarannya dilakukan pada saat yang sama (secara tunai) pada saat itu pulalah jual beli selesai dilakukan.<sup>42</sup>

Apabila menurut kenyataannya harga tanah belum dibayar penuh, menurut hukum dianggap sudah terbayar penuh, sedangkan apa yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum yang mengatur mengenai masalah hutang piutang. Dengan demikian apabila dikemudian hari harga tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan, tidak

---

<sup>42</sup>Arie Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet. II., (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 113.

dapat membatalkan jual beli tersebut. Demikian juga jual beli tanah menurut hukum sudah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual. Penyerahan tanahnya secara fisik kepada pembeli bukan merupakan unsur perbuatan jual beli tanah.<sup>43</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional ini, harus dibedakan dengan pengertian jual beli tanah hak-hak barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati. Jadi, baru menciptakan perikatan berupa kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan (bersifat obligatoir). Jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat walaupun hak atas tanah belum berpindah kepada pembeli apabila telah dilakukannya penyerahan yuridis (Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menurut ketentuan yang berlaku pada waktu itu harus dilakukan dihadapan *Overschryving ambtenar* (pejabat balik nama) berdasarkan *Overschryving ordonantie* S. 1834-27.<sup>44</sup>

Pelaksanaan jual beli tanah belum diatur oleh peraturan khusus. Oleh karenanya masih dipergunakan norma-norma hukum adat sebagai pelengkap dimana diketahui bahwa jual beli sah apabila memenuhi syarat-syarat material yaitu :

1. Tanah yang dijual belikan tidak dalam sengketa;

---

<sup>43</sup>*Ibid.*, 113-114.

<sup>44</sup>*Ibid.*

2. Pembeli memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang dibelinya;
3. Penjual benar-benar pemegang hak atas tanah yang dijualbelikan.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 19 PP No. 10/1961 jual beli tanah harus dilakukan oleh seorang pejabat yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri yang dapat terdiri dari :

- a. Notaris;
- b. Pensiunan pegawai negeri yang bergelar Sarjana Hukum;
- c. Pensiunan pegawai Dirjen Agraria yang telah lulus menempuh suatu ujian;
- d. Camat/Kepala Kecamatan karena jabatannya.

Dalam melaksanakan jual beli dihadapan PPAT tersebut selain Penjual atau kuasanya dan pembeli atau kuasanya wajib hadir, harus dihadirkan pula 2(dua) orang saksi. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat tidak ada persyaratan khusus mengenai saksi, sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat saksinya harus Kepala desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa yang bersangkutan. Adapun kehadiran saksi-saksi dari pemerintahan desa/kelurahan yang bersangkutan adalah untuk membuktikan bahwa :

- a. Tanah yang dijual belikan tidak dalam sengketa
- b. Tanah tersebut adalah benar-benar milik Penjual.

Ketentuan tersebut dikaitkan dengan kasus yang dianalisis oleh Penulis, maka diketahui bahwa Penggugat dalam hal ini dapat membuktikan bahwa kepemilikannya atas tanah obyek sengketa adalah didasarkan pada itikad baik yaitu tanpa ada paksaan, kekhilafan maupun penipuan, tetapi melalui prosedur yang sah yaitu jual

---

<sup>45</sup>*Ibid.*, 114-115.

beli dengan seluruh ahli waris Muasim Bin Loyo sebagaimana ternyata dalam Akta jual beli atas tanah obyek sengketa nomor nomor 045/KBJ/1988 tertanggal 20 Januari 1988 dibuat dihadapan Drs. Mohammad Wisman, Camat Kebon Jeruk. Akta ini membuktikan bahwa jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 19 PP No. 10/1961, bahwa Jual beli dilakukan dihadapan Camat.

Obyek tanah sengketa adalah tanah bekas hak milik adat yang setelah diundangkannya UUPA demi hukum dikonversi menjadi hak milik. Pemegang Hak milik atas tanah hanya dapat diperoleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dapat mempunyai hak milik (Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA). Hindarto Hovert (Pembeli/Penggugat) adalah Warga Negara Indonesia dengan demikian berhak untuk mempunyai hak milik dan sekaligus dalam kasus ini juga membuktikan bahwa syarat material kedua tentang pembeli memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang dibelinya telah terpenuhi.

Akta jual beli tersebut dibuat dengan mendasarkan pada Salinan Surat Penetapan/Fatwa nomor 149/C/1982 tertanggal 30 November 1982 dari Almarhum Muasim Bin Loyo dan Surat Pernyataan H. Detjeng, H. Sebeh, H. Amsar, H. Masenin, H. Amsir dan H. Atjad (ahli waris Muasim Bin Loyo) tertanggal 14 Desember 1987. Dua dokumen tersebut masing-masing menegaskan bahwa yang berhak atas tanah obyek sengketa adalah 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo. Dengan demikian Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, khususnya untuk permasalahan pertama dalam karya tulis ini mengenai itikad baik Penggugat dan juga

membuktikan bahwa dalam jual beli ini telah memenuhi syarat material yang ketiga yaitu penjual benar-benar pemegang hak atas tanah yang dijualbelikan.

Selain itu untuk membuktikan bahwa tanah yang dijual tidak dalam sengketa (syarat material jual beli pertama) diduung dengan adanya Surat keterangan Lurah/Kepala Desa Duri Kupa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat nomor 03/1.711.1 tertanggal 15 Januari 1988 yang menegaskan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah benar milik 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo.

Itikad baik Penggugat selanjutnya juga dapat dilihat dari tindakan Penggugat yang melakukan pembayaran pajak atas tanah obyek sengketa sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat nomor RIS 325.../WPJ.10/K13106/1988, tertanggal 24 Maret 1988, atas nama Wajib Pajaknya yaitu Hindarto Hovort Tantular (Penggugat).

Tergugat I merupakan badan hukum. Jadi, untuk perolehan atas tanah obyek sengketa harus melalui prosedur pembebasan hak atas tanah. Berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 8 Agustus 1975 (bukti T1-3) dan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri Kupa tertanggal 7 Juli 1977 menunjukkan bahwa Tergugat I memperoleh hak atas tanah atas tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 1977. Jadi, peraturan yang berlaku pada saat itu mengenai pembebasan tanah adalah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 2 tahun 1975 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 15 tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah.

Pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada dasarnya dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi, yang jumlahnya ditentukan atas dasar musyawarah. Pemerintah Daerah di wilayah yang

bersangkutan, diwajibkan untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah serta pembayaran ganti rugi, dalam rangka menerapkan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah mengenai penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah.<sup>46</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 2 tahun 1975, maka pembebasan tanah oleh pihak swasta dapat dilakukan menurut tata cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 15 tahun 1975 (selanjutnya disebut PMDN No. 15/1975), melalui suatu Panitia Pembebasan Tanah. Pembebasan tersebut dilakukan untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau dikualifikasikan sebagai pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial. Didalam penggunaan tata cara demikian, diperlukan bukti tertulis dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Gubernur Kepala Daerah wajib untuk mengadakan pengawasan agar supaya pelaksanaan pembebasan tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku (dalam hal ini, peraturan perundang-undangan).<sup>47</sup>

Prosedur pembebasan tanah menurut PMDN No. 15/1975 adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan permohonan tertulis (oleh pihak yang memerlukan tanah) kepada Gubernur Kepala Daerah dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanah yang diperlukan dengan disertai keterangan-keterangan mengenai:<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, 98-99

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> Indonesia, Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Pembebasan Tanah, PMNA No. 15 tahun 1975, Ps. 4 ayat (1) – (3).

- a. **Letak, luas dan status hukum tanahnya;**
  - b. **Gambar situasi tanahnya;**
  - c. **Kesediaan untuk membeikan ganti rugi dan fasilitas lain kepada yang berhak.**
2. **Gubernur Kepala Daerah mengeluarkan izin pembebasan hak;**
  3. **Panitia Pembebasan Tanah atas permintaan/perintah Gubernur Kepala Daerah melaksanakan tugasnya yaitu:**
    - a. **Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.**
    - b. **Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik tanam tumbuh dan bangunan-bangunan tersebut**
    - c. **Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak**
    - d. **Membuat berita acara disertai fatwa/pertimbangan**
    - e. **Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi oleh pihak yang memerlukan tanah kepada yang berhak.**
  4. **Apabila jumlah ganti rugi ditolak maka Panitia Pembebasan Tanah dapat tetap pada keputusannya maupun menyampaikan persoalannya kepada Gubernur dngan disertai perkembangannya untuk memperoleh keputusan. Gubernur Kepala Daerah dapat mengukuhkan penetapan Panitia atau menetapkan lain yang wujudnya mencari jalan yang dapat diterima smua pihak.<sup>49</sup>**
  5. **Jika ganti rugi dapat diterima oleh para pihak pihak maka pembayarannya harus dilakukan sendiri oleh instansi/badan hukum yang memerlukan tanah tanpa**

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, Ps. 8 ayat (1) – (3).

melalui perantara dengan disaksikan 4 (empat) orang anggota Panitia, diantaranya Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan. Mengenai pembayaran ganti rugi dan pelepasan haknya tersebut oleh Panitia dibuatkan berita acara yang dilampiri suatu daftar kolektif dari mereka yang menerima ganti rugi dan melepaskan haknya itu (rangkap 8).<sup>50</sup> Tidak diperlukan danya suatu akta pelepasan hak tersendiri.<sup>51</sup>

Setelah pembebasan tanah selesai dilakukan maka pihak yang melakukan pembebasan diwajibkan mengajukan permohonan hak sesuai dengan peruntukan tanahnya dan dapat dipunyainya.

Untuk tanah yang belum terdaftar, tanah-tanah bekas hak Indonesia ini seperti tanah bekas hak milik adat, Petuk pajak digunakan sebagai petunjuk untuk mengetahui status tanah dan riwayat tanah yang bersangkutan, serta siapa yang mempunyainya. Petuk pajak sebelum diundangkannya UUPA dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah yaitu pajak hasil bumi/*landrente* (bagi tanah hak milik adat di desa-desa) dan *Verponding* Indonesia (bagi hak milik adat di kota-kota besar) atau yang sekarang disebut tanda bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

Alat bukti lain bagi tanah-tanah bekas hak milik adat ialah:

1. Surat asli jual beli tanah (sebelum diundangkannya UUPA) yang disahkan Kepala Desa;
2. Surat Keputusan Pemberian Hak (yang kewajiban-kewajibannya sudah dipenuhi);

---

<sup>50</sup>*Ibid.*, Ps. 9 ayat (1), (2) dan (5).

<sup>51</sup>Arie Hutagalung (b)., *op. cit.*, hal. 103.

3. Perlu disertai Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah yang diperkuat oleh Camat (dalam Surat Keterangan ini juga dimuat tentang *status tanahnya, subyeknya, letak, luas, batas-batasnya dan lain-lain*)

Apabila pihak yang namanya tertera dalam petuk pajak sudah meninggal, maka harus didukung dengan adanya “fatwa waris”. Fatwa waris inipun tidak merupakan bukti hak atas tanah, tetapi hanya untuk menunjukkan siapa ahli waris yang berhak atas tanah peninggalan dari pewaris. Dalam hal dimana orang mau membeli tanah, fatwa waris tersebut dapat berguna untuk mengetahui siapa saja ahli waris atas tanah yang akan dibeli itu, dengan demikian diharapkan dapat terhindar dari kemungkinan terjadinya sengketa karena membeli tanah yang belum disetujui oleh mereka semua yang berhak.<sup>52</sup>

Dalam kasus yang dianalisis oleh Penulis, dapat disimpulkan bahwa Tergugat I tidak mempunyai itikad baik dalam perolehan tanah obyek sengketa. Dikatakan demikian karena berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yang pertama (yang berkaitan dengan itikad baik) yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 8 Agustus 1975 (bukti T1-3) yang dijadikan dasar perolehan tanah sengketa oleh Tergugat I tidak pernah ditunjukkan aslinya dalam persidangan dan tidak pernah ada sebelum terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 tertanggal 12 April 1977. Bahkan surat pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 (alat bukti T 1-3) yang dijadikan dasar perolehan Tergugat I atas tanah obyek sengketa berupa Surat

---

<sup>52</sup>*Ibid.*, hal. 131-132.

Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah hanya diketahui dan ditandatangani 5 (lima) ahli waris dari 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo.

Tergugat I juga tidak dapat menunjukkan kopi atau salinan Surat Permohonan pembebasan tanah obyek sengketa kepada Gubernur Kepala Daerah sebagaimana hal tersebut semestinya ada karena termasuk dalam prosedur pembebasan tanah. Selain itu Tergugat I tidak menunjukkan salinan berita acara berikut lampiran mengenai daftar kolektif dari ahli waris Muasim Bin Loyo.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang diketahui dari Berkas putusan Mahkamah Agung nomor 1089K/Pdt/2005 diketahui bahwa dasar penerbitan sertifikat-sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri Keba jo 3965/Duri Keba atas nama Tergugat I adalah tanah girik C. 162 Persil 33 b S.II yang bukan merupakan tanah obyek sengketa.

Dari uraian ini, dapat disimpulkan dalam perjanjian tersebut ada unsur penipuan (tidak adanya itikad baik) dan tidak memenuhi syarat material karena tidak semua ahli waris mengetahui dan menyetujui adanya pembebasan tanah tersebut. Selain itu, pembebasan tanah yang diakui oleh Tergugat I itupun tidak memenuhi ketentuan PMDN No. 15/1975 karena tidak dapat menunjukkan tanda buktinya.

Negara memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah bekas hak milik adat dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yaitu negatif yang berunsur positif. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak. Sehingga dimungkinkan bagi pihak lain yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik sah dari obyek tanah yang disengketakan dapat mengajukan tuntutan ke Pengadilan.

Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 yang menguraikan tentang pembuktian hak lama juga memberikan kesempatan bagi pemilik tanah bekas hak milik adat untuk membuktikan dirinya sebagai pemilik sah dari tanah yang bersangkutan, meskipun tidak memiliki sertipikat.

Dari uraian tersebut, diketahui Penggugat dalam perolehan tanah obyek sengketa adalah dengan itikad baik. Sebaliknya Tergugat I dalam peolehan tanah obyek sengketa tidak didasarkan pada itikad baik. Tidak adanya itikad baik menyalahi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kesepakatan. Hal ini berakibat tidak dipenuhinya syarat subyektif sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih lanjut menjelaskan apabila pejanjian dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

2. Pokok permasalahan mengenai pandangan pengadilan dalam perlindungan hukum pemilik tanah bekas hak milik adat dalam Putusan No.108/Pdt.G/2001/Jkt.bar, Putusan No.372/ Pdt/2003/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1089K/Pdt/2005

Dalam kasus yang dianalisis oleh Penulis ini, Penggugat sebagai pemilik tanah bekas hak milik adat tidak diberikan perlindungan hukum yang semestinya sebagaimana ternyata dalam Putusan No.108/ Pdt.G/ 2001/ Jkt. Bar dan Putusan No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI.

Majelis Hakim tingkat pertama dan banding pada pertimbangan putusannya menyatakan “Bahwa berdasarkan alat bukti Surat T.1-1 telah ternyata tanah hak

milik adat C. 434 telah menjadi milik Tergugat I sejak tanggal 7 Juli 1977, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat pada tanggal 20 Januari 1988 telah membeli tanah hak bekas milik adat nomor C. 434 dari Tergugat II, III, IV, V, VI, VII adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Seharusnya apabila Penggugat membeli pada tanggal 20 Januari 1988 adalah membeli dari Tergugat I dan bukan membeli dari Tergugat II, III, IV, V, VI, VII karena pada tanggal 7 Juli 1977 tanah bekas hak milik adat nomor C. 434 adalah telah jadi hak Tergugat I sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri).”

Terhadap pertimbangan tersebut Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim tidak melihat keabsahan perolehan hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa untuk membuktikan haknya, Penggugat telah memberikan tanda bukti hak yang sesuai dengan pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 yaitu :

- a. Akta jual beli tanggal 20 Januari 1988 nomor 045/KBJ/JB/1988 (bukti P-1);
- b. Surat Keterangan Inspeksi iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat nomor RIS 325.../WPJ.10/ K13106/1988, tertanggal 24 Maret 1988, atas nama wajib pajak Penggugat (bukti P-2);
- c. Surat Kepala Kelurahan Duri Kupa nomor 44/1.711.01, tertanggal 27 Februari 2001 kepada Tergugat I telah dilarang dan atau diperintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemasangan pondasi/pemagaran tersebut sebelum ada izin dari instansi terkait yaitu Pemerintah daerah DKI Jakarta (bukti P-3);

- d. Surat pernyataan Ir. Amiliushamid jabatan Kepala Bagian Bidang Tanah PT Metropolitan Development tanggal 6 Februari 1981 (bukti P-4);
- e. Salinan surat penetapan/fatwa nomor 149/C/1982 tertanggal 30 November 1982 dari almarhum Muasim bin loyo (bukti P-5)
- f. Surat pernyataan tertanggal 14 Desember 1987 dari H. Detjeng, H. Sebeh, H. Amsar, H. Masenin, H. Amsir, H. Atjad (bukti P-6);
- g. Surat keterangan Lurah/kepala Desa Duri Kepa Kecamatan kebon Jeruk wilayah jakarta Barat nomor 03/1.711.1 tanggal 15 Januari 1988 (bukti P-7);
- h. Daftar keterangan obyek sengketa untuk ketetapan IPEDA sektor perkotaan khusus DKI Jakarta nomor C.3162 nomor B.14092 tanggal 24 maret 1988 atas nama Hindarto hovert Tantular (bukti P-8).

Berdasarkan alat bukti yang dapat ditunjukkan oleh Penggugat tersebut maka diketahui bahwa perolehan tanah oleh Penggugat adalah sah, yaitu melalui jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo. Jual beli tersebut telah memenuhi syarat material jual beli tanah yaitu tanah yang dijualbelikan tidak dalam sengketa, pembeli memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang dibelinya dan penjual benar-benar pemegang hak atas tanah yang dijual belikan.

Pasal 19 PP No. 10/1961 juga mengatur bahwa jual beli tanah harus dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri yang dapat terdiri dari notaris, pensiunan pegawai negeri yang

bergelar sarjana hukum, pensiunan pegawai Dirjen Agraria yang telah lulus menempuh suatu ujian, Camat/Kepala Kecamatan karena jabatannya. Penggugat dapat membuktikan telah memenuhi ketentuan tersebut sebagaimana ternyata dalam Akta jual beli tanggal 20 Januari 1988 nomor 045/KBJ/KB/1988 (bukti P-1) yang dibuat dihadapan Camat Kebon Jeruk (Drs. Mohamad Wiman).

Sedangkan Tergugat I dalam prosedur perolehan tanahnya, yaitu melalui pembebasan/pelepasan hak tidak dapat memberikan alat bukti yang sah berupa surat-surat yang menyatakan tanah obyek sengketa tersebut diperoleh melalui prosedur pembebasan/pelepasan hak, yaitu Tergugat I tidak dapat menunjukkan kopi atau salinan Surat Permohonan pembebasan tanah obyek sengketa kepada Gubernur Kepala Daerah sebagaimana hal tersebut semestinya ada karena termasuk dalam prosedur pembebasan tanah. Selain itu Tergugat I tidak menunjukkan salinan berita acara berikut lampiran mengenai daftar kolektif dari ahli waris Muasim Bin Loyo. Surat yang dijadikan sebagai bukti adalah surat pernyataan pelepasan hak oleh 5 (lima) dari 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo. Sehingga, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut tidak sah.

Bahkan dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri tertanggal 7 Juli 1977 dan Surat Permohonan Perpanjangan atas Hak Guna Bangunan Nomor 3905/Duri (yang merupakan pecahan dari sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 461/Duri) menyatakan bahwa dasar perolehannya adalah dari tanah Girik C. 162 Persil 33b S.II, bukan tanah obyek sengketa.

Jadi seharusnya Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding mampu melihat kondisi ini dan menyatakan bahwa alat bukti yang diberikan oleh Tergugat I

tidak lengkap, sehingga tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I sebagai pemegang yang sah atas tanah obyek sengketa. Alat bukti berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak juga cacat hukum (tidak dapat digunakan sebagai alat bukti). Sedangkan sertikat Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai alat bukti dasar penerbitannya berasal dari tanah lain yang bukan merupakan tanah obyek sengketa.

Majelis hakim pada tingkat pertama dan banding menitikberatkan putusannya pada pertimbangan bahwa sertipikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang sah di Indonesia. Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding bertindak seakan-akan sertipikat merupakan alat bukti yang mutlak dan tidak dapat terpatahkan kebenarannya seperti halnya pada sistem publikasi positif.

Jadi tidak cukup beralasan bagi Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding untuk tidak menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang yang sebenarnya atas tanah bekas hak milik adat (tanah obyek sengketa). Sedangkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/Pdt/2005 yang merupakan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengabulkan gugatan Penggugat. Putusan tersebut didasarkan pada dasar perolehan/pemilikan tanah, analisa mengenai asal usul sertipikat yang dimiliki Tergugat I dan alat-alat bukti untuk hak lama yang diberikan oleh Penggugat.

3. Pokok permasalahan mengenai penyelesaian sengketa bagi pemilik tanah bekas hak milik adat berdasarkan kasus dalam Putusan No.108/Pdt.G/2001/Jkt.Bar, Putusan No.372/ Pdt/2003/PT.DKI dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1089K/Pdt/2005

Berdasarkan uraian analisis pokok permasalahan pertama dan kedua diketahui Penggugat dalam perolehan tanah obyek sengketa adalah dengan itikad baik. Sebaliknya Tergugat I dalam peolehan tanah obyek sengketa tidak didasarkan pada itikad baik. Tidak adanya itikad baik menyalahi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kesepakatan. Hal ini berakibat tidak dipenuhinya syarat subyektif sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih lanjut menjelaskan apabila pejanjian dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Jadi, dengan demikian Akta jual beli tanggal 20 januari 1988 nomor 045/KBJ/1988 (bukti P-1) antara Penggugat dengan 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo adalah sah. Artinya, Penggugat dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik yang sebenarnya atas tanah obyek sengketa. Tanah obyek sengketa tersebut harus dinyatakan benar-benar milik dari Penggugat. Sebaliknya, Surat pernyataan melepaskan hak atas tanah tanggal 29 september 1975 (bukti T.1-3) antara Tergugat I dengan 5 (lima) ahli waris Muasim Bin Loyo cacat hukum. Perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 jo. 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dengan dibatalkannya perjanjian tersebut maka tindakan Tergugat I atas tanah obyek sengketa tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena secara tanpa hak memanfaatkan tanah milik orang lain. Dibatalkannya perjanjian tersebut juga menegaskan Penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya atas tanah obyek sengketa.

Pada prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan mellalui 3 (tiga) cara :

- a. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah. Dasar dai musyawarah untuk mufakat ini tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan juga trsirat dalam Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Penyelesaian melalui Badan Peradilan berdasarkan Undang-Undang nomor 14 tahun 1970 jo. Undang-Undang nomor 35 tahun 1999 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman; umumnya penyelesaian ini diajukan ke peradilan umum yang diatur dalam Undang-Undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum atau apabila yang disengketakan adalah produk tata usaha negara atau yang digugat pejabat Tata Usaha Negara melalui Peradilan Tata Usaha Negara yang diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atau apabila menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.
- c. Melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (Undang-Undang nomor 30 tahun 1999)<sup>53</sup>

Kasus sengketa tanah bekas hak milik adat Girik nomor C. 434 antara Hindarto Hovert Tantular dengan PT Metropolitan Development mendapatkan penyelesaian hukum melalui Pengadilan yaitu dengan putusan Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam Putusan No. 1089 K/Pdt/2005 yang menyatakan :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

---

<sup>53</sup> Arie Hutagalung (a), *op. cit.*, 407-408.

- b. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa sebidang tanah (tanah kosong) Hak Milik Adat nomor C 3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa, persil 33 B kelas III S Kohir nomor C 3162 seluas  $\pm 3.000$  m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat nomor C 434;
- c. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- d. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun di atas tanah sengketa dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- e. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
- f. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu)/perhari secara tunai setiap tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap,
- g. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan kasus yang dianalisis oleh Penulis tersebut yaitu untuk tanah bekas hak milik adat yang tetap membayar pajak setiap tahunnya dapat menggunakan bukti pembayaran pajak tersebut di persidangan. Dalam hukum acara perdata yaitu Pasal 164 HIR (Pasal 283 Rbg) alat buktinya adalah :

- a. bukti surat;

- b. bukti engan saksi-saksi;
- c. persangkaan-persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah.

Bukti pembayaran pajak tidak dapat dimasukkan dalam bukti surat. Namun hakim dapat menggunakan bukti pembayaran pajak tersebut sebagai persangkaan pembuktian di pengadilan atas kepemilikan tanah yang juga didukung oleh alat bukti pengakuan. Dalam praktek, alat bukti persangkaan-persangkaan dan pengakuan jarang digunakan dalam pembuktian di persidangan, digunakan apabila tidak ada alat bukti lain seperti bukti surat dan saksi-saksi. Adapun persangkaan yang digunakan adalah persangkaan hakim yaitu dengan melihat fakta yang sudah terbukti bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara yang sah yang dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana ternyata dalam alat-alat bukti yang mampu diberikan dan persangkaan yang berikutnya adalah dengan akal intelektualitasnya hakim menyusun kesimpulan untuk menemukan fakta yang belum diketahui yaitu pemilik dari tanah itu melalui bukti pembayaran pajak. Dengan adanya bukti pajak dapat digunakan sebagai alat bukti persangkaan hakim yang juga didukung oleh alat-alat bukti lain yang sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997 dan keterangan saksi yang menyatakan bahwa Penggugat benar pernah membeli tanah obyek sengketa tersebut dari 6 (enam) ahli waris Muasim Bin Loyo. Maka, hakim dapat menarik kesimpulan bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah tersebut, walaupun bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat belum dimilikinya.

### **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Dari uraian dan penjelasan pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Negara memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik. Beritikad baik artinya perolehan tanah tersebut tidak menyalahi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kesepakatan. Tidak dipenuhinya unsur kesepakatan dalam suatu perjanjian mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara juga diperoleh dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sesuai dengan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yaitu negatif yang berunsur positif. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak. Sehingga dimungkinkan bagi pihak lain yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik sah dari obyek tanah yang disengketakan dapat mengajukan tuntutan ke Pengadilan. Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 yang menguraikan tentang pembuktian hak lama juga memungkinkan bagi pemilik tanah bekas hak milik adat untuk membuktikan dirinya sebagai pemilik sah dari tanah yang bersangkutan, meskipun tidak memiliki sertipikat.
2. Pandangan pengadilan dalam perlindungan hukum pemilik tanah bekas hak milik adat dalam Putusan No.108/ Pdt.G/ 2001/ Jkt. Bar dan Putusan No.372/ Pdt/ 2003/ PT.DKI adalah tidak memberikan perlindungan hukum yang

semestinya bagi pemilik tanah bekas hak milik adat. Majelis Hakim hanya mendasarkan putusannya pada sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki Tergugat I dengan mengabaikan alat-alat bukti yang ditunjukkan oleh Penggugat yang sesuai dengan pasal 24 ayat (1) PP 24/1997. Majelis hakim bertindak seakan-akan sertipikat merupakan alat bukti yang mutlak dan tidak dapat terpatahkan kebenarannya seperti halnya pada sistem publikasi positif. Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding inipun tidak memperhatikan dasar perolehan Tergugat I yang tidak sah. Pada tingkat pertama dan banding, putusan Majelis Hakim tidak mengabulkan gugatan Penggugat sebagai Pemilik yang sebenarnya dari tanah obyek sengketa. Sedangkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/Pdt/2005 yang merupakan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengabulkan gugatan Penggugat. Putusan tersebut didasarkan pada dasar perolehan/pemilikan tanah, analisa mengenai asal usul sertipikat yang dimiliki Tergugat I dan alat-alat bukti untuk hak lama yang diberikan oleh Penggugat.

3. Penyelesaian sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut tercapai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1089 K/ Pdt/ 2005 yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa, sebidang tanah (tanah kosong) Hak Milik Adat nomor C 3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa, persil 33 B kelas III S Kohir nomor C 3162 seluas  $\pm 3.000$  m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat nomor C 434, menyatakan Tergugat I telah

melakukan perbuatan melawan hukum, menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun di atas tanah sengketa dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban yang ada padanya, menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu)/perhari secara tunai setiap tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

## **B. SARAN-SARAN**

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Hendaknya bagi pemilik tanah yang belum mendaftarkan haknya untuk segera melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam PP 24/1997. Meskipun dalam penulisan tesis ini mengungkap adanya perlindungan bagi pemilik tanah yang belum mendaftarkan haknya, namun dengan adanya pendaftaran tanah maka mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh Pemerintah dan bagi pihak lain mereka yang memerlukan keterangan mengenai data fisik dan yuridis mengenai suatu tanah, yaitu calon pembeli dan

calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Penyelenggara Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah diharapkan dapat menjadi bukti otentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, dan untuk memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut;

2. Hendaknya pendaftaran tanah secara sistematis dapat lebih sering dilakukan agar pemegang hak yang tidak mampu secara finansial dapat mendaftarkan haknya sehingga adanya jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terwujud;
3. Kepada Hakim yang menangani kasus sengketa tanah bekas hak milik adat agar benar-benar mengetahui, memahami dan menerapkan secara benar hukum materiil khususnya hukum tanah nasional sehingga putusan yang diberikan benar-benar dapat mencerminkan kebenaran, yang pada akhirnya dapat memberikan keadilan bagi masyarakat dan tidak terikat pada suatu yurisprudensi. Hakim harus hati-hati dan menggunakan alat-alat bukti sesuai dengan pasal 164 HIR, bukti tertulis lainnya yang dapat dijadikan pertimbangan untuk memutuskan suatu perkara dan alat bukti lain menurut hukum tanah nasional, sehingga dapat tercipta keadilan bagi semua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia.  
Bandung : Alumni,1978.
- \_\_\_\_\_. Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria. Bandung : Alumni. 1983.
- Parlindungan; AP. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung : Mandar Maju, 1994.
- \_\_\_\_\_. Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari Undang-Undang Pokok Agraria.  
Bandung : Mandar Maju, 1992.
- \_\_\_\_\_. Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok  
Agraria. Bandung : Mandar Maju, 1990.
- Effendi; Bachtiar. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah Edisi II. Cet. I.  
Bandung : Alumni, 1993.
- \_\_\_\_\_. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya.  
Bandung : Alumni, 1990.
- Harsono; Boedi. Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang undang  
Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid I. Edisi Revisi. Cet. X. Jakarta :  
Djambatan, 2005.
- \_\_\_\_\_. Himpunan Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Hukum Agraria  
Indonesia. Edisi Revisi. Cet. XVII. Jakarta : Djambatan, 2006.
- \_\_\_\_\_. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Jakarta :  
Universitas Trisakti, 2002.
- Hutagalung, Arie S (a). Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Cet. I.  
Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

\_\_\_\_\_ (b). Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi  
 (Suatu Kumpulan Karangan). Cet. II. Depok : Badan Penerbit Fakultas  
 Hukum Universitas Indonesia, 2002.

Ruchiyat; Edy. Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi. Bandung :  
 Alumni, 1999.

Rahardjo; Sajipto. Hukum dan Masyarakat. Bandung : Angkasa, 1979.

Simanjuntak; P.N.H. Pokok-Pokok Hukum Perdata Inonesia. Jakarta : Djambatan,  
 2005.

Soekanto; Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta : Universitas Indonesia,  
 1986.

Subekti. Hukum Pembuktian. Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1999.

Sumardjono; Maria S.W. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi.  
 Cet. I. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001.

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia (a). *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN  
 No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2034.

Indonesia (b). *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun  
 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3639.

Indonesia (c). *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun  
 1961, TLN No. 2171.

Indonesia (d). *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996, LN 1996-58, TLN 3643.

Indonesia (e). *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Indonesia (f). *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Indonesia (g). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Perpres No. 36 tahun 2005.

Indonesia (h). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Pembebasan Tanah*. PMDN No. 15 Tahun 1975.

#### INTERNET

“Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,”  
<<http://www.putusan.net/app-mari/putusan/index.php>>, 20 April 2008.

UNTUN

P U U T U S A N

NOMOR : 108/ PDT.G/ 2001/ PN. JKT. BAR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KEPUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dan -  
mengadili perkara perkara perdata gugatan pada tingkat perta-  
ma dengan Hakim Majelis, menjatuhkan Putusan sebagai berikut-  
dibawah ini dalam perkara antara :-----

HINDARTO HOVERT TANTULAR, beralamat di Cempakah Putih  
Barat Rt.05/007 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecama-  
tan Cempaka Putih, Jakarta Barat, yang dalam hal ini -  
diwakili oleh kuasanya RONA MURANI. SH, Advokat/Penga-  
cara dari Kantor Advokat/Pengacara RONA MURNI, SH, & -  
ASSOCIATES, beralamat di Jl. Asem No.3 OTISTA Raya Ja-  
karta Timur , berdasarkan surat kuasa khusus tanggal -  
21 Maret- 2001, untuk selanjutnya disebut sebagai :---

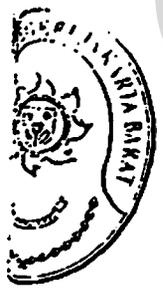
P E N G U G A T ;-----

l a w a n :

1. PT. METROPOLITAN DEVELOPMEN, beralamat di Wisma Me-  
tropolitan lantai 9 Jl. Jendral Sudirman Jakarta --  
yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya MUSLIM --  
IDRIS, SH, AMIRYUN AZIA,SH, HENDRA HUTABARAT, SH, -  
dan YAYAT SUPRIYANA, SH, Advokat/Pengacara pada Kan-  
tor Pengacara DRS.J. BUDIHARIYANTO,SH, KETUT WIDYA-  
SH & REKAN, berkantor di RUKAN HOTEL IBIS Mangga --  
Dua Blok B No.3 Jl. Pangeran Jayakarta No.73.A Ja -  
karta Pusat, berdasarkan surat kuasa Khusus No.054/  
JBK-PJ/SK-PDT/IV/2001 tanggal 19 April 2001 untuk -  
selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT- I ;-----

2. HAJI DETJENG, beralamat di Kampung Gaji Rt.001./02-  
Keturahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta-  
Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai :-----  
T E R G U G A T - I I ;-----

3. HAJI SEBEH...../2.-



5. Haji Seben, beralamat di Kampung Goji Rt.001/02 Kel. Duri -  
Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat untuk selanjutnya dise-  
but sebagai : TERGUGAT- III;-----
4. Haji AMSAR, beralamat di Kampung Guji Rt.001/02 Kel. Duri -  
Kepa , Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, untuk selanjutnya di  
sebut sebagai : TERGUGAT IV ;-----
5. Haji HASENIN, beralamat di Kampung Guji Rt.001/02 Kel. Duri  
Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, untuk selanjutnya di-  
sebut sebagai TERGUGAT V ;-----
6. Haji AMSIR, beralamat di Kampung Guji Rt.001/02 Kel. Duri -  
Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, untuk selanjutnya di-  
sebut sebagai : TERGUGAT VI ;-----
7. Haji ATJAD, beralamat di Kampung Guji Rt.001/02 Kel. Duri -  
Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, untuk selanjutnya di-  
sebut sebagai : TERGUGAT : VII;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ja -  
karta Barat No. 108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR, tertanggal  
02 April 2001, tentang penunjukan Majelis Hakim un -  
tuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

Telah membaca pula Penetapan Hakim Ketua Majelis No.  
108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR, tanggal 05 April- 2001 --  
tentang penentuan sidang pertama perkara ini;-----

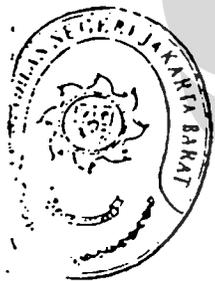
Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dalam -  
perkara ini ;-----

Telah meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh -  
kedua belah pihak dalam persidangan ;-----

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya -  
tanggal 21 Maret 2001 , yang didaftarkan di Kepniteraan Penga-  
dilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Maret 2001, dibawah

kegesler Nomor..../3.



Regester nomor 105/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR, yang selengkapnya se-  
bagai berikut :-----

1. Bahw. Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah (ta-  
nah kosong ) Tanah Hak Milik Adat No. C.3162 seluas 3.000 M2  
( tiga ribu meter persegi ) yang berasal dari Pembelian se-  
bagian Tanah Hak Milik Adat No.C.434, terletak di Daerah Khu-  
sus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon-  
Jeruk , Desa Duri Kepa Persil 33 b.S.III Kohir C.434 yang --  
berbatasan dengan :-----

- Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Haji Detjeng ;
- Sebelah Timur : Tanan kepunyaan Haji Detjeng/Kimin.
- Sebelah Selatan : Tanah jalan Tol .
- Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Mando Oteng.

Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah(tanah-  
kosong ) Tanah Hak Milik Adat No. C.3162, terletak di Daerah  
Khusus Ibu kota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan --  
Kebon Jeruk, Desa Duri Kepa Persil 33.b S.III seluas kurang-  
lebih 3000 M2 ( tigaribu meter persegi ) berasal dari pembe-  
lian Penggugat dari Tergugat, II,III,IV,V,VI,VII ( ahli wa-  
ris Alm. MUASIM BIN LOYO ) seluas 3000 M2, atas sebagian ta-  
nah milik adat C.434 atas nama almarhum MUASIM BIN LOYO(Pewa-  
ris Tergugat, II,III,IV,V,VI,VII ) berdasarkan akta Jual be-  
li tanggal 20 Januari 1963 No.045/KBJ/JB/ 1963.(Bukti P.1)  
yang dibuat dihadapan Drs. Mohammad Wisman , Camat Kebon Je-  
ruk Jakarta Barat antara Penggugat dengan Tergugat, II,III,IV  
V,VI,VII, ( Para ahli waris almarhum MUASIM BIN LOYO ) sesui-  
ai dengan surat ketetapan/Fatwa Waris dari Pengadilan Agama-  
Jakarta Barat No. 149/C/1982, tertanggal 17 Mei 1982, yang -  
dikuatkan berdasarkan Surat Keterangan Inspeksi Iuran Pempa-  
ngunan Daerah Jakarta Pusat/Barat No.RIS 325.../WPJ.10/K13106  
/1963, tertanggal 24-3- 1983, atas nama Wajib Pajak Penggug<sup>ar</sup>  
( Bukti P-2 );-----gar-



2. Bahwa pada . . . . . bacakan

...../5.-

PERKARA

2. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2000, terhadap tanah milik Penggugat tersebut telah dilakukan pemagaran oleh Penggugat, akan tetapi oleh Tergugat-I pagar tersebut telah dibongkar. Dan secara tanpa hak Tergugat-I telah menyerobot dan telah memasang fondasi keliling dan akan memagar Tanah sengketa tersebut, yang atas perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat telah melaporkan secara resmi kepada pihak kelurahan Duri Kepa, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kepala Kelurahan Duri Kepa -- No.44/1.711.01, tertanggal 27 Februari 2001 kepada Tergugat-I telah dilarang dan atau diperintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemasangan Pondasi/pemagaran tersebut sebelum ada izin dari instansi terkait ( Pemda DKI Jakarta ) ( bukti P-3 ).

5. Bahwa Perbuatan Tergugat I yang telah menerobot Tanah Milik--Penggugat dan telah melakukan pemasangan pondasi/Pemagaran -- atas tanah sengketa secara tanpa hak ( yang jelas-jelas tanah-sengketa adalah milik Penggugat) adalah nyata nyata merupakan Melawan Hukum ( Unrechmatige daad ) sebagaimana dimaksud pada pasal 1365 KUHPERDATA yang telah merugikan Penggugat;-----



Bahwa oleh karena Tergugat-I dalam melakukan pemasangan Pondasi/Pemagaran atas tanah sengketa adalah secara Melawan Hukum, maka Tergugat-I atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan Tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya yang paling berhak dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya ;-----

5. Bahwa karena Tergugat-I telah melakukan pemasangan Pondasi/pagar -- atas tanah sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat-I atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan Tanah sengketa kepada Penggugat serta harus segera menghentikan kegiatan pemasangan pondasi/pemagaran yang dilakukan Tergugat-I serta membongkar fondasi/pagar tersebut dalam waktu 8(delapan) hari setelah putusan dibacakan

6. Bahwa sebarai...../5.- 

6. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Tergugat-I yang melakukan perbuatan Melawan-Hukum telah mengakibatkan kerugian bagi -- Penggugat , berupa kerugian Moril dan Materil, yang dalam hal ini kerugian Moril berupa tersitanya waktu Penggugat untuk mengurus perkara ini dan kerugian Materil berupa biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus perkara ini sebagai berikut :-

6.1. Kerugian Materil, yang dalam hal ini adalah pantas bila Penggugat menuntut Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;-----

6.2. Kerugian Moril, penggantian Pagar yang dirusak dan biaya untuk mengurus perkara ini adalah pantas bila Penggugat menuntut Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah);----- ataupun jumlah lain menurut pertimbangan serta kebijaksanaan Hakim ( Ex aequo et bono ) yang wajib dibayar oleh Tergugat-I dalam waktu 8 ( delapan) hari setelah putusan dibacakan ;-----

7. Bahwa sebagai kekhawatiran kuat Tergugat-I enggan secara sukarela dan baik-baik, menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dan agar putusan dalam perkara ini ditaati oleh Tergugat-I, maka cukup beralasan agar Tergugat-I dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah ) per hari setiap ia lalai memenuhi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya ;-----

8. Agar Trrgugat I tidak mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain dan untuk menjamin hak-hak Penggugat agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majekis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan Meletakkan Sita Jaminan atas Tanah -- sengketa sebidang tanah ( tanah kosong Hak Milik Adat No.C-- 5162 terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Wilayan Jakarta Barat Kec. Kebon Jeruk Desa Duri Kepa Persil 33.B.14 kelas

III.S Kohir..../6.-



**UNTUK DINAS**

III.S Kohir No. C. 5162 seluas ± 3.000 M2 ( tiga ribu meter per segi ) yang berasal dari pembelian atas sebagian tanah Milik - Adat No.C.434 dengan batas batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Tanah kepunyaan HAJI DEPJENG.
- Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Haji DEPJENG/KIM IN.-
- Sebelah Selatan : Jalan Tol.
- Sebelah Barat : Tanah kepunyaan MANDO OPENG.

9. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal -- yang pasti dan didukung oleh surat-surat bukti otentik yang mem -- punyai kekuatan hukum pembuktian yang tidak dapat dibantah/di-- sangkal kebenarannya, maka mohon kiranya putusan perkara ini -- dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan Banding --- maupun Kasasi ;-----

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Peng -- gugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Qg. -- Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :-----

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat-I untuk menghentikan kegiatan Pem -- buatan Pondasi dan atau Pemagaran serta membongkar Pondasi/Pagar -- yang telah dipusang oleh Tergugat-I diatas tanah sengketa terse -- but ;-----
2. Mengukum Tergugat-I untuk membayar uang paksa sebesar : ----- Rp. 100.000,- ( seratus ribu rupiah ) /perhari untuk setiap ia -- lalai memenuhi isi keputusan dalam perkara ini ;-----

DALAM PUNCAK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat ;----- ✓
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya -- dari tanah sengketa, sebidang tanah ( tanah kosong ) hak milik -- adat no.C. 5162 terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Wil.-- Jakarta Barat, Kec. Kebon Jeruk Desa Duri Negeri Persil 53 B kelas

III.S Kohir..../76-



III S Kohir No. C. 3162 seluas ± 3.000 M2 ( tiga ribu meter persegi ) yang berasal dari pembelian sebagian Tanah Milik adat No. C. 434 ;-----

3. Meletakkan sita Jaminan atas sebidang Tanah ( tanah kosong ) Hak - milik adat No. C. 3162 terletak di daerah Khusus Ibukota Jakarta Wil. Jakarta Barat, Kec. Keb. Jeruk, Desa Duri Desa Persil 33/B 14. Kelas III S Kohir No.C. 3162 ± 3.000 M2 ( tiga ribu meter -- persegi ) yang berasal dari pembelian sebagian Tanah Milik -- adat No. C. 434 dengan batas-batas :-----

Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Haji DETJENG.  
Sebelah Timur : Tanah kepunyaan HAJI DETJENG/KIMIN.  
Sebelah Selatan : Jalan Tol.  
Sebelah Barat : Tanah kepunyaan MANDU UPENG.

4. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga ;  
5. Menyatakan Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;  
6. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/ pagar - yang dibangun diatas tanah sengketa segera setelah dibacakan -- putusan dalam perkara ini dalam waktu 3 (delapan) hari setelah -- putusan dibacakan ; yang tetap ( Inkracht ) ;-----  
7. Menghukum Tergugat-I atau siapapun juga yang memperoleh Hak dari -- padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong -- baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;-----  
8. Menghukum Tergugat-I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa -- sebesar Rp. 100.000,- /perhari setiap Tergugat I lalai memenuhi -- putusan perkara ini terhitung dalam waktu 3 ( delapan) hari se -- telah putusan ini dibacakan secara tunai ;-----  
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat Ganti Rugi -- Moral dan Materil sebesar Rp. 2000.000.000,- ( duratus juta ru -- pian ) ;-----  
10. Menghukum Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII untuk menerima dan -- mentaati putusan dalam perkara ini ;-----

11. Menghukum...../3.-

*[Handwritten signature]*



- 11. Menghukum Tergugat-I membayar ongkos perkara ;-----
- 12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;-----  
Atau : memberikan Putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo - et bono ) dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir kuasanya RANA MURNI,SH, Tergugat-I hadir kuasanya HENDRA HUTABARAT,SH, sedangkan Tergugat, II,III,IV,V,VI- dan VII tidak hadir dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara patut ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat-gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat menyatakan tetap pada gugatan semula, tanpa mengadakan perubahan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat-I mengajukan jawaban sebagai berikut :-----

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

gugatan Penggugat tidak jelas ( Obscur Libel )

- 1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat Tergugat Tergugat yaitu Tergugat I,II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII;-----
- 2. Bahwa didalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas rangkaian cerita atau peristiwa yang melatar belakangi apa dan bagaimana kaitan hukumnya ( yang merugikan), Khususnya terhadap HAJI DERJENG, HAJI SEBEN, HAJI AMSAR, HAJI MASENIN, HAJI ANSIR dan HAJI ATJAD yang diempatkan/ditaris sebagai pihak Tergugat-Tergugat didalam perkara aquo ;-----
- 3. Bahwa dalam hal menggugat dan terhadap siapa yang berhak digugat/ ditarik sebagai pihak (Tergugat) dalam suatu gugatan/perkara tentu harus terkait dan mempunyai korelasi/hubungan-hukum satu sama lain dengan Penggugat;-----

Ditariknya..../9.--



**PERKARA**

Ditariknya Tergugat-Tergugat dalam suatu perkara ( gugatan)- mempunyai arti bahwa Tergugat-Tergugat tersebut telah melakukan suatu perbuatan Hukum yang melanggar( merugikan) kepentingan hukum Penggugat. Dan oleh karenanya harus dimibtakan-pertanggung jawabannya ;-----

4. Bahwa Penggugat dalam perkara aquo telah menarik dan menempatkan HAJI DERJENG, HAJI SEBEH, HAJI AMSAR, HAJI MASENIN, HAJI-AMSIR dan HAJI ATJAD sebagai pihak Tergugat II s/d VII, sementara hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II s/d -Tergugat VII yang menimbulkan adanya kerugian dipihak Penggugat ( melanggar kepentingan hukum Penggugat) sama sekali tidak ada ;-----
- Oleh karenanya gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan tidak bermakna (kabur) karena hal apa yang akan dicapai oleh --Penggugat dengan menempatkan/menarik Tergugat II s/d Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara aquo sama sekali tidak jelas. Didalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat, Tergugat II-s/d Tergugat VII tidak ada satupun tuntutan yang dimintakan --bertanggung jawaban terhadap tergugat II s/d tergugat VII sebagai konsekwensi ditempatkannya/ditariknya Tergugat II s/d -Tergugat VII sebagai pihak dalam gugatan ini. Akan tetapi ---gugatan Penggugat dan segala tuntutan pertanggung jawabannya hanya ditujukan kepada Tergugat-I . Lantas apa maknanya Tergugat II s/d Tergugat VII dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini ;-----
- Lain halnya apabila Tergugat II s/d Tergugat VII ditempatkan-sebagai pihak Turut Tergugat. Karena sifatnya hanya mematuhi-isi putusan, tidak bersifat penghukuman ( Condemnatoir );---- Dengan mengacu kepada hal hal tersebut, kiranya gugatan Penggugat, karena tidak jelas,kabur ( Obscuur Libel ) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet on vakelijke Verklaard );-----

Gugatan Penggugat..../10.-



Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu ( Daluwarsa ) :

5. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo telah lewat waktu /Daluwarsa, sebab sesuai dengan Sertifikat HUB No.461 /Duri yang diperoleh oleh Tergugat I pada tahun 1977 jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat I telah memegang Hak atas tanah - sengketa selama  $\pm$  24 tahun berdasarkan alas hak yang sah -- yang perolehannya telah sesuai dengan prosedur hukum. Dan -- dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata yang menyatakan :

" Siapa yang dengan itikad baik, berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak memperoleh -- hak milik atasnya dengan jalan daluarsa, dengan jalan penguasaan selama 20 tahun ";-----  
jelas bahwa gugatan aquo telah lewat waktu/daluarsa, se -- hingga gugatan aquo haruslah ditolak, atau setidaknya tidak -- nya tidak dapat diterima ;-----

Dalam Pokok Perkara :

1. bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi - mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini;-----
2. bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang - secara tegas diakui kebenarannya ;-----
3. bahwa tidak benar oleh karenanya ditolak dengan tegas - dalil gugatan Penggugat butir I yang menyatakan bahwa - Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah (tanah kosong ) Hak Milik adat No.C 3162 seluas  $\pm$  3.000 M2 (tiga ribu meterpersegi ) yang terletak di DKI Jakarta Wil. - Jakarta Barat, Kec. Kebon Jeruk , Desa Duri Kepa, Persil 33 b S.III yang berasal dari pembelian tanah milik Adat No. C. 454 dengan batas-batas :-----

Sebelah Utara...../11.-




Sebelah Utara : Tanah kepunyaan H. DETJENG.  
Sebelah Timur : Tanah kepunyaan H. DETJENG/KIMIN  
Sebelah Selatan : Jalan Tol.  
Sebelah Barat : Tanah kepunyaan MANDO OTENG.

yang menurut Penggugat telah diperoleh berdasarkan pembelian dari Tergugat II s/d Tergugat VII sesuai akta -  
Jual beli tanggal 20 Januari 1988 No. 045/KBJ/JB/1988-  
yang dibuat dihadapan Drs. MOHAMAD WISMAN , Camat Ke-  
bon Jeruk. Tanah mana menurut Penggugat telah disero-  
bot oleh Tergugat I tanpa hak ;-----

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak benar-  
ngawur dan tidak berdasar ;-----

Bahwa tanah yang dikuasai, dipagar oleh Tergugat-I adalah ta-  
nah yang merupakan hak/milik Tergugat-I sendiri, sesuai dengan  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.461. Duri yang diterbitkan --  
oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Jakarta barat sekarang Kan-  
tor pertanahan Jakarta Barat, yang mana tanah hak milik Aday-  
girik C No.434 termasuk dan menjadi bagian dari Sertifikat --  
Hak Guna Bangunan No. 461/Duri;-----

Bahwa kemudian Sertifikat Induk ( HGB) No.461/Duri telah dipen-  
cah menjadi beberapa Sertifikat yang antara lain Sertifikat --  
HGB. No.5965/ Duri Kepa yang didalamnya mencakup tanah Girik -  
C. No. 434 ;-----

Bahwa Girik yang dijadikan sebagai dasar kepemilikan Penggugat  
atas tanah yang menjadi hak/milik Tergugat-I yaitu Girik C No.  
312 yang didalilkan sebagai pecahan dari Girik C. No.434, Gi-  
rik mana sejak Tahun 1977 sudah menjadi bagian dari Sertifikat  
HGB No.461/Duri. Bagaimana mungkin tanah yang sudah diperoleh-  
hanya oleh Tergugat-I sejak Tahun 1977, oleh Penggugat didalil-  
kan telah dibeli dari Tergugat II s/d Tergugat VII dengan da-  
sar Akte Jual Beli tanggal 20 Januari 1988 NO.045/KBJ/JB/1988-  
hal tersebut jelas jelas merupakan hal yang sangat mustahil --  
bahwa seandainya Girik C No.312 yang dijadikan dasar gugatan-

oleh Penggugat..../1988



oleh Penggugat itu ada/benar adanya quod non tidaklah terletak - dan berada diatas tanah hak/milik Tergugat-I yang sah, akan tetapi ditempat lain yang menurut hemat kami Penggugat sendiri yang-tahu ( Bukti T-1, 1,2 );-----

5. bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat butir 2 gugatannya -- yang seolah olah diungkapkannya pagar milik Tergugat I berkaitan -- dengan adanya kepemilikan tanah sengketa dengan Penggugat.

Dibongkarkannya pagar tembok Tergugat-I adalah semata mata karena -- belum keluar izin dari Instansi terkait berkaitan dengan pemaga -- ran tanah milik Tergugat-I. Jadi sama sekali tidak ada hubungan- dan kaitan dibongkarkannya pagar dengan klaim Penggugat sebagai pe- milik atas tanah sengketa ;-----

6. bahwa oleh karena demikian apa yang diualilkan oleh Penggugat -- dalam gugatannya butir 3 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah- melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak didasarkan -- pada fakta hukum yang benar dan alas hak yang sah, sehingga harus



ditolak ;-----

Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam- bentuk apapun terhadap Penggugat atas penguasaan tanah sengketa didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah yaitu berupa Serti- fikat Hak No.461 Jo Sertifikat HGB No.3965/Duri Kupa yang diper- oleh Haknya dari Tergugat I sejak tahun 1977 , ( Bukti T.1-1,2)

7. bahwa oleh karena apa yang menjadi dasar dan landasan hukum guga- tan Penggugat tidak didasarkan pada fakta fakta hukum yang benar maka terhadap dalil dan tuntutan Penggugat butir 4 dan 5 harus -- lah ditolak dan dikesampingkan ;-----

8. bahwa demikian pula permohonan ganti rugi materiil dan immateriil yang dituntut oleh Penggugat dalam butir 6, dan tuntutan untuk -- membayar uang paksa sebagaimana dalil Penggugat butir 7 karena -- tidak berada -- haruslah ditolak dan dikesampingkan;-----

9. bahwa terhadap permohonan Penggugat agar terhadap tanah sengketa-

diletakkan...../13.

UNTUK DIRAS

diletakkan Sita Jaminan dan Tuntutan agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, karena tidak berdasar haruslah ditolak dan dikesampingkan ;-----

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian Kompensi, mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekompensi ini ;-----

2. Bahwa Penggugat rekompensi adalah pemilik yang sah dan satu satunya atas tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3965 yang diterbitkan pada tanggal 26 Oktober 1994 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, Sertifikat mana merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.461./Duri yang diterbitkan oleh Kepala Suo Direktorat Agraria Jakarta Barat sekarang Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 7 Juli 1977 ;-----  
( bukti PR-1, 2 ) ;-----



3. Bahwa Tergugat rekompensi /Penggugat Kompensi telah mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa Girik C No.3162 ( pecahan dari -- Girik C No. 434 ) dengan mendasarkan pada akte Jual beli tanggal- 20 Januari 1958 No.045/KBJ/ JB/1988 yang dibuat dihadapan DRS.MOHAMAD WISMAN, Camat Kebon Jeruk ;-----

4. Bahwa dalil Tergugat rekompensi/Penggugat Kompensi tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar atas hukum. Tergugat - Rekompensi/ Penggugat Kompensi hanya mengaku mengaku sebagai pemilik tanah sengketa, sebab telah jelas terbukti bahwa pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah sengketa adalah -- Penggugat Rekompensi/ Tergugat I Kompensi; sesuai dengan Sertifikat HGB No.461/Duri Jo Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa;-----

5. Bahwa dalam sertifikat HGB No.461/Duri disebutkan secara jelas Tanah-tanah bekas Milik Adat mana yang termasuk ke dalam Sertifikat tersebut, yang salah satunya adalah Tanah Milik Adat C.No.434, -- sehingga dengan demikian terbukti bahwa hak atas tanah tersebut --

telah beralih.../14.-

telah beralih kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi/Tergugat I Konpensi sejak tahun 1977 ;-----  
 Bahwa dengan mengacu pada fakta-fakta hukum tersebut di atas, -  
 jelas bahwa dalil Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi yang  
 mengaku sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Be-  
 li No.045/KBJ/JS/1988 tanggal 20 Januari 1988 dari Tergugat-II-  
 s/d Tergugat VII adalah mengada ada dan tidak benar sama sekali  
 sebab Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi telah memegangi-  
 hak atas tanah milik adat C No. 434 yang masuk ke dalam Sertifi-  
 kat Hak Guna Bangunan No.3965/Duri Kepa sebagai pemisahan dari-  
 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.461/Duri, jauh sebelum adanya -  
 Jual beli antara Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dengan  
 Tergugat II s/d Tergugat VII Konpensi ;-----

6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi yang me-  
 ngaku ngaku sebagai pemilik tanah jelas-jelas merupakan Perbu-  
 atan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/--  
 Tergugat I Konpensi, sebab tanpa alas hak yang sah telah mengaku  
 ngaku sebagai pemilik tanah yang bukan miliknya in casu tanah -  
 milik penggugat rekonpensi/Tergugat I konpensi ;-----  
 bahwa sebagai akibat dari adanya perbuatan Melawan Hukum yang -  
 dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Penggu-  
 gat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi telah mengalami kerugian --  
 yang menimbulkannya hak bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kon-  
 pensi untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut :-----

a. KERUGIAN MATEKIL :

bahwa dengan adanya perkara aquo, Penggugat Rekonpensi/Tergu-  
 gat I Konpensi telah menderita kerugian sebagai berikut :

- biaya untuk mengurus perkara aquo dan biaya Pengacara se-  
 besarnya Rp. 100.000.000,- ( seratus juta rupiah ) ;-----

bahwa tanah sengketa merupakan tanah produktif yang seyogya-  
 nya dapat dipergunakan oleh Penggugat Rekonpensi. Tergugat.I  
 Konpensi dalam mengembangkan usahanya, namun oleh karena ada-  
 nya gugatan dalam perkara aquo Penggugat Rekonpensi/ Tergugat  
 I Konpensi menjadi tidak dapat menjalankan usaha dengan ----

lancar,...../15.-  
*sh*



lancar, sehingga dengan adanya hambatan ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat-I Konpensi mengalami kerugian sebesar :-----  
Rp. 5.000.000.000,-( lima milyar rupiah );-----

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Banwa dengan adanya gugatan dalam perkara aquo, Penggugat -- Rekonpensi telah mengalami kerugian imateriil yang antara - lain adalah terganggunya konsentrasi dalam menjalankan usaha dan hilangnya kepercayaan relasi-relasi Penggugat Rekonpensi Jumlah kerugian ini tidak dapat disebutkan secara tegas jumlahanya namun yang pasti jumlahnya tidak kurang dari :-----  
Rp. 10.000.000.000,- ( sepuluh milyar rupiah);-----  
Kerugian mana harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi/Pengugat Konpensi secara tunai-seketika dan sekaligus ;-----

Maka berdasarkan uraian-uraian dan alasan alasan hukum di atas berkenan kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim dalam perkara -- aquo memutuskan :-----



DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya ;-----

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Konpensi. Tergugat Rekonpensi seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;-----

- Menyatakan bahwa Penggugat rekonpensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai Sertifikat HGB. No. 461/Duri Jo. No 3965/Duri Repe ;-----

- Menyatakan bahwa..../16

- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konoensi- telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----
- Menyatakan akte Jual beli No.045/KBJ/JB/1988 tanggal 20 - Januari 1988 yang dibuat dihadapan DRS. MOHAMAD WISMAN, - Camat Kebon Jeruk adalah tidak sah dan tidak mempunyai -- kekuatan hukum ;-----
- Menyatakan bahwa Girik C No. 3162 atas nama Tergugat Re - kopsensi/Penggugat Kopsensi tidak sah dan tidak berkekua- tan hukum ;-----
- Menghukum Tergugat Rekonsensi. Penggugat Kopsensi untuk - membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggu- gat Rekonsensi. Tergugat I Kopsensi sebesar :-----
  - ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 5.100.000.000,- ( lima milyar seratus juta rupiah ) ;-----
  - ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (se- puluh milyar rupiah ) ;-----

DALAM KONSPEKSI DAN REKONSPEKSI :

- Menghukum Penggugat Kopsensi/Tergugat Rekonsensi untuk -- membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergu- gat II,III,IV,V,VI dan VII tidak mengajukan Jawabannya, karena mere- ka tidak hadir dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara pa- tut ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik pada sidang tgl 17 Mei- 2001, dan Tergugat-I mengajukan Duplik pada sidang tanggal-- 21 Mei- 2001, sedangkan Tergugat II,III,IV,V,VI dan VII tidak menga- jukan Duplik ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguakan atau membuktikan dalil-da- lilnya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti- surat yang berupa fo- to copy yang telah dibubuhi bea materai cukup sebagai berikut :-----

1. akte Jual beli No.045/KBJ/JB/1988 tertanggal 20 Januari 1988 (buk- ti P-1 ) ;-----

2. Surat keterangan, 1



*[Handwritten signature]*

2. Surat Keterangan Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat /Barat No.RIS 425.../ WFJ.10/K13106/1988 tanggal 23 Maret- 1988- atas nama HINDARTO HOVERT TANTULAR ( Bukti P- 2 );-----
3. Surat keterangan Kepala Kelurahan Duri Kepa No.44/1.711.01, tgl- 27 Pebruari 2001 ( Bukti P-3 ) ;-----
4. Surat pernyataan Ir. AMILIOUSHAMID Jabatan Kepala Bagian Bidang - Tanah Pt. METROPOLITAN DEVELOPMEN tanggal 6 Febrai 1981 ( bukti- P-4 );-----
5. Salinan surat Penetapan /Fatwa No.149/C/1982 tertanggal 30 Nopem ber 1982 dari alm. MUASIM BIN LOYO ( Bukti P-5 );-----
6. Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 1987 dari : H.DETJENG, - 2. H. BEDEH, 3. H. AMSAR, 4. H. MASENIN, 5. H.AMSIR, 6.H. ATJAD ( bukti P-6 );-----
7. Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Duri Kepa Kec. Keb. Jeruk Wil- Jakarta Barat No.05/1.711.1. tanggal 15 Januari 1988(bukti P-7).

Daftar Keterangan Obyek Sengketa Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Per- kotaan Khusus DKI Jakarta No.C.3162 No.B.14092 tanggal 24 Maret- 1988 atas nama HINDARTO HOVERT TANTULAR ( Bukti P-8 );-----



Meninjau, bahwa disamping bukti- bukti surat- surat terse- but diatas, Penggugat juga menghadapkan 2(dua) orang saksi yang te- lah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing masing menerangkan sebagai berikut :-----

Keterangan saksi H. NASIK :

- bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan terduga dan hubungan Fa- mili, sedangkan dengan terduga tidak kenal;-----
- bahwa ada yang bernama HAKYONO yang menyatakan H. DETJENG menjual tanah seluas 3000 M<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Duri;-----
- bahwa saksi tidak mengetahui batas batas tanahnya ;-----
- bahwa saksi hanya mengetahui bahwa tanahnya dekat jalan Tol ;----
- bahwa jual beli terjadi pada tahun 1988 dengan harga Rp. 30.000.0 000,- ( tigapuluh juta rupiah );-----

Setelah dibeli...../lo.-

- Setelah dibeli dipondasi oleh HINDARTO ;-----
- bahwa tanah itu sampai sekarang masih kosong ;-----
- bahwa jual beli dibuat yang saksi tahu dari Mandor Muadi ;-----
- bahwa saksi mendapat komisi atas penjualan tanah tersebut sebesar 2½ % dari harga ;-----
- bahwa saksi mendapat komisi setelah satu minggu jadi akte ;-----
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya orang lain yang keberatan ;--
- bahwa pada waktu tanah itu dibeli tidak ada plang dan juga tidak ada pondasinya ;-----
- bahwa tanah itu berupa girik dan atas nama H, MUASIM No. C.434.-
- bahwa H, MUASIM adalah orang tua dari Tergugat II s/d VII;-----
- bahwa saksi tidak mengetahui soal pembebasan Tahun 1977 ;-----

KETERANGAN SAKSI : SATIRI BIN H. JOBOR :

- bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan famili ;-----
- bahwa saksi tau ada sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat mengenai Tanah yang terletak di Kp. Guci ;-----
- bahwa saksi tau mengenai jual beli tanah tersebut karena disuruh menyelesaikan oleh Hindarto dan jual belinya dikelurahan ;-----
- bahwa tanah itu Tanah Girik No . C. 343 ;-----

bahwa batas batas tanah itu adalah :

Sebelah Utara : tanah kepunyaan Haji DETJENG

Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Haji DETJENG/KIMIN.

Sebelah Selatan : Jalan Tol.

Sebelah Barat : Tanah kepunyaan MANDU UTENG.

- bahwa tanah yang dijual tersebut sekitar 3000 M<sup>2</sup> ;-----
- bahwa yang jual tanah itu adalah ahli waris dari HAJI MUASIM Bin-LOFO;-----
- bahwa tanah itu dijual lagi pada tahun 1968 , sebab tanah itu digarap oleh Masyarakat dan ditanami Kangkung ;-----
- bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah itu ;---
- bahwa tanah itu sampai sekarang masih kosong ;-----
- bahwa harganya dulu sekitar Rp. 10.000 permeter;-----
- bahwa setelah tanah dibeli oleh Penggugat tanah itu tetap kosong.

- bahwa tahun...../19.

*[Signature]*



- bahwa tanah itu mula mulanya tidak dipagar, hanya setelah Tahun-2000 dipagar oleh Hindarto, akan tetapi sekarang pagarnya tidak ada lagi ;-----
- bahwa sewaktu terjadi Jual beli ahli waris dipanggil ke Kantor Kelurahan ( ahliwaris sebanyak 6 orang ) dan dalam jual beli tersebut ada yang Cap Tempol dan ada yang tanda tangan;-----
- mengenai pembayarannya saksi tidak tahu ;-----
- bahwa tanah itu tidak ada yang jaga ;-----

Menimbang, bahwa untuk mengemukakan atau membuktikan Jawaban Tergugat-I telah mengajukan bukti surat surat berupa foto copy yang telah dibubuhi bea materai cukup sebagai berikut :-----

1. Sertifikat Hak Guna bangunan No.401 Kel. Duri ( bukti T.1-1 );---
  2. Sertipikat ( Tanda Bukti Tanah ) Hak Guna Bangunan No. 3965 Kel. Duri Kcpa Kec. Kebon Meruk Jakarta Barat ( Bukti T.1.2a );----
  3. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.020/23-550.2-09.03 -2001 (Bukti T.1.2b)
  4. Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas tanah tanggal 29 /9/1975 ( -- bukti T.1.3 );-----
- Turunan Putusan No. 6592/PDT/jo No. 301 /PDT/G/1993/Pn.JKT.BAR --- tanggal 10 Juni 1990 ( bukti T.1.4 );-----

Menimbang, bahwa Tergugat-II,III,IV,V,VI dan VII tidak mengajukan bukti-bukti dalam persidangan ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat, I,II,III,IV,V,VI, dan VII tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat-I mengajukan Kesimpulan pada sidang tanggal 30 Juli-2001, sedangkan Tergugat II,III,IV,V,VI dan VII tidak mengajukan Kesimpulannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini ditunjuk pada berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara mohon Putusannya ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA/.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat-I dalam mengajukan jawabannya se kaligus mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan -- Penggugat tidak jelas ( Ooscuur Liel ), dengan alasan dimasukkan nya Tergugat, II,III,IV,V,VI dan VII sebagai pihak tidak jelas rang kaian peristiwanya yang melantarbelakangi apa dan bagaimana kaitan- hubungan yang merugikan ditanahnya Tergugat-Tergugat tersebut dalam perkara ini mempunyai arti Tergugat-Tergugat tersebut telah melaku- kan suatu perbuatan yang melanggar( merugikan) kepentingan hukum -- Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut diatas Penggugat - dalam repliknya membantah dan menanggapi dengan menyatakan yang pa- da pokoknya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II,III,- IV,V,VI dan VII sangat jelas alasannya, karena Tergugat II,III,IV - V,VI dan VII adalah sebagai pihak darimana tanah sengketa berasal - atau dibeli oleh Penggugat , maka Penggugat telah menempatkan Haji- rohmah, haji SEBEN, HAJI AMSAK, HAJI MASENIN, HAJI AMSIR ,HAJI --- AD sebagai pihak dalam perkara ini sebagai Tergugat :II,III,IV,- VI dan VII untuk membuktikan bahwasanya Penggu at membeli tanah- sengketa adalah dari Tergugat,II,III,IV,V,VI dan VII halmana telah- ditegaskan dalam gugatan Penggugat ;-----



Menimbang, bahwa setelah meneliti Eksepsi yang diajukan - oleh Tergugat-I dan tanggapannya yang diajukan oleh Penggugat, Maje- lis hakim berpendapat dimasukkannya Tergugat :II,III,IV,V,VI dan VII adalah sudah tepat, karena hal tersebut akan dijadikan dasar oleh - Penggugat untuk membuktikan tanah obyek sengketa adalah diperoleh - dari Tergugat : II, III, IV, V, VI dan VII , meskipun hal tersebut- akan dipertimbangkan dan telah masuk dalam pokok perkara , oleh kara- nanya eksepsi Tergugat-I tersebut adalah tidak beralasan dan harus- lah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu Tergugat-I dalam Jawabannya

juga mengajukan../21

bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap termasuk dalam pertim-  
gangan ini ;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan-  
yang pada pokoknya Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang ta-  
nah ( tanah kosong ) Hak Milik Adat No. C.3162 seluas 3000 M2 ---  
yang berasal dari pembelian sebagian Tanah Hak Milik adat No.C. -  
434, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta -  
Barat, Kec. Kebon Jeruk, Desa Duri Kepa, Persil 33.b.S.III Kohir-  
No. C. 434 yang berbatasan dengan :-----

- Sebelah Utara : dengan tanah kepunyaan H. DETJENG.
- Sebelah Selatan : dengan tanah Jalan Tol
- Sebelah Barat : dengan tanah kepunyaan MANDO UTENG.
- Sebelah Timur : dengan tanah kepunyaan H.DETJENG/-  
KIMIN ;-----

untuk selanjutnya diseout tanah obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan pemilikan ta-  
nah tersebut diatas adalah berasal dari Pembelian Penggugat dari-  
Tergugat : II, III, IV, V, VI dan VII ( ahli waris Alm.MUASIM BIN -  
LOYO ) seluas 3000 M2 atas sebagian tanah Milik Adat C. 434 atas-  
nama almarhum MUASIM BIN LOYO, berdasarkan Akte Jual Beli tanggal-  
20 Januari 1988, No. 045/KBJ/JS/1988 dibuat dihadapan DRS.MUHAMAD  
WISMAN, Camat Kebon Jeruk Jakarta Barat ;-----



Menimbang, bahwa atas dalil tersebut Tergugat-I dalam Ja-  
wabannya membantah yang pada pokoknya :  
Menyatakan tanah yang dikuasai , dipegang oleh Tergugat I adalah-  
tanah yang merupakan Hak Milik Tergugat-I sendiri, sesuai dengan-  
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.461/Duri yang diterbitkan oleh --  
Direktorat Agraria Jakarta Barat, sekarang Kantor Pertanahan Ja -  
karta Barat, yang mana tanah Hak Milik Adat Girik C 434 termasuk-  
dan menjadi bagian dari Sertifikat HGB No.461/ Duri, kemudian Ser-  
tifikat Induk HGB No.461/Duri telah dipecah menjadi beberapa Ser-  
tifikat yang antara lain Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa yang di  
dalamnya mencakup tanah Girik C. 434 ;-----

Menimbang, bahwa.../23.-

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat dibantah -- oleh Tergugat-I, maka berdasarkan pasal 163 HIR, Penggugat berke-  
wajiban untuk membuktikan dalil tersebut ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut diatas Penggugat telah mengajukan bukti surat surat yang diberitanda P-1 P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 ,P-7 dan P-8; sedangkan bukti P-4 ,dan -- P-5 tidak ada aslinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti - P-4 dan P-5 tidak merupakan alat bukti yang sah menurut hukum ;--

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 yang telah dicocokkan dengan aslinya yang berupa Akte Jual Beli No.045/KBJ/JS/1988 tanggal 20 Januari 1988 dibuat diha-  
dapan Pejabat Pembuat Akte Tanah( Camat) Keon Jeruk DRS. MOHAMAD WISMAN, Penggugat telah membeli tanah Hak Milik Adat No.C. 434, - Desa Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, DKI Jakarta, se- luas 3000 M2 dari Tergugat II,III,IV,V,VI dan VII ;-----

Menimbang, bahwa atas bukti Surat P-1 tersebut Tergugat- I membantah atau menyangkal dengan mengajukan alat bukti surat -- yang diberi tanda T.1-1 yang telah dicocokkan dengan aslinya yang berupa Sertifikat ( Tanda Bukti Hak Milik ) Hak Guna Bangunan No. 161, Kampung Duri Kepa Kel. Duri, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat - tanggal 7 Juli 1977, diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Mente- ri Dalam Negeri tanggal 12 April 1977, No. SK 153/HGB/DH/77 dalam Sertifikat ini termasuk didalamnya adalah tanah Hak Milik Adat No C. 434 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Surat T.1-1 te- lah ternyata tanah milik adat C 434 telah menjadi Hak Milik Tergu- gat I sejak tanggal 7 Juli 1977, sehingga dalil Penggugat yang me- nyatakan Penggugat pada tanggal 20 Januari 1988 telah membeli ta- nah milik adat No. C.434 dari Tergugat II,III,IV,V,VI dan VII ada- lah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum, seharusnya apa bila Penggugat membeli pada tanggal 20 Januari 1988, adalah membe- li dari Tergugat-I dan bukan membeli dari Tergugat II,III,IV,V,VI dan VII, karena pada tanggal 7 Juli 1977 tanah milik adat No.C.-- 434 adalah telah menjadi milik Tergugat-I ( Sertifikat HGB No.161

Duri tanggal...../24 

Duri tanggal 7 Juli- 1977 ;-----

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas tuntutan berdasarkan bukti P-1 Penggugat tidak berhasil membuktikan obyek tanah sengketa tanah milik adat No.c. 434 adalah - milik Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil tersebut dan petitum gugatan yang ada hubungannya dengan hal ini haruslah ditolak dan bukti surat P-1 yang berupa Akte Jual Beli No.045/KBJ/JB/1988 tanggal 20-Januari 1988, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga alat bukti surat lainnya yaitu, P-2 - P-3, P-6, P-7 dan P-8 merupakan surat-surat yang dikeluarkan pada tahun 1987 sampai dengan tahun 2001, dan buan Nopember bukti-pemilikan juga tidak dapat membuktikan, bahwa Penggugat adalah - pemilik tanah obyek sengketa yaitu tanah milik Adat C-434 ;-----

Menimbang, danwa disamping itu Penggugat dalam persidangan juga mengadapatkan saksi-saksi yang didengar keterangannya -- dibawah sumpah yaitu saksi H. NASIR dan saksi SATIRI B. H. JUSOR -- yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 1988 Penggugat telah -- membeli tanah obyek sengketa yaitu Tanah Milik Adat No.C. 434 dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII, padahal telah terbukti pada tanggal 7 Juli 1977 tanah Obyek sengketa, Tanah Milik Adat No.C-434 adalah milik Tergugat-I berdasarkan Sertifikat Hkd. No.461/Duri, sehingga apabila Penggugat membeli Tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 1988, seharusnya membeli dari Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat juga tidak berhasil membuktikan dalilnya, dimana Penggugat adalah pemilik Tanah Obyek sengketa yaitu Tanah Milik Adat No.C. 434 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 serta saksi-saksi H. NASIR dan saksi H. SATIRI BIN JUSOR, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalilnya dimana Penggugat adalah Pemilik Tanah Obyek sengketa ---

Tanah Milik ..../25.



Tanah Milik Adat No. 434 , dan oleh karenanya Majelis Hakim ber pendapat petitum gugatan Penggugat yang ada hubungannya dengan dalil terseout haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa olen karena petitum gugatan selain dan selebihnya adalah sangat tergantung dan berhubungan dengan dalil yang tidak berhasil dibuktikan oleh Penggugat tersebut diatas, maka petitum gugatan selain dan selebinnya juga harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga haruslah ditolak karena dalam perkara ini tidak diletakkan /dilakukan Sita Jaminan;---

Menimbang,, bahwa petitum gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum haruslah ditolak, karena jelas terbukti tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik Tergugat-I dan bukan milik penggugat ;-----



Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang meng hukum Tergugat untuk membongkar bangunan fondasi/ pagar yang dibangun diatas tanah sengketa haruslah ditolak, karena tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat-I sendiri ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang meng hukum Tergugat-I untuk menyerankan kepada Penggugat obyek tanah sengketa dalam keadaan kosong juga harus ditolak, karena dalam perkara ini tidak ada yang diserahkan, dimana obyek tanah sengketa adalah milik Tergugat-I ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat yang meng hukum Tergugat-I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat haruslah ditolak, karena dalam perkara ini tidak ada sesuatu yang diserahkan , demikian juga petitum gugatan Penggugat yang meng hukum Tergugat-I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat haruslah ditolak, karena Tergugat-I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;-----

Menimbang, bahwa.../26.

Menimbang, bahwa petitum gugatan penggugat yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, banding, Kasasi haruslah ditolak, -- karena tidak sesuai dengan Pasal 130 HIR ;-----

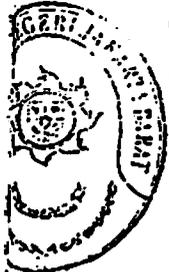
Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Gugatan-Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 131 HIR, Penggugat dinukun untuk -- membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-----

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat-Rekonsensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;-----

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah di pertimbangkan dalam bagian Kompensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan harus -- dianggap termasuk dalam pertimbangan ini ;-----



Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi, Penggugat rekonsensi telah mendalilkan Penggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas Tanah Sengketa yang terletak di Kelurahan Duri Kupa, Kec. Kebon Peruk Jakarta Barat sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.3965 yang diterbitkan pada tanggal 20 Oktober 1994, oleh Kantor Pertanahan Kota -- madya Jakarta Barat, Sertifikat tersebut merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 461/ Duri yang diterbitkan oleh Kepala Sun Direktorat Agraria Jakarta Barat, sekarang Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 7 Juli 1977 ;-----

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat Rekonsensi tersebut diatas, Tergugat rekonsensi membantah dengan alasan -- tidak benar dan haruslah ditolak gugatan Penggugat Rekonsensi -- yang menyatakan...../27 .

d

yang mempunyai kekuasaan kekongensi adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah sengketa yang terletak dikelurahan Duri, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan no. 3965 yang diterbitkan pada tanggal 23 Oktober 1994;-----  
 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 461/Duri yang diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Jakarta Barat, sedangkan Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 7 Juli - 1977, bahwa dalam kenyataan Tahun 1965 antara Pengugat dan tergugat II, III, IV, V, VI dan VII dapat melaksanakan jual beli atas tanah sengketa dengan bukti jual beli tanggal 70 Januari 1988 no. 345/KBB/01/1988 oleh dengan DASARCA dan D. Iskak, Camat Kebon Jeruk dan K. Rahmy. Berdasarkan hal tersebut Pengugat kekongensi harus membuktikan sebaliknya ;-----

menyatakan bahwa oleh karena dalil tergugat kekongensi dibantah oleh tergugat kekongensi, maka Pengugat kekongensi berkewajiban membuktikan sebaliknya ;-----

menyatakan bahwa dengan menjadi pemilik sah pertimbalan atau pengembalian, maka terduga telah bukti bukti T-1-1 yang berupa sertifikat hak guna bangunan no. 461/Duri tanggal 7 Juli- 1977, telah terbukti bahwa hak kekongensi adalah pemilik tanah sengketa, tanah sengketa no. 3. 494 yang teruat dalam Sertifikat Hak tersebut ini telah, dan dibuktikan pula dengan bukti T-1-2 yang merupakan sertifikat hak guna bangunan no. 3965 no. Duri keja, kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat tanggal 23 Oktober - 1994 atas nama : Tergugat I ( PT. PERTANAHAN KOTAMADYA ) , berkedudukan di Jakarta yang merupakan pemilik sah dari Sertifikat HGB No. 461/ Duri tanggal 7 Juli 1977 atas nama Tergugat I, demikian juga berdasarkan bukti T-1-4 yang telah dicocokkan dengan aslinya berupa PTD dan maklumat addenda no. 609. B / 131/ 1996 tanggal 10 Juni - 1996 yang telah menguatkan sertifikat hak nomor : 461/ Duri tanggal 7 Juli- 1997 atas nama :-----  
 PT. PERTANAHAN KOTAMADYA adalah sah menurut hukum ;-----

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT

Menimbang, bahwa.. / 28

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang di beri tanda T-I.1, T-I.2a dan T-I.4 Penggugat Rekonpensi telah berhasil membuktikan dalilnya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat-I Konpensi, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut haruslah dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonpensi selain dan selebihnya adalah sangat berkaitan dan berhubungan dengan dalil Penggugat Rekonpensi yang telah berhasil dibuktikan dan dikabulkan oleh karenanya petitum selain dan selebihnya juga harus dikabulkan kecuali yang secara tegas dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat Rekonpensi yang menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai dengan Sertifikat HGB No. 461/Duri dan sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa, haruslah di kabulkan karena dalil tersebut telah dibuktikan oleh Penggugat Rekonpensi;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat Rekonpensi yang menyatakan Tergugat Rekonpensi./Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah di tolak, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat konpensi ;-----



Menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonpensi yang menyatakan Akte Jual beli No.045/KBJ/JB/1988 tanggal 20 Januari 1988 di buat dihadapan DRS. MUHAMMAD WISMAN, Camat Kebon Jeruk Jakarta Barat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum haruslah dikabulkan karena dalam Akte Jual beli tersebut yang menjual adalah Tergugat-II, III, IV, V, VI dan VII dalam Konpensi, padahal obyek tanah yang dijual adalah milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat-I Konpensi, sehingga Tergugat, II, III, IV, V, VI dan VII dalam Konpensi adalah tidak berhak untuk menjual tanah Obyek sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonpensi yang menyatakan buku girik C No. 3162 atas nama Tergugat Rekonpensi. Penggugat konpensi tidak sah.../89

*Handwritten signature or mark.*

Kompensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum haruslah di-  
kabulkan karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah  
mengikuti Dirik C. No. 5162 adalah merupakan bagian/pecahan  
dari Dirik C. No. 454, padahal Dirik C. No. 454 yang merupa-  
kan bagian dari Sertifikat HGB. No. 461/Duri tanggal 7 Jul:  
1977 adalah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi

menimbang, bahwa petitum gugatan Rekonpensi mengena:  
ganti rugi haruslah ditolak, karena disamping Tergugat I -  
Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak melakukan perbuatan me-  
lawan hukum, juga belum ada ukuran ganti rugi (immateriel)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimban-  
an tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi telah berhasil me-  
buktikan dalilnya sebagian, maka gugatan Penggugat Rekonpe-  
nsi harus dikabulkan sebagian, dan selain dan selebihnya --  
haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi di-  
kabulkan sebagian, maka biaya perkara yang timbul dalam Re-  
konpensi ini dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggu-  
gat kompensi ; -----

Mengingat pasal-pasal dan Undang-Undang serta Perat-  
uran-Peraturan yang bersangkutan ; -----

M E M O R A N D U M :

DALIL KOMPENSI :

DALIL EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I tidak beralasa
- Menolak eksepsi-eksepsi tersebut ; -----

DALIL POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

DALIL HUKUM :

- Menetapkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat  
Kompensi untuk kabulkan ;

- Menetapkan .. /



- Menyatakan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat-I Konpensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai Sertifikat HGB. No. 461/ Duri dan Sertifikat HGB. No.3965/ Duri Kepa ;-----
- Menyatakan Akte Jual Beli No. 045/KBJ/KB/1988 tanggal 20 Januari- 1988 yang dibuat dihadapan DRS.MOHAMAD WISMAN, Camat Kebon Jeruk adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;-----
- Menyatakan Girik C. No. 3162 atas nama Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;-----
- Me. olak gugatan untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Mengukuk Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar : Rp.419.000 ( empat ratus sembilanbelas ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari : SELASA tanggal : 4 Agustus - 2001 oleh Kami : M. TUCHFATUL ANAM. SH. sebagai Hakim Ketua, YAHYA SYAM.SH dan JANUARSO RAHARDJO. SH, masing masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk Umum pada hari :-----

S E L A S A , tanggal : 21 - AGUSTUS - 2001 :

oleh : M. TUCHFATUL ANAM. SH, sebagai Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh : R. E. LIMBONG Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh KUASA PENGGUGAT dan PARA Tergugat-I tanpa dihadiri oleh Tergugat,II,III,IV,V,VI dan VII.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd,

ttd.

1. YAHYA SYAM, S.H.

M. TUCHFATUL ANAM,SH.

ttd.

PANITERA PENGGANTI,

2. JANUARSO RAHARDJO,SH.

ttd.

R.E. LIMBONG.

BIAYA - BIAYA :

Administrasi.....Rp.	50.000,-
Panggilan.....Rp.	360.000,-
Kedaksi.....Rp.	5.000,-
Materai .....	Rp. 6.000,-
	<u>Rp. 419.000,-</u>
	=====

Photo copy putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan aslinya dikeluarkan untuk kepentingan dinas.-

Jakarta, 18 April 2005.



WAKIL PANITERA,  
*[Signature]*  
SUPARNO, SH.ME.  
NIP. 040038126.

## PUTUSAN

Nomor : 372/PDT/2003/PT.DKI.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HINDARTO HOVERT TANTUJAR,**

Beralamat di Jl. Cempaka Putih Barat Rt.05/007 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RONA MURNI, SH** Pengacara, ber Kantor di Jl.Asem No.3 Olistra Raya Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa tertanggal 20 Agustus 2001 selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT / TERGUGAT REKONPENSI;**

### LAWAN

**I PT MI HROPOHANI DEVI PUSI HI**

Berkedudukan di Widana Metropolitan I Lantai 9 Jl. Jend. Sudirman Kav 29 No Jakarta Selatan dalam hal ini memberi kuasa kepada **I MUGLIM HIRIS, SH; ZAMIRYUN AZIS, SH; VINDORA HULAWATI, SH** Advokat/Pengacara pada kantor Pengacara/Law Office Drs. **HINDI HARIYANTI, SH; ELIUS WILKA, SH; & DEKATI** beralamat di Rukan Hotel Ibis Manoga Pura Blok B1 No. 3 Jakarta, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 April 2002, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSI**



## 2. HAJI DEJLINO,

Beralamat di Kampung Guji Rt 001/02 Kelurahan Duri  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING II semula  
TERGUGAT II;

## 3. HAJI GEBLI,

Beralamat di Kampung Guji Rt.001/02 Kelurahan Duri  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING III semula  
TERGUGAT III;

## 4. HAJI AMSAR,

Beralamat di Kampung Guji Rt 001/02 Kelurahan Duri  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING IV semula  
TERGUGAT IV.

## 5. HAJI MASLIN,

Beralamat di Kampung Guji Rt 001/02 Kelurahan Duri  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING V semula  
TERGUGAT V;

## 6. HAJI AMSIR,

Beralamat di Kampung Guji Rt 001/02 Kelurahan Duri,  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING VI semula  
TERGUGAT VI.

## 7. HAJI ALJAU,

Beralamat di Kampung Guji Rt 001/02 Kelurahan Duri  
Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut TERBANDING VII semula  
TERGUGAT VII;



Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini:

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 21 Agustus 2001, No.108/PD1.G/2001/PN.JKT.BAR, dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi eksepsi Tergugat Tidak berakutian.
- Menolak eksepsi-eksepsi tersebut.

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak tuntutan Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM RE KONPENSI :**

Mengabulkan tuntutan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk sebagian;

- Menyatakan Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi adalah pemilik atas tanah seluketa sesuai Sertifikat HGB No 461 / Dum dan Sertifikat HGB No 3905 / Dum Kepa;
- Menyatakan Akte Jual Beli No.024/KEJAB/1988 tanggal 20 Januari 1988 yang dibuat dihadapan DRG MOHAMAD WISMAN, Camat Kebon Jeruk adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan Link C No.3162 atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.



Menyatakan Guk C No.3162 atas nama Tergugat Rekonpensi /  
Penggugat Kompensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;  
Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

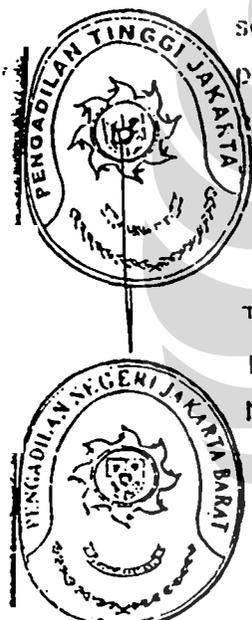
Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk  
membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang  
hingga kini dihitung sebesar Rp.419.000,- (empat ratus  
sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Akta Permohonan Banding  
tertanggal 31 Agustus 2001, No.198/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. Yang  
dibuat oleh H R M ANTON SUYATNO, SH Panitera Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat Yang menerangkan bahwa Pembanding  
semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan  
permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta  
Barat, tanggal 21 Agustus 2001, No 108/Pdt.G/2001/  
PN.JKT.BAR.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat /  
Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding tertanggal  
11 Desember 2001 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan  
Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 12 Desember 2001.

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dan Memori  
Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat /  
Tergugat Rekonpensi telah diberitahukan dan diserahkan kepada  
Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat Rekonpensi pada  
tanggal 4 Juni 2002, kepada Terbanding II s/d VI semula Tergugat  
II s/d VII masing masing pada tanggal 3 Juli 2002.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I /  
Penggugat Rekonpensi telah pula mengajukan Kontra Memori  
Banding tertanggal 4 Mei 2002, yang diterima dikepaniteraan  
Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Juni 2002 dan



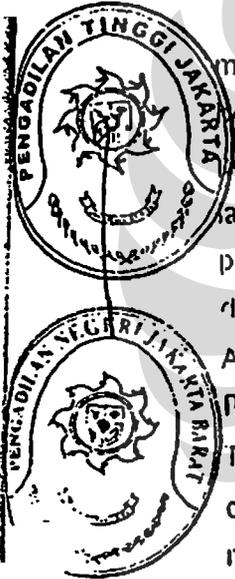
telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat I  
Tergugat Rekonpensi pada tanggal 17 Pebruari 2003, kepada Para  
Terbanding I s/d VII semula Tergugat, II s/d VII pada tanggal 3 Juli  
2003.

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;**

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam  
peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula  
Penggugat I Tergugat Rekonpensi adalah dalam tenggang waktu  
dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat lain menurut  
Undang-Undang, maka permohonan pemeriksaan dalam tingkat  
banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding  
memeriksa dan meneliti dengan seksama Berita Acara yang  
bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan  
bersidangan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat  
lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut, demikian pula  
pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama seperti tertera  
dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21  
Agustus 2001, No.163/PUU.G/2001/14.MKI.BAR, serta Memori  
Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I  
Tergugat Rekonpensi dan Kontra Memori Banding yang diajukan  
oleh Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat Rekonpensi,  
maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala alasan dan  
pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama sudah tepat dan  
benar menurut hukum Oleh karenanya segala alasan dan  
pertimbangan hukum Hakim Pertama tersebut diambil alih dan  
dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memutus dan mengadili  
perkara ini dalam tingkat banding.

Menimbang, bahwa mengenai Memori Banding yang  
diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I Tergugat  
Rekonpensi, tersebut tidak ada hal-hal baru yang dapat



melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 21 Agustus 2001, No.108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding, oleh karenanya putusan A quo tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi adalah pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat akan Undang-undang No.20 Tahun 1947 serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan.

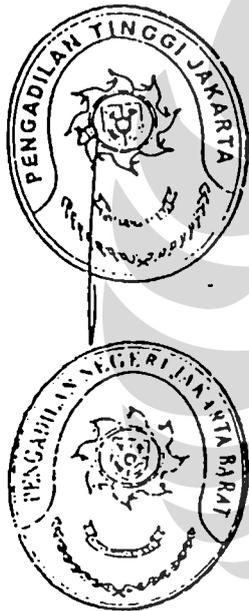
### M E N G A D I L I :

Menenerima permohonan banding dan Pembanding semula Penggugat Rekonpensi.

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 21 Agustus 2001, No.108/PDT.G/2001/PN.JKT.BAR yang dimohonkan banding tersebut;

Mengalakan Pembanding semula Penggugat / Tergugat Rekonpensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditelakan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari SENIN, tanggal 11 Desember 2001, oleh kami MURILWAN NASUTION, SH. Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku 2 (dua) Majelis, NY. HJ. HARTATI, SH. dan NY. HJ.R.Rr. SRI SUMARTINAH, SH. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 12 September 2001 Nomor



402/Pen/2003/372/Pdt/2003/PT.DKI. telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan telah diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh ISRAEL SITUMEANG, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

hd.

hd.

NY. HJ. HARTATI, SH.

M. RIDWAN NASUTION, SH.

hd.

NY. HJ. R.R. SRI SUMARTINAI, SH.



Seluruh sesuai dengan Aturannya  
yang berlaku untuk dinas  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

Panitera Pengganti,

hd.

ISARAH SITUMEANG, SH.

NY. HJ. R.R. SRI SUMARTINAI, SH. Hlm.  
NIP. 080628251

Pembiayaan biaya banding	
Metera	Rp. 6.000,-
Revisi	Rp. 3.000,-
Advokat/Prok	Rp. 15.000,-
Pembayaran PH	Rp. 66.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

**P U T U S A N**  
**No. 1089 K/Pdt/2005**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**HINDARTO HOVERT TANTULAR**, bertempat tinggal di Cempaka Putih Barat R.T 05/07, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **RONA MURNI, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Asem No. 3 Otista Raya, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Pebruari 2005, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **PT. METROPOLITAN DEVELOPMEN**, berkedudukan di Wisma Metropolitan Lantai 9 Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MUSLIM IDRIS, S.H., AMIRYUN AZIA, A.N.A. KUSUMA MELATI, S.H.**, beralamat di Gd. Sentra Salemba Mas Blok BC No.34-36, Salemba Raya, Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding;
2. **HAJI DETJENG;**
3. **HAJI SEBEH;**
4. **HAJI AMSAR;**
5. **HAJI MASENIN;**
6. **HAJI ASMIR;**
7. **HAJI ATJAD**, ke 2 s/d 7 bertempat tinggal di Kampung Guji R.T 001/02, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, VI, VII/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa: sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai *Tergugat I s/d Tergugat VII* di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah (tanah kosong) Tanah Hak Milik Adat No. C. 3162 seluas 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah Hak Milik Adat No. C. 434, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk, Kelurahan Duri Kepa persil 33 b. S. III kahir C. 434 yang berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Haji Detjeng;
- Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Haji Detjeng/Kimin;
- Sebelah Selatan : Tanah jalan Tol;
- Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Mando Oteng;

bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah (tanah kosong) Tanah Hak Milik Adat No. C.3162, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk, Kelurahan Duri Kepa persil 33 b.S. III seluas kurang lebih 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) berasal dari pembelian dari Tergugat II, III, IV, V, VI, VII (ahli waris alm. Muasim bin Loyo) seluas 300 m<sup>2</sup> atas sebagian tanah milik adat C. 434 atas nama alm. Muasim bin Loyo (pewaris Tergugat II, III, IV, V, VI, VII) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Januari 1988 NO. 045/KBJ/1988 (bukti P-1) yang dibuat di hadapan Drs. Mohammad Wisman, Camat Kebon Jeruk, Jakarta Barat antara Penggugat dengan Tergugat II, III, IV, V, VI, VII (para ahli waris alm. Muasim bin Loyo) sesuai dengan surat ketetapan/fatwa waris dari Pengadilan Agama Jakarta Barat No. 149/C/1982, tertanggal 17 Mei 1982, yang dikuatkan berdasarkan Surat Keterangan Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Pusat/Barat No. RIS 325.../WPJ.10/K 13106/1988, tertanggal 24-3-1988, atas nama Wajib Pajak Penggugat (bukti P-2);

bahwa pada tanggal 5 Desember 2000, terhadap tanah milik Penggugat tersebut, telah dilakukan pemagaran oleh Penggugat, akan tetapi oleh Tergugat I pagar tersebut telah dibongkar dan secara tanpa hak Tergugat I telah menyerobot dan telah memasang Pondasi keliling dan akan memagar tanah sengketa tersebut, yang atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat telah melaporkan secara resmi kepada pihak Kelurahan Duri Kepa, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kepala Kelurahan Duri Kepa, No. 44/1.711.01, tertanggal 27 Pebruari 2001 kepada Tergugat I telah dilarang dan atau diperintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemasangan pondasi/pemagaran tersebut sebelum ada izin dari instansi terkait (Pemda DKI Jakarta) bukti P-3);

bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menyerobot Tanah Milik Penggugat dan telah melakukan pemasangan pondasi/pemagaran atas tanah

sengketa secara tanpa hak (yang jelas-jelas tanah sengketa adalah milik Penggugat) adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdara yang telah merugikan Penggugat;

bahwa oleh karena Tergugat I dalam melakukan pemasangan pondasi/pagar atas tanah sengketa adalah secara melawan hukum, maka Tergugat I atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya yang paling berhak dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;

bahwa karena Tergugat I telah melakukan pemasangan pondasi/pagar atas tanah sengketa secara melawan hukum, maka Tergugat I atau siapapun yang kemudian memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan /mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat serta harus segera menghentikan kegiatan pemasangan pondasi/pemagaran yang dilakukan Tergugat I serta membongkar pondasi/pagar tersebut dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan dibacakan;

bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, berupa kerugian moril dan materil, yang dalam hal ini berupa tersitanya waktu Penggugat untuk mengurus perkara ini dan kerugian berupa biaya yang harus dikeluarkan untuk mengurus perkara ini sebagai berikut :

- Kerugian Materil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Kerugian Moril penggantian pagar yang dirusak sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

bahwa sebagai kekhawatiran kuat Tergugat I enggan secara suka rela dan baik-baik, menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dan agar putusan dalam perkara ini ditaati oleh Tergugat I, maka cukup beralasan agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari setiap ia lalai memenuhi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

bahwa oleh karena tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti dan didukung oleh surat-surat bukti otentik yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang tidak dapat dibantah/disangkal kebenarannya, maka mohon kiranya putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan kegiatan pembuatan Pondasi dan atau pemagaran serta membongkar pondasi/pagar yang telah dipasang oleh Tergugat I diatas tanah sengketa tersebut;
2. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari untuk setiap ia lalai memenuhi isi keputusan dalam perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa, sebidang tanah (tanah kosong) hak milik ada No. C. 3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa persil 33 B kelas III S kohir No. C. 3162 seluas  $\pm$  3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat No. C. 434;
3. Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah (tanah kosong) hak milik adat No. C. 3162 terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa persil 33/B. 14 kelas III S kohir No. C. 3162 seluas  $\pm$  3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat No. C. 434 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Haji Detjeng;
  - Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Haji Detjeng/Kimin;
  - Sebelah Selatan : Tanah jalan Tol;
  - Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Mandu Oteng;
4. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga;
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun diatas tanah sengketa segera setelah dibacakan putusan dalam perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan di bacakan; yang tetap (Inkracht);

7. Menghukum Tergugat I atau siapa juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp. 100.000,-/perhari setiap Tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini dihitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan secara tunai;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi moril dan materil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk menerima dan mentaati putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat I membayar ongkos perkara;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Atau : memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) dan di dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak jelas rangkaian cerita atau peristiwa yang melatarbelakangi apa dan bagaimana kaitan hukumnya khususnya terhadap Haji Detjeng, Haji Sebeh, Haji Amsar, Haji Masenin, Haji Amsir dan Haji Atjad yang ditempatkan/ditarik sebagai pihak Tergugat-Tergugat di dalam perkara a quo, sementara hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II s/d Tergugat VII yang menimbulkan adanya kerugian di pihak Penggugat (melanggar kepentingan hukum Penggugat) sama sekali tidak ada;

bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa) sebab sesuai dengan sertifikat HGB No. 461/Duri yang diperoleh oleh Tergugat I pada tahun 1977 jelas-jelas membuktikan bahwa Tergugat I telah memegang hak atas tanah sengketa selama ± 24 tahun berdasarkan alas hak yang sah yang perolehannya telah sesuai dengan prosedur hukum, dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1963 KUH Perdata;

DALAM REKONVENSI :

bahwa Penggugat rekonvensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah sengketa yang terletak sebagaimana dalam surat gugat, sesuai

dengan sertifikat hak guna bangunan No. 3965 yang diterbitkan pada tanggal 28 Oktober 1994 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, sertifikat mana merupakan pemisahan dari sertifikat hak guna bangunan No. 461./Duri yang diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Jakarta Barat, sekarang Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 7 Juli 1977 (bukti PR-1, 2);

bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa girik C No. 3162 dengan mendasarkan pada Akte Jual Beli tanggal 20 Januari 1988 No. 045/KBJ/1988 yang dibuat di hadapan Drs. Mohamad Wisman, Camat Kebon Jeruk;

bahwa dalil Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut diatas tidak benar dan tidak mendasar atas hukum, hanya mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah sengketa, sebab telah jelas-jelas terbukti bahwa pemegang hak yang sah dan satu-satunya atas tanah sengketa adalah Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi, sesuai dengan sertifikat HGB No. 461/Duri jo sertifikat HGB No. 3965/Duri Keba;

bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah mengalami kerugian yang menimbulkan hak bagi Penggugat rekonvensi/tergugat I konvensi untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil biaya untuk mengurus perkara a quo dan biaya Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);  
bahwa tanah sengketa merupakan tanah produktif yang seyogyanya dapat dipergunakan oleh Penggugat rekonvensi dalam mengembangkan usahanya, namun oleh karena adanya gugatan dalam perkara a quo menjadi tidak dapat menjalankan usaha dengan lancar, sehingga Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi mengalami kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- b. Kerugian Immateriil jumlah kerugian ini tidak dapat disebutkan secara tegas jumlahnya namun yang pasti sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya *memberikan* putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai sertifikat HGB. No. 461/Duri jo No. 3965/Duri Kepa;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akte Jual Beli No. 045/KBJ/KB/1988 tanggal 20 Januari 1988 yang dibuat di hadapan Drs. Mohamad Wisman, Camat Kebon Jeruk, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa Girik C No. 3162 atas nama Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar :
  - Ganti rugi materiil sebesar Rp. 5.100.000.000,- (lima milyar seratus juta rupiah);
  - Ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah); secara tunai dan sekaligus;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusannya Nomor : 108/Pdt.G/2001/PN.Jkt Bar, tanggal 21 Agustus 2001 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I tidak beralasan;
- Menolak eksepsi-eksepsi tersebut;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonvensi :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik atas tanah sengketa sesuai sertifikat HGB. No. 461/Duri dan sertifikat HGB. No. 3965/Duri Kepa;
- Menyatakan Akte Jual Beli No. 045/KBJ/1988 tanggal 20 Januari 1988 yang dibuat dihadapan Drs. Mohamad Wisman, Camat Kebon Jeruk, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan girik C. No. 3162 atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

**Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 419.000,- (empat ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 372/Pdt/2003/PT.DKI, tanggal 08 Desember 2003;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Pebruari 2005 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Pebruari 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Pebruari 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 108/Pdt.G/2001/PN.Jkt. Bar. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Maret 2005;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 18 Maret 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban *memori kasasi* yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 29 Maret 2005;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya :

1. Bahwa, pertimbangan dan putusan judex facti yang menolak eksepsi Tergugat sudah tepat dan benar;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang hanya mengambil alih segala alasan dan pertimbangan hukum majelis hakim pertama telah salah dalam penerapan atau melanggar hukum, di mana putusan judex facti yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi didasarkan atas pertimbangan yang melanggar hukum yang tidak didukung bukti/dasar perolehan dan dasar bukti kepemilikan Termohon Kasasi atas tanah sengketa yaitu Hak Milik Adat No. C. 434 persil 33 b S. III luas 3000 m<sup>2</sup>, atas nama Muasim bin Loyo serta penerbitan sertifikat atas nama Termohon Kasasi semula Tergugat I yang mendasarkan salinan putusan Perkara No. 432 PK/Pd/1991 (yang tidak pernah dimunculkan oleh Termohon Kasasi) dengan obyek tanah yang berbeda Termohon Kasasi mengakui tanah sengketa;
3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI salah dalam penerapan hukum dan tidak mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding terhadap putusan hakim tingkat pertama halaman 23 alinea kelima yang berbunyi "...Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat T.1.1 (Sertifikat HGB No. 461) telah ternyata tanah Hak Milik Adat No. C. 434 telah menjadi hak milik Tergugat I sejak tanggal 7 Juli 1977, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat pada tanggal 20 Januari 1988 telah membeli tanah milik adat No. C. 434 dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum, seharusnya apabila Penggugat membeli pada tanggal 20 Januari 1988 adalah membeli dari Tergugat I dan bukan membeli dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII, karena pada tanggal 7 Juli 1977 tanah milik adat No. C. 434 adalah telah menjadi milik Tergugat I (sertifikat HGB No. 461 Duri 7 Juli 1977). Terhadap pertimbangan hukum tersebut diajukan keberatan sebagai berikut:
  - 3.1. bahwa dasar kepemilikan Termohon Kasasi/ Tergugat I dalam mengakui kepemilikan tanah sengketa, tidak didukung bukti perolehan baik mengenai pelepasan hak, pemebebasan, maupun jual beli atas tanah sengketa;
  - 3.2. bahwa Sertifikat HGB No.461/Duri terbit mendasarkan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 12 April 1977

No. SK.153/HGB/DA/77 luas 131.644 M2 yang dijadikan dasar kepemilikan tanah sengketa, tanah Hak Milik Adat Girik C 434 Persil 33 b S.III, tidak didukung bukti perolehan baik pelepasan hak, pembebasan maupun jual beli atas tanah sengketa;

- 3.3. bahwa surat pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 (vide T 1-3) yang dijadikan dasar perolehan tanah sengketa oleh Termohon Kasasi, tidak pernah ditunjukkan aslinya dalam persidangan dan tidak pernah ada sebelum terbit HGB No.461/Duri, dan surat pelepasan hak atas tanah tertanggal 8 Agustus 1975 muncul setelah terbit Sertifikat HGB No. 461 tertanggal 12 April 1977. Bahkan surat pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 (Vide T 1-3) yang dijadikan dasar perolehan Termohon Kasasi semula Tergugat I atas tanah obyek sengketa tanah Girik C. 434 persil 33 b. S. III berupa surat pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah antara 5 ahli waris dari 6 ahli waris Muasim bin Loyo (Pelepasan sepihak dari yang bersangkutan) tidak disaksikan/dikuatkan oleh Ka. Sub. Dit Agraria setempat, dalam hal ini bertentangan dengan Undang-Undang sebagaimana ketentuan pelepasan hak atas tanah hak milik adat dari yang bersangkutan yang seharusnya disaksikan/dikuatkan oleh Ka.Sub.Dit. Agraria setempat;
- 3.4. bahwa pengakuan Termohon Kasasi semula Tergugat I dalam mengakui kepemilikan tanah sengketa Girik C 434 Persil 33 b S. III luas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) atas nama Muasim Bin Loyo dengan mendasarkan Sertifikat HGB No.461/Duri tanggal 7 Juli 1977 dan mendasarkan surat pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 tidak memenuhi ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuat dengan suatu akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Menteri Dalam Negeri dan Kepala Kecamatan karena jabatannya. Bahkan bukti ketidakbenaran dasar perolehan maupun dasar kepemilikan tanah sengketa Girik No. C 434 Persil 33 b S.III dibuktikan dengan adanya fakta bukti pelepasan hak atas tanah tertanggal 8 Agustus 1975 setelah terbit sertifikat 461/Duri;
- 3.5. bahwa Hak Guna Bangunan No.3965/Duri Keba luas 8400 M2, yang diterbitkan pada tanggal 28 Oktober 1994 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat yang diakui Termohon Kasasi semula

Tergugat I di dalamnya mencakup tanah obyek sengketa Girik C 434, berdasarkan fakta penunjuk dasar penerbitan sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa luas 8400 M2 yang dalam penerbitannya mendasarkan asal persil pemisahan dari HGB No.461/Duri luas 8400 M2 dan mendasarkan penunjuk putusan PK tertanggal 31 Agustus 1993 Nomor 432/PK/Pdt/1991 dengan obyek sengketa mengenai tanah Girik C.162 Seb.Blok 54 D.II luas 1.850 M2 dan 1530 M2, bukan obyek tanah sengketa Girik C.434 Persil 33 b S.III;

- 3.6. Adapun surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.028/23-550.2-09-03-2001 permohonan perpanjangan bekas HGB 3965/Duri Kepa yang menggunakan dasar putusan No.381/Pdt/G/1993/PN.Jak.Bar. Jo.No.599/Pdt/1994/PT.DKI Jo. No.659 K/Pdt/1996, adalah sertifikat dengan obyek sengketa tanah Girik C.162 Persil 33b S.II, bukan tanah Girik C.434 dalam hal ini berbeda dengan dasar penerbitan HGB No.3965/Duri Kepa yang dimohonkan perpanjangan. Dalam hal ini, Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa berdasarkan penunjuk mendasarkan putusan PK tertanggal 31 Agustus 1993 No. 432 PK/PDT/1991 dengan obyek sengketa tanah Girik C.162 seb. Blok 54 D.II Luas 1.850 m2 dan 1.530 m2 adapun permohonan perpanjangan HGB No.3965/Duri mendasarkan putusan No.381/PDT/G /1993 /PN.Jak.Bar, Jo.No.599/Pdt/1994/PT.DKI, Jo No.659 K/PDT/1996, dengan obyek sengketa tanah Girik C.162 Persil 33 b S.II, yang bukan merupakan tanah Girik C.434, yang dengan menggunakan sertifikat atas tanah lain yang dijadikan dasar mengakui tanah obyek sengketa;
4. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI salah dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi semula Penggugat atas putusan pada halaman 24 alinea pertama yang berbunyi "...berdasarkan bukti P-1 Penggugat tidak berhasil membuktikan obyek tanah sengketa tanah milik adat No. C. 434 adalah milik Penggugat, oleh karena majelis hakim berpendapat Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil tersebut dan petitum gugatan yang ada hubungannya dengan hal ini haruslah ditolak dan bukti surat P-1 yang berupa Akte Jual Beli No. 045/KBJ/JP/1988, tanggal 20 Januari 1988, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga alat bukti surat lainnya P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 merupakan surat-surat yang dikeluarkan

pada tahun 1987 sampai dengan tahun 2001, tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa yaitu tanah milik adat C 434". Terhadap pertimbangan hukum tersebut, diajukan keberatan-keberatan sebagai berikut:

- 4.1. bahwa majelis hakim tingkat pertama tersebut tidak mempertimbangkan fakta pelaksanaan jual beli dan atau pembelian Penggugat berdasarkan bukti P-1, P-2, P-5, P-6, P-7 bahkan dalam putusannya hanya mendasarkan bukti sertifikat hak guna bangunan No. 461/Duri atas nama Metropolitan Development (vide T I-1) dan mengesampingkan bukti sertifikat HGB No. 3965/Duri (vide T I-2a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 028/23-5550.2-09.03-2001 tanggal 14 Juni 2001 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan No. 3965 (vide T I-2b) dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 8 Agustus 1975 (vide T I-3) yang tidak membuktikan dasar perolehan/kepemilikan tanah sengketa tanah hak milik adat Persil 33 b S.III C No.434 luas 3000 M2;
- 4.2. bahwa transaksi jual beli tanah Hak Milik Adat C.434/ Duri atas nama Muasim Bin Loyo antara Pemohon Kasasi/Penggugat (sebagai pembeli) dengan 6 (enam) orang ahli waris Muasim Bin Loyo (sebagai penjual) tertanggal 20 Januari 1988 dengan Akta Jual Beli No.045/KJB/KB/1988 dilakukan di hadapan Drs. Mohammad Wisman, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagai ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah untuk Wilayah Daerah Ibukota Jakarta;
5. Bahwa putusan judex facti Pengadilan Tinggi DKI salah dalam penerapan atau melanggar hukum adalah berdasarkan uraian-uraian
  - 5.1. bahwa sertifikat HGB No. 461/Duri, tertanggal 7 Juli 1977 tertulis luas 131.644 m2 dengan berdasarkan SK Mendagri No. 153/HGB/DA/77 tanggal 12-4-1977, yang dijadikan dasar bukti kepemilikan Termohon Kasasi semula Tergugat I atas tanah sengketa tanah Girik No. 434 persil 33 b S. III tidak beralasan hukum, tidak didukung bukti perolehan tanah sengketa bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam hal pemberian hak guna bangunan yang berasal dari tanah milik adat, seharusnya HGB lahir dengan suatu perjanjian (vide Pasal 37 huruf b Undang-

Undang No. 5 Tahun 1960) dan bukan berdasarkan SK Mendagri No. 153/HGB/DA/77 tanggal 12-4-1977 dan berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah memberikan hak baru atas tanah.... dst harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria;

- 5.2. bahwa dasar kepemilikan Termohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi atas Tanah Hak Milik No.C.434 Persil 33 b S.III luas 3000 M2 yang mendasarkan Sertifikat HGB No.461/Duri tertanggal 7 Juni 1977 tidak didukung bukti perolehan dan kepemilikan, adapun surat pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 tidak merupakan dasar perolehan tanah dengan sertifikat HGB No.461/Duri, adapun pengakuan Termohon Kasasi semula Penggugat Rekonvensi yang mengakui kepemilikan tanah sengketa tanah sertifikat HGB No.461 Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa, tertanggal 28 Oktober 1991 luas 8.400 M2 yang diakui Termohon Kasasi semula Penggugat Rekonvensi sebagai pecahan dari sertifikat HGB No.461/ Duri dengan mendasarkan penunjuk putusan Penijauan Kembali MA RI. Tanggal 31 Agustus 1993 No.432 PK/PDT/1991 adalah dengan obyek Tanah Ketitir C 162 seb. Blok 54 D. II luas 1850 M2 dan 1530 M2, bukan tanah sengketa tanah Girik No.434 Persil 33 b S.III, yang walaupun kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.028/23-550.2-09.03-2001 tanggal 14 Juni 2001, Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa dimohonkan perpanjangan adalah: dengan menggunakan dasar alasan putusan 381/Pdt/G/1993/Pn.Jak.Bar jo. No.599/Pdt/1994/PT.DKI Jo.No.659 K/Pdt/1996 Jo.No.150 PK/Pdt/2000 dengan obyek tanah Ketitir 162 Persil 33 b S.III luas 3760 M2, yang obyek tanah dan luasnya berbeda dengan dasar penunjuk Sertifikat HGB No.3965/Duri Kepa;
- 5.3. bahwa dasar perolehan Termohon Kasasi semula Penggugat Rekonvensi atas tanah sengketa yang mendasarkan Surat Pelepasan Hak atas tanah tanggal 8 Agustus 1975 tidak beralasan hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal Pemberian Hak Guna Bangunan

yang berasal dari Tanah Milik Adat, seharusnya HGB lahir dengan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

**Mengenai alasan ke – 3.1, 3.2, 3.3, 3.4:**

bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena dasar perolehan hak Termohon Kasasi/Tergugat I terhadap tanah sengketa, Tanah Hak Milik Girik C 434 Persil 33 b S. III berupa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah antara 5 ahli waris dari 6 ahli waris Muasim bin Loyo, merupakan pelepasan sepihak yang tidak disaksikan atau dikuatkan oleh Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat. Hal ini bertentangan dengan undang-undang mengenai pelepasan hak atas tanah hak milik adat dari yang bersangkutan yang seharusnya disaksikan dan atau dikuatkan oleh Kepala Sub Dit. Agraria setempat. Dengan demikian dasar perolehan/dasar Kepemilikan Tanah Sengketa Girik No. C 434 persil 33.b S. III, oleh Termohon Kasasi/ Tergugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961;

**Mengenai alasan 4.1, 4.2:**

Bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena judex facti telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian yang tidak seimbang dari sekalian alat-alat bukti yang diajukan di persidangan yang menyangkut asal-usul perolehan hak tanah sengketa, dengan mengesampingkan alat-alat bukti Tergugat yang sama sekali tidak membuktikan kebenaran dasar perolehan/ kepemilikan tanah sengketa tanah hak milik adat persil 33 b S.III C No. 434 luas 3000 M2. Sedangkan jual beli tanah hak milik adat C.434/Duri atas nama Muasim Bin Loyo antara Pemohon Kasasi/ Penggugat dengan 6 ahli waris Muasim Bin Loyo tertanggal 20 Januari 1988 dengan akta jual beli No.045/KJB/JB/1988 yang dilakukan di hadapan Notaris, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi/ Penggugat telah mampu membuktikan tanah obyek sengketa sebagai miliknya;

**Mengenai alasan ke - 5.1, 5.2, 5.3:**

bahwa alasan-alasan tersebut juga dapat dibenarkan, karena judex facti telah salah dalam menerapkan hukum dasar kepemilikan tanah sengketa terhadap Termohon Kasasi/ Tergugat yang mendasarkan pada sertifikat HGB No.461/Duri maupun sertifikat HGB No.3965/Duri Keba tidak didukung dengan bukti-bukti perolehannya, bahkan penerbitan sertifikatnya terbit atas obyek tanah yang berbeda-beda. Sedangkan dasar kepemilikan Pemohon Kasasi/

Penggugat atas obyek tanah sengketa/ Tanah Hak Mlik Adat No. C.434 Persil 33 b S.III diperoleh secara sah melalui jual beli dengan akta jual beli No.045/KJB/jb/1988 tertanggal 20 Januari 1988 antara Pemohon Kasasi/ Peggugat dengan 6 (enam) orang ahli waris Muasim Bin Loyo yang pada tahun 1988 belum disertifikat. Oleh karena itu, penerapan hukum judex facti yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/ Tergugat sebagai pemilik atas tanah Hak milik adat No.C.434 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan.

Bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Agama/Judex facti harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut ini;

Menimbang, oleh karena jual beli tanah hak milik adat C.434/Duri atas nama Muasim bin Loyo antara Pemohon Kasasi/Peggugat dengan 6 ahli waris Muasim bin Loyo tertanggal 20 Januari 1988, dengan akta jual beli No. 045/KJB/JP/1988, yang dilakukan di hadapan Notaris, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Dengan demikian, Pemohon Kasasi/Peggugat telah mampu membuktikan tanah obyek sengketa sebagai miliknya;

Menimbang, bahwa dasar kepemilikan tanah sengketa terhadap Termohon Kasasi/Tergugat yang mendasarkan pada sertifikat HGB No. 461/Duri maupun sertifikat HGB No. 3965/Duri Kepa tidak didukung dengan bukti-bukti perolehannya, bahkan penertiban sertifikatnya terbit atas obyek tanah yang berbeda-beda. Sedangkan dasar kepemilikan Pemohon Kasasi/Peggugat atas obyek tanah sengketa/tanah Hak Milik Adat No. 434 Persil 33 b S.III diperoleh secara sah melalui jual-beli dengan akta jual beli No. 045/KJB/jb/1988 tertanggal 20 Januari 1988 antara Pemohon Kasasi/Peggugat dengan 6 (enam) orang ahli waris Muasim bin Loyo, yang pada tahun 1988 belum disertifikat. Oleh karena itu, penerapan hukum judex facti yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Tergugat sebagai pemilik atas tanah Hak Milik Adat No. C.434 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HINDARTO HOVERT TANTULAR dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 372/PdU/2003/PT.DKI, tanggal 08 Desember 2003 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat

Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

: Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HINDARTO HOVERT TANTULAR** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 372 /Pdt/2003/PT.DKI, tanggal 08 Desember 2003 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 108/Pdt.G/2001/PN.Jkt Bar, tanggal 21 Agustus 2001;

**MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya dari tanah sengketa, sebidang tanah (tanah kosong) hak milik adat No. C. 3162, terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Duri Kepa, persil 33 B kelas III S kohir No. C. 3162 seluas  $\pm$  3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang berasal dari pembelian sebagian tanah milik adat No. C. 434;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk membongkar bangunan pondasi/pagar yang dibangun di atas tanah sengketa dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht);
5. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban yang ada padanya;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang paksa sebesar Rp. 100.000,-/perhari secara tunai setiap Tergugat I lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,-(lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2007 oleh Drs. H. AHMAD KAMIL, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, DR. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum. dan H. IMAM SOEBECHI, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. H. M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota ;

Ketua ;

Biaya Kasasi :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
  2. Redaksi .....Rp. 1.000,-
  3. Administrasi .....Rp. 493.000,-
- Rp. 500.000,-

~~Panitera Pengganti ;~~