

**KEKUATAN PEMBUKTIAN TANAH *EIGENDOM*
VERPONDING MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENINJAUAN
KEMBALI NOMOR 588 PK./PDT./2002)**

TESIS

**NAMA : HENDRO, S.H., M.H.
NPM : 0606007573**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN TANAH *EIGENDOM*
VERPONDING MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENINJAUAN
KEMBALI NOMOR 588 PK./PDT./2002)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

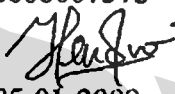
**NAMA : HENDRO, S.H., M.H.
NPM : 0606007573**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Hendro
NPM : 0606007573
Tanda Tangan : 
Tanggal : 05-01-2009



Universitas Indonesia

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hendro
NPM : 0606007573
Program : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Kekuatan Pembuktian Tanah *Eigendom Verponding* Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK/Pdt./2002)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Enny Koeswami, S.H., M.Kn. (.....) 

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. (.....) 

Penguji : Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. (.....) 

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2009

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala rahmat, karunia dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni SH., Mkn. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroeddin, S.H dan Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku dosen penguji yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan masukan kepada penulis.
3. Bapak Widodo, selaku ketua program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
4. Segenap dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mendidik dan membantu penulis selama menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Segenap Staff Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan petugas atau Staff Administrasi Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis dalam mengumpulkan bahan, mengurus administrasi surat ijin maupun peminjaman buku, sehingga tesis ini dapat terselesaikan;
6. Orang tua penulis, yaitu: Papa dan Mama, dan keluarga penulis;
7. Teman-teman penulis: Ronny, Richard, Huang, Dodo, Listy, Dona, Leni, Alex, Wewei, Frans, Pak Hendra, Uci, Eci, Lia, Dinda, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, atas doa dan dukungan serta semangat yang diberikan kepada penulis;

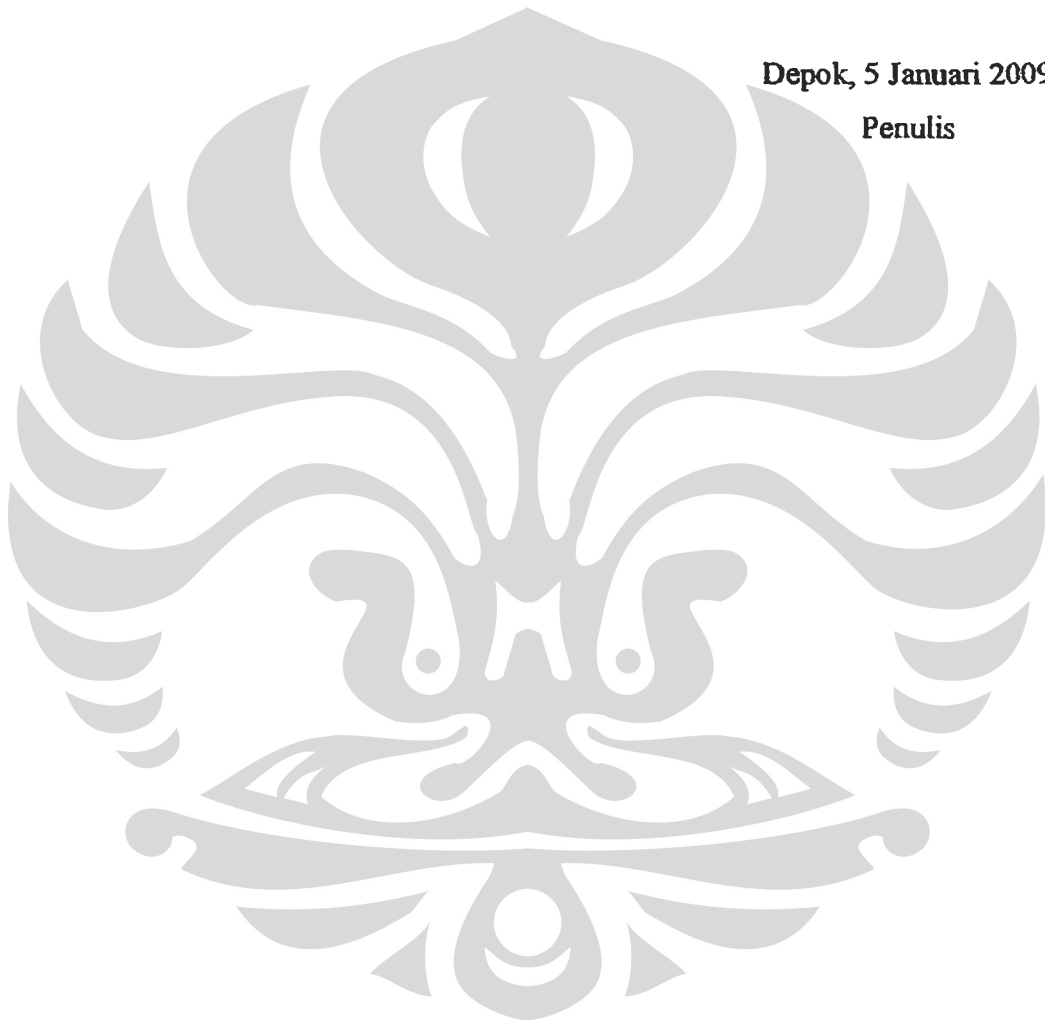
Universitas Indonesia

8. Teman-teman satu bimbingan dan seperjuangan dalam penulisan tesis ini yaitu: Mularsih, Tri Laksono, Evyta Chandra, Efi;
9. Serta semua pihak terkait yang telah memberikan dukungan dan bantuan hingga selesainya penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan, membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 5 Januari 2009

Penulis



Universitas Indonesia

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

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

Nama : Hendro
NPM : 0606007573
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
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:

Kekuatan Pembuktian Tanah *Eigendom Verponding* Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK/Pdt/2002)

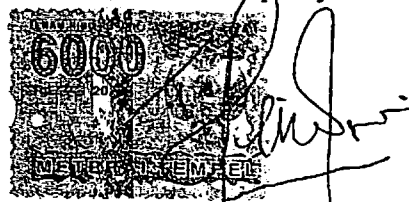
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 05-01-2009

Yang membuat pernyataan



(Hendro)

Universitas Indonesia

ABSTRAK

Nama : Hendro
 Program Studi : Magister Kenotariatan
 Judul : Kekuatan Pembuktian Tanah *Eigendom Verponding* Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK./Pdt./2002)

Penerbitan sertipikat hak milik di atas tanah-tanah eks *eigendom verponding* ada yang tidak dilengkapi Surat Keputusan konversi dari Kepala BPN tingkat Provinsi atau keputusan pejabat setingkat Dirjen. SK tersebut antara lain mewajibkan pemohon sertipikat untuk memberikan kompensasi kepada eks pemilik *verponding*/ ahli waris atau kepada negara, manakala tanah tersebut telah menjadi tanah negara. Peraturan Dasar Pokok Agraria Tahun 1960 menetapkan masa berlaku hak *eigendom verponding* adalah 20 tahun, artinya, jika dihitung dari saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (24 September 1960) seharusnya berakhir pada 24 September 1980. Bayangkan hampir 90% tanah-tanah di Jakarta sekitarnya adalah tanah yang bermasalah dengan pemilik tanah yang sesungguhnya yang memegang bukti *eigendom verponding* yang sudah terdaftar. Permasalahan hukum yang diberikan oleh penulis yaitu bagaimana kekuatan tanah *eigendom verponding* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana status tanah eks *eigendom verponding* jika tanah tersebut telah disertipikatkan oleh pihak lain. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif dan empiris. Analisis permasalahan yaitu aparat desa/kelurahan Sukmajaya sama sekali tidak diikuti sertakan dalam proses penyelidikan riwayat tanah sampai pada proses penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 4 Tahun 1995. Kekuatan tanah *eigendom verponding* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan alat bukti yang kuat karena berdasarkan Pasal 24 hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama seperti *eigendom verponding* sampai saat ini masih dianggap sebagai salah satu alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah; Status tanah ex *eigendom verponding* masih merupakan bukti kepemilikan yang kuat selama belum ada peralihan hak meskipun atas tanah tersebut telah disertipikatkan oleh pihak lain; dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK./Pdt./2002 sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kata Kunci:
Eigendom Verponding

Universitas Indonesia

ABSTRACT

Name : Hendro
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Proof of strength Eigendom Verponding According to Government Regulation number 24 Year 1997 on land registration (Yuridis Analysis of the Decision of Re number 588.PK./Pdt./2002)

Publication of certificate of title above land ex eigendom verponding something is not equipped Conversion decree from head of BPN level of Province or decision of functionary as of level of Director General. SK for example obliging certificate applicant to give compensation to ex owner of verponding/ heir or to state, the land has become government land. Regulation of Fundamental Base Agraria year 1960 specifying a period of applying rights eigendom verponding is 20 years, mean, if it is reckoned from when invidor him invidors Nomor 5 The year 1960 (24 Septembers 1960) ought to end by 24 Septembers 1980. Indonesia is Body politic with the meaning law ought to become as of its(the pitch for place of looking for his (its fair sea ail justice and makes public to know about its(the rights and its(the obligation is but happened not that way. Imagines approximat 90% land in Jakarta vicinity is land having problem with land owner truthfully holding evidence eigendom verponding which have been inscribed. Problems of law given by writer that is how soil strength eigendom verponding based on Government Regulation number 24 year 1997 About Land registry and how land status ex eigendom verponding if the land certificate had by other party. Research method applied by writer that is using research method of law normative and empiric. Problems analysis that is government officer Sukmajaya is not at all participated in process of investigation of land history comes up with publication process of certificate Number Right Of Property 4 and because the thing certificate very questionable of its(the authenticity. With problems fundamental bases and existence of the dissonant things is plaintiff claims that land returned to plaintiff and certificate Number Right Of Property 4/1995 expressed cancellation for the shake of law and claims to be sued l to unload all buildings which above land property of plaintiff/HMuhammad Samin cs Soil strength eigendom verponding based on Government Regulation number 24 The year 1997 About Land registry is equipment of strong evidence because based on Section 24 land right coming from old rights conversion like eigendom verponding till now still be considered to be one of equipment of written evidence ownership of land right; land;ground status ex eigendom verponding still be strong ownership evidence during has not there are switchover of rights though to the land certificate has by other party, and decision sighting return number 588PK/Pdt/2002 has prescribed by the regulations that is UUPA No. 5 The year 1960 and Government regulation No. 10 The year 1961.

Keyword:
 Eigendom Verponding

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pernyataan Orisinalitas.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah.....	vi
Abstrak.....	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Lampiran.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan.....	5
1.3 Metodologi Penelitian.....	5
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II KEKUATAN PEMBUKTIAN TANAH <i>EIGENDOM VERPONDING</i> MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI PUTUSAN NOMOR 588 PK/PDT./2002)	
2.1. Landasan Teori.....	8
2.1.1 Definisi Tanah.....	8
2.1.2 Definisi Eigendom.....	10
2.1.3 Definisi Verponding.....	11
2.1.4 Hak-Hak Atas Tanah.....	13
2.1.5 Hak-Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	18
2.1.6 Pendaftaran Tanah.....	34
2.2. Kasus/Duduk Perkara.....	43
2.3. Putusan Pengadilan.....	45
2.3.1. Pengadilan Negeri.....	45
2.3.2. Pengadilan Tinggi.....	48
2.3.3. Kasasi.....	53
2.3.4. Peninjauan Kembali.....	54
2.4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.....	57
BAB III PENUTUP	
3.1 Kesimpulan	64
3.2 Saran	64
Daftar Pustaka.....	xi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah Negara yang terdiri dari berbagai suku bangsa dengan latar belakang budaya berbeda yang menyatukan diri dalam suatu wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Manusia akan hidup senang dan berkecukupan kalau dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak baik yang telah dikuasai atau dimiliki oleh seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat dan atau badan hukum maupun yang belum diatur dalam hubungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya berdasarkan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharannya.

Masalah tanah sering kali dipandang sebagai penyebab kontradiksi-kontradiksi sosial serta konflik-konflik yang menyertainya apabila pemerintah campur tangan dan turut bertindak seirama dengan hubungan kekuatan-kekuatan golongan serta kelompok-kelompok sosial. Hal demikian akan menimbulkan gangguan ketertiban umum, dalam hal ini fungsi sosial terhadap hak atas tanah itu mengalami ketimpangan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menetapkan hak-hak atas tanah yang diakui

Universitas Indonesia

(yaitu Pasal 16) dan juga ketentuan penting konversi (penyesuaian) hak atas tanah yang lama menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal II konversi berbunyi sebagai berikut :

1. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini yaitu : hak *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, *landerijenbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atau bekas tanah *partikelir* dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mula berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
2. Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Ketentuan konversi Pasal II maka hak-hak atas tanah barat yang terdiri dari :

1. Hak *eigendom* yaitu hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak orang lain, semua itu kecuali pencabutan *eigendom (onteigening)* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum;
2. Hak *erfpacht* adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk

membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *eigendom* dari pemilik itu;

3. Hak *opstal* adalah suatu hak kebenaan untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain.¹

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka hak-hak atas tanah berubah menjadi :

1. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6;
2. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan;
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah dan bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, ;
5. Hak sewa yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.²

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara jelas juga ditetapkan bahwa sertipikat adalah bukti kepemilikan yang kuat atas sebidang tanah. Namun dalam banyak kasus, keabsahan sertipikat sering digugurkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun dalam gugatan perdata di peradilan umum karena ditemukan adanya penyimpangan dalam prosedur penerbitan sertipikat.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960 menetapkan masa berlaku hak *eigendom verponding* adalah 20 tahun, artinya, jika dihitung dari

¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung : Alumni, 1984), hlm. 25-30.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.286.

saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (24 September 1960) seharusnya berakhir pada 24 September 1980 (lihat ketentuan-ketentuan konversi pasal I ayat 3 UUPA tahun 1960). Hal tersebut dipertegas dengan Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1979 yang dikeluarkan satu tahun sebelum berakhirnya hak-hak barat untuk mempersiapkan masalah konversi atas tanah-tanah hak barat dimaksud.

Hukum perdata tanah *eigendom verponding* yang pada hakikinya bahwa tanah *eigendom verponding* adalah hak milik mutlak tanah bagi pemiliknya. Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedang wajib pajak adalah pemegang hak/pemiliknya. Dalam hal yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *verponding* atau *Landrente*. *Landrente* atau Pajak Bumi hanya dikenakan di Jawa dan Madura (S. 1927-163 jo 1931-168), Bali dan Lombok (S. 1922-812), Sulawesi (S.1927-179), Daerah Hulu Sungai Kalimantan (S.1923-484), (S. 1925-193, S. 1932-102) dan Bima (1926), Dompu dan Anggar (1927) serta Sumbawa (1929).

Verponding Indonesia dipungut berdasarkan (S. 1923-425 jo S. 1931-168). Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan : Petuk pajak, Pipil, Girik, Petok dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya 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.

Pendaftaran tanah-tanah Hak Barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dijumpai juga kegiatan pendaftaran

tanah dengan tujuan lain. Kegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga Pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan Negara sendiri yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Indonesia adalah Negara Hukum yang artinya hukum seharusnya menjadi segala-galanya untuk tempat mencari keadilan yang seadil adilnya dan menjadikan masyarakat mengetahui tentang hak-haknya dan kewajibannya tapi yang terjadi tidak demikian.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan tanah *eigendom verponding* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana status tanah eks *eigendom verponding* jika tanah tersebut telah disertipikat oleh pihak lain?
3. Apakah putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK/Pdt/2002 sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

1.3. Metodologi Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan empiris adalah suatu penelitian yang mengkaji peraturan-peraturan hukum tentang petunjuk pelaksanaan terhadap pendaftaran terhadap tanah. Hal ini erat kaitannya dengan penegakan hukum terhadap tanah-tanah yang menyanggah status hak milik pada zaman Belanda.

1.3.2 Data yang dibutuhkan

1. Data primer

Data primer yaitu: data yang diperoleh melalui wawancara dari sumber pertama yakni Pengadilan Negeri, Bogor, Pengadilan Tinggi Bandung, Mahkamah Agung.

2. Data sekunder

Data sekunder yaitu: data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, dokumen resmi, buku-buku dan/atau daftar bacaan hasil penelitian yang berwujud laporan serta tulisan-tulisan atau karya ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian ini.

3. Data tertier

Data tertier yaitu: data yang diperoleh dari majalah, harian, ensiklopedia/kamus, internet yang berkaitan dengan penelitian.

1.3.3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dilaksanakan melalui:

Studi kepustakaan yaitu pengumpulan data dengan teknik *legal research* yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dikemukakan.

1.3.4 Teknik pengolahan data

Teknik pengolahan data dilakukan sebagai berikut :

1. Data atau informasi hasil masukan secara tertulis atau lisan diolah secara kualitatif.
2. Data atau informasi tersebut kemudian dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

1.4. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis membaginya dalam tiga bab dan beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini dijelaskan tentang latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Kekuatan Pembuktian Tanah Eigendom Verponding Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan Peninjauan Kembali Putusan Nomor 588 PK/Pdt./2002)

Dalam bab ini berisi dibagi menjadi 4 (empat) bagian yaitu

- 2.1. Landasan Teori meliputi pengertian tanah, pengertian *eigendom*, pengertian *verponding*, tentang hak-hak atas tanah syarat-syarat pemilikannya dilihat dari Peraturan Pemerintah Nomor 40/1996, Tentang pendaftaran tanah serta maksud dan tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah.
- 2.2. Kasus/Duduk Perkara.
- 2.3. Putusan Pengadilan.
- 2.4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.

Bab III: Kesimpulan Dan Saran

Dalam bab ini merupakan hasil akhir dari pembahasan dan analisis masalah penelitian yang akan dituangkan dalam kesimpulan dan saran yang diberikan oleh penulis.

BAB II

KEKUATAN PEMBUKTIAN TANAH EIGENDOM VERPONDING MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI PUTUSAN NOMOR 588 PK/PDT./2002)

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Definisi Tanah

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti. Dalam hal ini penggunaannya perlu diberi batasan. Dalam hukum tanah kata *tanah* dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA dalam Pasal 4 dinyatakan :

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dengan demikian jelaslah, bahwa *tanah* dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 1), sedangkan hak atas tanah adalah *hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.*

Universitas Indonesia

Tanah diberikan kepada dan dipunyai orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada sebagai permukaan bumi saja. Guna keperluan apa pun tidak dapat tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dalam ayat (2) dinyatakan, *bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.*

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Dalam hal ini wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan *sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.*³

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini terdapat batasan yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata *sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.*

Sedalam berapa tubuh bumi itu dapat digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya dapat digunakan ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungan

³ Boedi Harsono, *loc. cit.*, hlm. 18.

langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)⁴

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan beberapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

2.1.2 Definisi Eigendom

Hak milik (*eigendom*) adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;⁶ Tanah ini dapat berubah status karena terpengaruh oleh status orang yang memegangnya.⁷

⁴ *Ibid.*, hlm. 19.

⁵ *Ibidl.*, hlm. 265.

⁶ *Indonesia*, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

⁷ Gouw Giok Siong, *Hukum Agraria Antar Golongan*, (Jakarta : Universitas, 1959), hlm. 25.

2.1.3. Definisi Verponding

Surat Verponding adalah surat petuk pajak tanah yang status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Verponding adalah beban atas tanah berupa pajak terhadap tanah atau semua barang tetap yang dihaki dengan hak Barat.

Tanah yang dihaki dengan *recht van opstal* dan *erfpacht* disamping dipungut beban di atas tanahnya berdasarkan atas hak milik, juga dibebani sebagai tanah *domein*, yaitu uang pengakuan terhadap pemerintah disebut *rekognisi* buat *recht van opstal* dan uang *canon* buat *erfpacht*.

Mengenai hak-hak atas tanah rakyat ada beban yang menguatkan kepada *verponding*, yang dinamakan *Inlandsche verponding* dari 1923 sebagai pengganti *landrente* bagi tanah *Inlands bezitrecht* di kota-kota besar dan di daerah Jakarta, kemudian di kota-kota di daerah Surakarta dan Yogyakarta bagi tanah yang dijadikan milik perseorangan dengan nama hak *ndarbeni*.⁸

Pada masa Hindia Belanda sebelum berlakunya UUPA selain pendaftaran tanah-tanah Hak Barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Kegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga Pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan Negara sendiri yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah, kegiatannya disebut *kadaster fiscal* atau *fiscal cadastre*.

Sampai tahun 1961 ada tiga macam pemungutan pajak tanah yaitu :

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat : *verponding* Eropa;
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente : *verponding* Indonesia; dan

⁸ Imam Soetiknjo, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1987), hlm. 62.

3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente:
Landrente atau Pajak Bumi.

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedang wajib pajak adalah pemegang hak/pemilikinya. Dalam hal yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *verponding* atau *Landrente*.

Landrente atau Pajak Bumi hanya dikenakan di Jawa dan Madura (S. 1927-163 jo 1931-168), Bali dan Lombok (S. 1922-812), Sulawesi (S.1927-179), Daerah Hulu Sungai Kalimantan (S.1923-484), (S. 1925-193, S. 1932-102) dan Bima (1926), Dompu dan Anggar (1927) serta Sumbawa (1929).

Verponding Indonesia dipungut berdasarkan (S.1923-425 jo S.1931-168). Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan : Petuk pajak, Pipil, Girik, Petok dan lain-lainnya. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya 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.

Sehubungan dengan sikap dan anggapan di atas, orang belum merasa aman, selama petuk pajak tanah yang dibelinya belum diganti dengan yang baru atas namanya. Sejalan dengan ketentuan, bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat saja yang dikenakan *Landrente* dan *verponding* Indonesia, serta adanya keinginan dan usaha orang untuk mempunyai petuk pajak (atau Girik demikian disebut di daerah Jawa Barat) dengan dirinya

Universitas Indonesia

sebagai wajib-pajak, membenarkan praktik untuk menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib-pajak sebagai pemilikinya. Kenyataan tersebut dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversinya hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pada pendaftar tanah yang berdasarkan surat verponding, pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁹ Dalam hal ini tanah yang berstatus *eigendom verponding* merupakan suatu status tanah yang sudah ada buktinya dan memenuhi syarat guna pendaftarannya dan pembukuannya.¹⁰

2.1.4. Hak-hak atas tanah

2.1.4.1. Hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA

Guna mendapatkan gambaran yang jelas tentang kedudukan tanah-tanah sebelum berlakunya UUPA, perlu diketahui terlebih dahulu macam-macam hak atas tanah pada zaman kolonial, yang dikenal dengan hak-hak Barat diatur dalam *Burgelijk Wetboek*, diantaranya adalah :

1) Hak *eigendom*

Hak *eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. *Burgelijk Wetboek* Pasal 570 menerangkan bahwa *eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuhnya dan untuk menguasainya seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang

⁹ Rumsmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 30.

¹⁰ Efendi Pargangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1986), hlm. 181.

atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain. Semua itu kecuali pencabutan *eigendom* (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan pembayaran ganti rugi yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

Dalam pasal ini ditetapkan dengan tegas, bahwa *eigendom* itu adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*), artinya bahwa orang yang mempunyai *eigendom* itu mempunyai wewenang untuk :

- a) Mempergunakan atau menikmati benda itu dengan bebas dan sepenuh-penuhnya;¹¹
- b) Menguasai benda itu dengan seluas-luasnya.

Manusia hidup dalam masyarakat, sudah seharusnya bahwa dalam kemerdekaan memakai benda harus diperhatikan pula peraturan-peraturan Negara, sebab dalam negara harus ada tata tertib, agar supaya kepentingan rakyat dapat diatur dengan seksama. Kepentingan umum harus didahulukan dari kepentingan perseorangan. Peraturan-peraturan umum itu mempunyai maksud dan tujuan untuk menjaga sampai kemerdekaan atau kebebasan itu berubah menjadi kekacauan atau *anarchie*.

Sebagai anggota masyarakat, yang sehari-hari bercampur gaul dengan orang lain, maka orang yang mempunyai hak *eigendom* harus memperhatikan juga kepentingan-kepentingan orang lain. Hal ini adalah suatu syarat untuk dapat menahan perasaan yang aman dan tentram di hati rakyat. Dalam hal ini maka untuk dapat mencapai maksud tersebut diadakan pembatasan-pembatasan dalam pemakaian *eigendom*, yaitu :

¹¹ Eddy Ruchiyat, *Loc.cit.*, hlm.25.

- a) Tidak boleh digunakan, sehingga bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum dari instansi-instansi yang sah;
- b) Tidak boleh digunakan, sehingga mengganggu hak-hak orang lain.

Terhadap semua itu ada satu pengecualian, yaitu untuk kepentingan umum pemerintah dapat mengadakan *onteigening*, tetapi Pemerintah tidak dapat dengan kehendaknya sendiri mengadakan *onteigening*. Syarat-syaratnya yang mengikat pemerintah telah ditetapkan, yaitu :

- a) *Onteigening* itu harus untuk keperluan umum;
- b) Yang mempunyai *eigendom* harus diberi ganti kerugian yang layak (pantas);
- c) Sub a dan b harus dijalankan menurut peraturan-peraturan hukum.

Berdasarkan uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa hak *eigendom* adalah suatu hak kebendaan yang paling luas dan mendapat perlindungan hukum sebanyak-banyaknya.¹²

2) Hak *erfpacht*

Dalam *Burgerlijk Wetboek* Pasal 720 hak *erfpacht* digambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya (*volle genot hebben*) kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atas hasil bumi (*jaarlijkse pacht*) kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *eigendom* dari pemilik itu.

Perkataan *erf* tidak berarti pekarangan, seperti dalam *erfdienstbaarheid*, tetapi berarti turun temurun (*erven* = mewaris) untuk menyatakan bahwa hak itu dapat diwariskan oleh pemegang hak tersebut (*erfpachter*). Hak *erfpacht* itu

¹² *Ibid.*, hlm. 26-27.

sangat luas ternyata dari *Burgelijk wetboek* Pasal 721 ayat (1) yang mengatakan hak *erfpacht* hampir tidak berbeda dari pemilik *eigendom*, kecuali satu hal, bahwa tidak boleh berbuat sesuatu sehingga tanah itu menjadi kurang harga nilainya. *Erfpachter* juga tidak boleh melakukan penggalian batu, lempung, pasir dan lain-lain dari bagian tanah, kecuali jika dijanjikan demikian.

Erfpachter berhak menggarap, mengolah, menanami tanah itu dan mendirikan rumah-rumah dan bangunan-bangunan lain di atas tanah itu. Dalam hal jika terjadi persetujuan antara *eigenaar* dan *erfpachter* ditentukan, bahwa *erfpachter* diwajibkan mendirikan rumah, bangunan-bangunan dan mengadakan tanaman, maka barang-barang itu akan tetap di situ tanpa diadakan ganti rugi kepada *erfpachter*.

Dalam hal jika tidak dijanjikan untuk mendirikan rumah, bangunan dan tanaman-tanaman, maka *erfpachter* dapat meminta ganti rugi dari *eigenaar* dan barang itu jadi milik *eigenaar* (*Burgerlijk wetboek* Pasal 726). Berdasarkan uraian tersebut jelaslah, siapa menurut *Burgerlijk wetboek* yang menjadi pemilik bangunan atau tanaman yang diadakan oleh *erfpachter* di atas tanah *erfpacht* itu.

Berdasarkan *Burgerlijk wetboek* Pasal 600 dan 601 yang menjadi pemilik dari bangunan atau tanaman yang ditanam dan didirikan secara melekat pada tanah itu tentunya adalah milik dari *eigenaar* tanah kecuali jika dijanjikan sebaliknya. Mengingat Pasal 722 ayat (2) menyatakan bahwa *erfpachter* dapat memperlakukan tanaman-tanaman yang diadakannya itu sebagai seorang *eigenaar* dari padanya, maka dapat disimpulkan bahwa atas tanaman-tanaman itu *erfpachter* sebagai pemilik. Hak dan kewajiban *erfpachter* adalah :

- a) Membayar *canon*;
- b) Memelihara tanah *erfpachter* itu sebaik-baiknya;

- c) *Erfpachter* dapat membebani haknya dengan *hypotheek*;
- d) *Erfpachter* dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan selama *erfpacht* itu berjalan;
- e) *Erfpachter* dapat mengasingkan hak *erfpacht* itu kepada orang lain.

Berakhirnya hak *erfpacht* berdasarkan *Burgerlijk wetboek* Pasal 736 dengan cara :

- a) Berkumpulnya hak *eigendom* dan hak *erfpacht* dalam satu tangan;
- b) Tanahnya musnah;
- c) Lampau waktu 39 tahun, dalam arti hak *erfpacht* itu tidak digunakan selama itu;
- d) Waktu *erfpacht* itu telah berakhir, jika tidak ditentukan, maka harus lewat 30 tahun, tetapi harus diberitahukan setahun sebelumnya.

Menurut *Burgelijk wetboek* Pasal 732 jika waktu yang ditentukan semula telah dilewati, maka dianggap diperpanjang secara diam-diam, tetapi sewaktu-waktu dapat dihentikan oleh pihak-pihak itu.

3) Hak *opstal*

Menurut *Burgelijk wetboek* Pasal 711 hak *opstal* adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain. Dari uraian ini dapat disimpulkan adanya kemungkinan pada suatu waktu sebidang tanah adalah *eigendom* dari seorang A, sedangkan rumah, bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah itu adalah *eigendom* dari B.

Dalam hal ini tidak disebutkan adanya pemakaian atas tanah selain dari yang digunakan untuk bangunan dan tanaman. Tidak berarti bahwa pemegang hak *opstal* itu sama sekali tidak dapat mengizinkan atau mendiami tanah *opstal* itu. Suyling

dalam bukunya *Zakenrecht* menyatakan secara tegas, bahwa hak *opstal* sama dengan *hak erfpacht*, hanya dengan perbedaan mengenai hak atas bangunan dan tanaman pada waktu terhentinya hak-hak itu, yaitu jika pada saat berakhirnya hak-hak itu ditinggalkan bangunan dan tanaman yang diadakan oleh *opstaller* atau *erfpachter*, maka seorang *opstaller* mendapat penggantian dari nilai harga barang-barang, sedangkan *erfpachter* tidak.

Menurut Suyling isi dari hak *opstal* lebih dari pada yang digambarkan oleh *Burgelijk wetboek* Pasal 711 yang menentukan adanya kemungkinan sebidang tanah pada suatu waktu adalah *eigendom* A dan bangunan atau tanaman adalah *eigendom* dari B, sebagai kekecualian dari prinsip Pasal 600 dan 601, bahwa *eigendom* atas tanah juga meliputi *eigendom* atas segala bangunan dan tanaman yang berada di atasnya. Konsekuensi dari pendapat ini ialah bahwa hak *opstal* praktis baru mempunyai arti bagi *opstaller* apabila di samping hak *opstal* ini sekalian mempunyai hak *erfpacht* atau hak sewa atas tanah itu.¹³

2.1.5. Hak-hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria menganut azas unifikasi hukum Agraria untuk seluruh wilayah tanah, air, artinya hanya ada satu sistem yaitu yang ditetapkannya dan hal ini akan lebih jelas jika dibaca ketentuan dalam UUPA Pasal 5, yang berbunyi sebagai berikut Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah *hukum adat*, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-

¹³ *Ibid.*, hlm. 28.

peraturan perundang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹⁴

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemeganghaknya. Sebagai contoh dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai 40 UUPA. Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum konkret (biasanya disebut “hak”), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Sebagai contoh dapat dikemukakan hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan Konversi UUPA.¹⁵

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang beraspek perdata mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang subyeknya perorangan dan badan-badan hukum perdata serta badan-badan pemerintah yang menguasai tanah untuk keperluan memenuhi kebutuhan dan/ atau melaksanakan tugasnya masing-masing. Bidang ini disebut dengan Hukum Tanah Perdata, hak-hak penguasaan atas tanah yang diaturnya ada yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, untuk menggunakannya dan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu dengan tanah yang bersangkutan.¹⁶

Hak-hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut :

2.1.5.1. Hak milik

¹⁴ A. P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1990), hlm. 1.

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Kencana. Jakarta, 2003, hlm. 25.

¹⁶ G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah dan Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 30.

1) Definisi hak milik

Landasan idiil dari pada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Secara yuridis formil, hak perseorangan dan diakui oleh Negara hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dahulu hak milik dalam pengertian Hukum Barat bersifat mutlak. Hal ini sesuai dengan paham yang dianut yaitu : individualisme, di mana kepentingan individu menonjol sekali dan diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap hak miliknya. Hak milik tersebut tidak dapat diganggu gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, maka Pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu diperlukan guna kepentingan umum.

Hak milik atas tanah dalam pengertian saat ini tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut :

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹⁷

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 6 bahwa : semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh individu. Dengan perkataan lain, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.

¹⁷ Eddy Ruchiyat, *Loc.cit.*, hlm. 43.

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Harus pula diingat kepentingan umum seperti yang disebut dalam Pasal 6 tersebut.

Paham yang dianut bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Artinya pada hak milik mempunyai fungsi sosial bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat banyak. Hak milik harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan hak bagi orang lain.

Sekalipun sebidang tanah menjadi hak milik perseorangan, namun karena hak milik itu dipandang berada di atas hak ulayat negara, maka dalam batas-batas tertentu negara tetap berhak untuk menentukan penggunaan tanah hak milik tersebut, sesuai dengan pola pembangunan dan ketentuan hukum mengenai tata guna tanah secara nasional maupun regional.

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran, bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut :

Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2) Terjadinya hak milik

Menurut Pasal 22 maka hak milik terjadi menurut :

1. Terjadinya hak milik menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 hal ini harus diatur dalam peraturan pemerintah agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan

kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan dari pasal tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat Hukum Adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan Negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah kepada para Kepala Adat dapat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

2. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a. Sebagaimana telah disinggung di atas maka tanah yang diberikan dengan hak milik itu semua berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan dari pada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair.

3. Pemberian hak milik atas tanah negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah dengan hak milik. Permohonan untuk mendapatkan hak

milik itu diajukan oleh pemohon secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota Kepala Daerah i.c. Kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan.

3) Ciri-ciri hak milik

Hak milik mempunyai ciri-ciri tertentu, sebagai berikut :

- (1) Merupakan hak atas tanah yang kuat, bahkan menurut Pasal 20 adalah yang terkuat, artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
- (2) Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan pada ahli waris yang berhak;
- (3) Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya. Hal ini berarti bahwa hak milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak menumpang;
- (4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik atau *eredietverband*;
- (5) Dapat dialihkan yaitu, dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat;
- (6) Dapat dilepaskan oleh yang punya, sehingga tanahnya menjadi milik negara;
- (7) Dapat diwakafkan;
- (8) Si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada.

4) Yang dapat mempunyai hak milik

Yang dapat mempunyai hak milik menurut UUPA Pasal 21, yaitu :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan-badan hukum tertentu;

- (3) Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

5) Hapusnya hak milik Menurut UUPA

Hak milik hapus karena:

- (1) Tanahnya jatuh kepada negara, karena pencabutan hak dan penyerahan sukarela oleh pemiliknya;
- (2) Tanahnya musnah.¹⁸

2.1.5.2. Hak guna usaha

1) Definisi hak guna usaha

Hak guna usaha diatur dalam UUPA Pasal 16 ayat (1), sebagai salah satu hak atas tanah sedangkan secara khusus Hak Guna Usaha oleh UUPA dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, kemudian disebut juga dalam UUPA Pasal 50 dan Pasal 52.

Hak guna usaha ditetapkan dalam UUPA Pasal 28 ayat (1) adalah:

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan pertanian, perikanan dan peternakan.

Hak guna usaha tidak memberi wewenang kepada pemiliknya untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi atau di bawah tanah yang dikuasai dengan hak tersebut.

2) Sifat-sifat dan ciri-ciri hak guna usaha

Sifat-sifat dan ciri-ciri hak guna usaha antara lain :

- (1) Sungguh pun tidak sekuat hak milik, namun hak guna usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 43-52.

dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Dalam hal ini maka Hak Guna Usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (UUPA Pasal 32, jo PP Nomor 10 Tahun 1961);

- (2) Hak Guna Usaha dapat beralih artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang empunya hak (Pasal 28 ayat (3));
- (3) Akan tetapi berlainan dengan hak milik, Hak Guna Usaha jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir (Pasal 29); dan
- (4) Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat atau di *legat* kan (Pasal 28 ayat (3)).

3) Yang dapat mempunyai hak guna usaha

Baik perseorangan mau pun badan-badan hukum dapat mempunyai Hak Guna Usaha sebagaimana ditetapkan dalam UUPA Pasal 30 ayat (1), sebagai berikut :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4) Hapusnya hak guna usaha

Menurut UUPA Pasal 34, Hak Guna Usaha hapus karena :

- (1) Jangka waktu berakhir;
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- (5) Tanahnya diterlantarkan;
- (6) Tanahnya musnah;

(7) Karena ketentuan Pasal 30 ayat (2): tidak lagi memenuhi syarat subyek.

5) Jangka waktu hak guna usaha

Hak guna usaha itu jangka waktunya terbatas, hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 29 yang berbunyi:

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha itu waktunya berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan perusahaan tanam-tanaman yang berumur panjang penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Hak guna usaha dapat diberikan untuk paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama sebagai misalnya penjelasan Pasal 29 menyebut tanaman kelapa sawit, dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaan jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu 25 atau 35 tahun. Jangka waktu tersebut oleh UUPA dipandang sudah cukup lama, untuk keperluan perusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang seperti karet, teh, kopi, kelapa sawit dan lain-lainnya.

6) Luas tanah yang dikuasai dengan hak guna usaha

Pasal 28 ayat 2 menetapkan, bahwa :

Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar.¹⁹

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 56-59.

2.1.5.3. Hak guna bangunan

1) Definisi hak guna bangunan

Hukumnya selalu disebut dalam UUPA Pasal 16 ayat (1) sebagai salah satu hak atas tanah, seperti halnya hak milik dan hak guna usaha maka Hak Guna Bangunan pun secara khusus diatur oleh UUPA dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut juga dalam UUPA Pasal 50 dan Pasal 52. Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum Barat sebelum dikonversi berasal dari hak *opstal* yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* Pasal 711.

Hal yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan akan diatur dengan Peraturan perundangan, baik berupa peraturan pemerintah maupun peraturan Menteri. Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa :

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak guna bangunan merupakan suatu hak atas tanah, maka memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya. Berdasarkan penjelasan UUPA Pasal 35 bahwa berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Dalam hal ini selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara, dapat diberikan atas tanah milik seseorang.

Pemegang hak guna bangunan tidak dapat mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Berdasarkan Penjelasan UUPA Pasal 8 maka sebagai pemegang hak guna

Universitas Indonesia

bangunan tidak mempunyai wewenang untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam hal ini maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri.

2) Sifat-sifat dan ciri-ciri hak guna bangunan

Sifat-sifat dan ciri-ciri hak guna bangunan dapat disebutkan antara lain :

- (1) Walaupun tidak sekuat hak milik, namun sebagaimana halnya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan pun tergolong hak-hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Dalam hal ini maka hak guna bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (UUPA Pasal 38 dan PP Nomor 10 Tahun 1971 Pasal 10);
- (2) Hak guna bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat (3));
- (3) Sebagaimana halnya dengan hak guna usaha, maka hak guna bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2));
- (4) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
- (5) Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (*di legat kan*) (Pasal 35 ayat (3));
- (6) Hak guna bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya tanah negara (Pasal 40 huruf c).

3) Jangka waktu hak guna bangunan

Hak guna bangunan jangka waktunya terbatas hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) yang menetapkan sebagai berikut :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hak guna bangunan diberikan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

4) Luas tanah yang dikuasai dengan hak guna bangunan

Berdasarkan Prp Nomor 56 Tahun 1960 Pasal 12 tentang penetapan luas tanah pertanian maksimum luas dan jumlah tanah untuk perusahaan dan pembangunan lainnya akan diatur dengan peraturan pemerintah.

5) Yang dapat memiliki hak guna bangunan

Baik perseorangan maupun badan-badan hukum, berdasarkan Pasal 36 ayat (1) yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²⁰

6) Hapusnya hak guna bangunan

Berdasarkan Pasal 40 Hak Guna Bangunan hapus karena :

- (1) Jangka waktu berakhir;
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

²⁰ *Indonesia*, Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 19.

- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- (5) Diterlantarkan;
- (6) Tanahnya musnah;
- (7) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Demikianlah hak-hak atas tanah yang terpenting dalam UUPA yang jika diteliti dan dibandingkan dengan hak-hak di dalam *Burgerlijk Wetboek* hampir sama dengan hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal* yang mempunyai sifat kebendaan atau *zakelijk* karakter, yaitu hak-hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapa pun dan dapat dilakukan penuntutan di tangan siapa pun benda itu berada, dengan ciri-ciri diantaranya sebagai berikut :

- (1) Dapat dijual;
- (2) Dapat ditukar;
- (3) Dapat disewakan;
- (4) Dapat dihibahkan;
- (5) Dapat dijaminkan;
- (6) Dapat diwariskan.²¹

2.1.5.4. Hak pakai

Hak pakai selain disebut dalam Pasal 16 ayat (1) sebagai salah satu hak atas tanah, maka secara khusus hak pakai diatur UUPA dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Kemudian disebut juga dalam Pasal 49 ayat (2) untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya. Pasal 50 ayat (2) jo Pasal 52, bersangkutan dengan pengaturannya lebih lanjut dan akhirnya dalam pasal-pasal dari ketentuan-ketentuan konversi, yaitu Pasal 1 ayat (2), pasal VI dan Pasal VII ayat (2).

²¹ *Ibid.*, hlm. 56-59.

Dengan sendirinya ketentuan-ketentuan Bab I dan Bab II dari diktum pertama UUPA juga berlaku terhadap hak pakai, demikian pula akibat dari pada dicabutnya berbagai peraturan sebagai yang telah dibahas di atas. Hak pakai juga disebut-sebut dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 Pasal 14 Tentang Penanaman Modal Asing. Pengaturan dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja.

Menurut Pasal 50 ayat (2) ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai akan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan ini dapat berbentuk undang-undang, tapi juga peraturan pemerintah atau pun peraturan menteri. Pasal 52 ayat (2) menyatakan peraturan perundangan tersebut dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggi-tinggi Rp.10.000,-

Tindak pidana itu digolongkan sebagai pelanggaran. Hingga kini peraturan yang lengkap mengenai hak pakai itu belum ada. Berdasarkan ketentuan Pasal 58 kiranya masih dapat diperlukan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Muda Agraria Nomor 15 Tahun 1959, PMA Nomor 1 Tahun 1960 Bab IV dan Bab V, dengan catatan bahwa apa yang disebut hak sewa harus dibaca hak pakai, karena negara bukan pemilik tanah maka tidak dilakukan persewaan dan bentuk pemberian haknya tidak lagi berupa suatu perjanjian, melainkan berupa surat keputusan sebagai yang dimaksudkan dala Pasal 41 ayat (1).²²

Dengan surat edaran Menteri Agraria 20 Pebruari 1961 Nomor Ka 27/4/3 diinstruksikan, agar istilah persewaan tanah negara dalam peraturan menteri tersebut dibaca hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan uang sewa selanjutnya disebut uang wajib. Pada surat edaran itu disertakan juga contoh surat

²² *Ibid.*, hlm. 60.

keputusan pemberian hak pakai, sebagai perubahan mengenai perjanjian sewa menyewa.

Hak pakai yang berasal dari hak konversi pada konversi pada umumnya berlaku hukum adat atau yang diperjanjikan pada waktu hak yang dikonversi itu diberikan, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Mengenai hak pakai diatur dalam surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK VI/5/ka 20 Januari 1962 terbatas pada hak pakai yang berjangka waktu lebih dari 5 tahun.

Ketentuan yang serupa terdapat pula dalam PMA Nomor 9 Tahun 1965 Pasal 9. Ketentuan mengenai pendaftaran itu telah diubah dengan PMA Nomor 1 Tahun 1966. Selanjutnya maka semua hak pakai atas tanah Negara didaftar dan setiap peralihannya memerlukan izin pemindahan hak sebagai yang dimaksud dalam PMA Nomor 14 Tahun 1961.

2.1.5.5. Hak sewa

Hak sewa selain disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) sebagai salah satu hak atas tanah, maka secara khusus hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45. Kedua pasal itu khusus mengenai hak sewa untuk bangunan. Hak sewa tanah pertanian disebut dalam Pasal 53 yang merupakan salah satu pasal dari Bab IV yang memuat Ketentuan-Ketentuan Peralihan. Hak sewa tanah pertanian pengaturannya dimasukkan dalam ketentuan-ketentuan peralihan, karena UUPA diberi sifat sementara, dalam arti bahwa dikemudian hari lembaga sewa tanah pertanian itu akan ditiadakan, karena bertentangan dengan azas yang disebutkan dalam Pasal 10, penjelasan Pasal 16, Pasal 44 dan Pasal 45.²³

Selama belum dihapuskan maka menurut Pasal 53 hak tersebut harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA, khususnya untuk menghindarkan jangan sampai

²³ *Ibid.*, hlm. 61.

dalam hubungan sewa menyewa tanah pertanian itu terjadi praktek-praktek pemerasan. Dalam hubungannya dengan persewaan tanah rakyat oleh perusahaan-perusahaan gula, tembakau, *rosella*, *corkhorus*.

Berlainan dengan penguasaan tanah pertanian dalam hubungan gadai dan bagi hasil maka dalam sewa menyewa itu tidak dapat secara umum dikatakan siapa yang merupakan pihak yang lemah dan memerlukan perlindungan oleh hukum, pihak yang menyewa ataukah yang menyewakan. Peraturan yang dimaksudkan oleh Pasal 53 tersebut di atas hingga kini belum ada. Terhadap hak sewa berlaku juga Pasal 50 ayat (2) jo Pasal 52 ayat (2).

Dengan sendirinya ketentuan-ketentuan Bab I dan Bab II dari Diktum Pertama UUPA berlaku pula terhadap hak sewa, demikian juga akibat dari pada dicabutnya berbagai peraturan yang telah dibahas di atas. Apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja. Menurut Pasal 50 ayat (2) ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak sewa untuk bangunan akan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan itu dapat berbentuk undang-undang. Peraturan pemerintah atau Peraturan Menteri. Peraturan yang dimaksudkan itu menurut Pasal 52 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggi-tingginya Rp.10.000,-

Tindak pidana itu digolongkan sebagai pelanggaran. hingga kini peraturan yang lengkap mengenai hak sewa untuk bangunan itu belum ada. Berdasarkan ketentuan Pasal 58 maka hukum yang berlaku terhadap sewa menyewa tanah, baik tanah untuk bangunan maupun tanah pertanian ialah Hukum Adat, sepanjang dan selama permasalahannya belum ada pengaturannya di dalam UUPA dan peraturan-peraturan tertulis lainnya.²⁴

²⁴ *Ibid.*, hlm. 62.

2.1.6. Pendaftaran Tanah

1) Definisi 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 fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya,²⁵

2) Aspek Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh badan pemerintah sampai menerbitkan tanda bukti haknya dan memelihara rekamannya. Kegiatan ini diwujudkan dalam pembinaan status tanah dari tanah tersebut. Sehingga badan yang memberikan hak atas tanah hanya ada satu (*monopoly function*). Sekalipun dijumpai ada badan yang melakukan pendaftaran tanah seperti kantor pajak, namun kantor pajak tidak dapat memberikan hak atas kepemilikannya.

Pendaftaran hanya dilakukan agar memudahkan pencatatan sehingga dapat dilakukan penarikan pajaknya dengan teratur (*fiscal cadastre*). Umumnya ini adalah tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, seperti tanah yayasan atau tanah gogolan. Yang intinya bertujuan untuk menentukan yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik atau petok. Didaftar bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum.²⁶

²⁵Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, Pasal 1 huruf 1.

²⁶Toton Suprpto, "Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan dan Kebenaran", makalah Seminar Berkala para Dosen Hukum Agraria se-Jawa, FH, Trisakti Jakarta Februari 2002, hlm. 2

Rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah, termasuk balik nama yang dilakukan atas pendaftaran ulang (*continuous recording*) merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap. Tahapan dimaksud meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan kadasteral, pemberian keputusan (*recommendation*) akan haknya (SKPT) hingga pada pemberian tanda bukti hak tersebut (sertifikatnya) serta pemeliharaan data pendaftarannya.

Jika saja dicermati lebih dalam, maka kegiatan atau tugas pendaftaran tanah itu memang dilakukan dalam minimal enam langkah. Keenam kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tugas pengukuran, pemetaan, dan penerbitan surat ukur.
2. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari:
 - Konversi dan penegasan hak atas tanah bekas hak-hak lama dan milik adat,
 - Surat keputusan pemberian hak atas tanah, dan
 - Pengganti karena hilang atau rusak.
3. Pendaftaran balik nama karena peralihan hak (jual beli, hibah waris, lelang, tukar-menukar, *inbreng* dan *merger*).
4. Pendaftaran hak tanggungan (pembebanan hak).
5. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
6. Pemeliharaan data, dokumen/warkah, dan infrastruktur pendaftaran tanah.²⁷

Dengan demikian langkah-langkah tersebut disebutkan dalam satuan sistem administrasi pertanahan yang mencakup keterpaduan

²⁷ Soni Harsono, *State Minister of Agraria Affairs/Head of the National Land Agency, Analisis CSIS, Tahun XX No. 2, Maret – April 1991.*

awal sampai pada perekaman informasi yang *up to date* data tanah dan hak-hak tanah yang didaftarkan hingga pada pengawasannya. Makanya dalam pendaftaran tanah yang baik harus melakukan pekerjaan antara kegiatan teknis dan kerangka kerja kelembagaan yang alamatnya tidak hanya pengaturan secara mekanik, survei, dan rekaman dari bagian-bagian tanah tersebut tetapi juga hukum, *financial*, administrasi, aspek sosial, dan *issue* politiknya yang dirangkai atau dipadukan dalam kegiatan manajemen pertanahan²⁸.

3) Maksud Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA Pasal 19, yaitu :²⁹

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut meliputi:
 - pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat,
- (4) Keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

²⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 187

²⁹ Boedi Harsono, *Loc. cit.*, hlm. 475.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.³⁰

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

- Perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
- Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia 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 yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.³¹

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah sebagai berikut:

1. 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;³²

Guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.³³

³⁰ *Indonesia*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Loc.cit.*, Pasal 19.

³¹ *Ibid.*, hlm. 69.

³² *Indonesia*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 3 ayat (1).

³³ *Ibid.*, Pasal 4 ayat (1).

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah.

Pelaksanaan fungsi informasi maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.³⁴

Agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;³⁵

3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁶

Dalam mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.³⁷

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi semua orang atas tanahnya dan kepastian hak bagi pemegang hak atas tanah, di samping itu fungsi pendaftaran tanah dapat dilihat dari berbagai peristiwa hukumnya seperti.³⁸

Dalam pemberian hak baru dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Pendaftaran tanah berfungsi untuk:

- Memperkuat pembuktian; dan
- Syarat konstitutif bagi kelahiran haknya.

Dalam hal kewarisan pendaftaran berfungsi untuk memperkuat pembuktian., yaitu sebagai berikut:

³⁴ *Ibid.*, Pasal 3 ayat (2).

³⁵ *Ibid.*, Pasal 4 ayat (2).

³⁶ *Ibid.*, Pasal 3 ayat (3).

³⁷ *Ibid.*, Pasal 4 ayat (3).

³⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 53

- (1) Dalam jual-beli, tukar-menukar dan hibah pendaftaran tanah berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan untuk memperluas pembuktian
- (2) Dalam pembebanan hak atas tanah pendaftaran tanah berfungsi sebagai penentuan syarat publikasi bagi sahnya kelahiran hak yang di bebaskan dan untuk memperkuat pembuktian.

Dalam peristiwa hapusnya hak atas tanah dan hapusnya hak tanggungan fungsi pendaftaran tanah adalah sebagai upaya tertib administrasi bukan untuk menentukan hapusnya hak atas tanah atau hak tanggungan tersebut³⁹.

Menurut ketentuan undang-undang penyelenggaraan pendaftaran tanah ini yang meliputi pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran pemindahan hak atas tanah, pendaftaran pembebanan hak atas tanah dan pendafrtan penghapusannya hak atas tanah, harus dilakukan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan UUPA dan juga ketentuan PP 24 Tahun 1997 tugas pendaftaran tanah itu dapat diperinci atas :

- (1) Pendaftaran hak atas tanah yang meliputi perbuatan-perbuatan pemetaan tanah, pengukuran tanah, pembukuan tanah serta memberikan sertipikat atas tanah, yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- (2) Pendaftaran peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru, serta pembebanan hak atas tanah, melakukan pembukuan atas pemindahan dan pembebanan tersebut, memberikan sertipikat hak baru;
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah.⁴⁰

³⁹ Abdurahman, *Tentang dan Sekitar UUPA*, Cet-I, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 24.

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 38-39.

4) Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan pendaftaran akta. 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.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2). Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal dalam UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya 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.⁴¹

5) Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah

Bila hal-hal sebagaimana dikemukakan tersebut di atas dapat dilaksanakan, satu kepastian hukum pendaftaran tanah itu akan dapat dirasakan oleh masyarakat. Tetapi yang terjadi malah sebaliknya masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di negara ini. Tidak terwujudnya kepastian hukum ini didorong oleh beberapa faktor seperti:

(1) Faktor sejarah kepemilikan tanah.

Ketika hambatan jadi negara pendapatan tanah masih diabaikan dan dianggap tidak menjadi penting sehingga saat ini pendaftaran tanah itu tidak dianggap sebagai kewajiban yang dapat mengemukakan hak atas tanah. Apalagi kepemilikannya adalah kepemilikan kolektif. Maka bukti hak tidak perlu, sehingga masyarakat tidak aman mendapatkan tanah. Dan bukti tanah selalu diabaikan sehingga kepentingan tidak terwujud dengan baik.⁴²

(2) Faktor psikologi masyarakat.

Masyarakat tidak memahami suatu perbedaan yang berarti antara ada sertipikat dengan tidak ada sertipikat atas tanahnya. Bahkan perlindungan yang diberikan oleh negara terhadap pemegang sertipikat hampir sama dengan yang tidak memiliki sertipikat. Realitas tidak adanya jaminan (*titel insuren*) yang lebih ini melemahkan keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Orang hanya

⁴¹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 480-481.

⁴² Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004, Hlm. 18

mau mendaftarkan tanah jika ada keinginan untuk menggunakannya sehingga makna sertipikat ini belum menjadi bergelora dari perlindungan masyarakat.⁴³

1) Kelemahan aturan pendaftaran tanah.

Sampai saat ini, banyak masyarakat yang tidak tahu tentang aturan pendaftaran tanah. Oleh karena itu secara material diharapkan dapat mempercepat pendaftaran tanah terwujud ternyata tidak. Sehingga tidak dijumpai perlindungan atas aturan tersebut. Bahkan memang isi aturan itu tidak dapat dipertahankan untuk memberikan alat bagi pencapaian target terwujudnya sertipikat hak atas tanah di Indonesia.

2) Faktor pelaksana dan pelaksanaan.

Masih banyak keluhan masyarakat pada pelaksanaan dari pendaftaran tanah. Akibat pelaksanaan terkadang dianggap tidak tegas dan bahkan beda tafsir dalam melakukan pekerjaannya. Jika ini muncul sudah pasti akan tidak terdorong lagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

3) Intervensi undang-undang BPHTB dan biaya lain.

Sekarang yang ingin mendaftarkan tanah, di samping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah masih juga ada biaya-biaya lain atas perintah undang-undang yang tidak dapat diabaikan seperti Undang-Undang No. 21 Tahun 2001 tentang BPHTB, dan undang-undang PBB lain. Semua biaya yang dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri menjadikan orang enggan mendaftarkan tanahnya apalagi di daerah perdesaan.

Indikator ini menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah tidak

⁴³ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974, Hlm. 103

terwujud kepastian hukum dari dilaksanakannya pendaftaran. Bahkan faktor-faktor tersebut di atas membuat munculnya permasalahan pendaftaran tanah seperti adanya:

- Sertipikat palsu,
- Sertipikat aspal,
- Sertipikat ganda,
- Pemblokiran sertipikat oleh bank.⁴⁴

Ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat harus menjadi perhatian bagi pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya lagi masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat.

Yang perlu menurut A.P. Parlindungan untuk mengatasi permasalahan agraria ini harus tetap berpijak pada suatu teori tentang:

- Pandangan mengenai *political will*,
- Pandangan mengenai permasalahan *planning political will*,
 - Pandangan mengenai *programming*,
 - Pandangan mengenai pelaksanaan dan pelaksana,
 - Pandangan mengenai pengawasan, dan
 - Pandangan mengenai ketahanan nasional.⁴⁵

2.2. Kasus/Duduk Perkara

Di dalam penulisan tesis ini, para penggugat/H. Muhammad Samin dkk, sebagai Anggota Persatuan Purnawirawan dan Warakawuri

⁴⁴ Soni Harsono, *State Minister of Agraria Affairs/Head of the National Land Agency*, Analisis CSIS, Tahun XX No. 2, Maret – April 1991. Hlm. 8

⁴⁵ A.P. Parlindungan, "Permohonan Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Menurut Peraturan yang Berkaitan", *Makalah Seminar Fakultas Hukum USU tanggal 19 Oktober 1996*, Hlm. 3

Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (PEPABRI) adalah sebagai pemilik tanah garapan seluas 332.234 m², yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, di mana tanah tersebut semula adalah perkebunan karet milik Belanda yang kemudian pada 1942 dikuasai oleh Jepang dan kemudian digarap oleh masyarakat sekitar lokasi tanah tersebut. Pada 1964 para penggugat mulai secara inisiatif menggarap tanah tersebut.

Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) meminta sebagian tanah garapan penggugat melalui H. Muhammad Samin sebagai koordinator penggarap, kemudian penggugat memberikan sebagian tanah tersebut seluas 70.100 m² untuk dipakai sebagai lokasi bangunan pemancar Radio Republik Indonesia (RRI) Bogor pada tahun 1980.

Pada 1990 tanah garapan tersebut dibagi-bagikan kepada para anggota Persatuan Purnawirawan dan Warakawuri Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (PEPABRI), setiap anggota mendapat satu kavling seluas 200 m² dengan dasar pernyataan pengalihan garapan yang telah dilegalisir pada Kantor Notaris R.M. Sinulingga, S.H.

Pada 1996, penggugat diundang oleh Kepala Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok dan memberitahukan kepada para penggugat/H. Muhammad Samin dkk, bahwa tanah garapan penggugat telah diterbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 4./1995, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Perumahan Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) Jakarta, tetapi penggugat sangat meragukan keabsahan sertipikat tersebut karena terdapat kejanggalan-kejanggalan dalam isi sertipikat tersebut seperti :

- 1) Masih tertulis Cimanggis seharusnya produk tahun 1995 sudah harus tertulis Kecamatan Sukmajaya;
- 2) Pengisian sertipikat terkesan direkayasa/dibuat-buat dan ada tulisan tangan;

- 3) Tercatat pembukuan tanggal 1 April 1981, sedangkan gambar situasi tanggal 18 Mei 1995, hal tersebut tidak masuk akal proses sampai 14 tahun lamanya;
- 4) Tertulis penggantian luas sertipikat hak pakai Nomor 2./Curug karena hilang dicoret dan tertulis tangan dan diganti Nomor 1 Sukmajaya;
- 5) Tidak tertulis siapa penunjuk batas;
- 6) Tidak disebut batas-batas tanah tersebut;
- 7) Tidak ada gambar/peta situasi tanah tersebut;
- 8) Jika luas tentu gambar dan peta harus ada.

Dalam proses penerbitan tidak melibatkan aparat dari desa/kelurahan yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 ayat (3).

Pada 25 April 1996 Kepala Kelurahan Sukmajaya memberikan keterangan/pernyataan sebagai berikut:

Dari kami pihak kelurahan tidak mengetahui secara jelas, baik proses peralihan hak dari tanah milik Radio Republik Indonesia.

Dalam hal ini berarti aparat desa/kelurahan Sukmajaya sama sekali tidak diikuti sertakan dalam proses penyelidikan riwayat tanah sampai pada proses penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 4 dan karena hal tersebut sertipikat sangat diragukan keabsahannya.

Dengan dasar-dasar pokok permasalahan dan adanya hal-hal yang janggal tersebut penggugat menuntut agar tanah garapan tersebut dikembalikan kepada penggugat serta sertipikat Hak Pakai Nomor 4/1995 dinyatakan batal demi hukum dan menuntut agar tergugat I membongkar semua bangunan yang berada di atas tanah garapan milik penggugat/H.Muhammad Samin dkk.

2.3 Putusan Pengadilan

2.3.1. Pengadilan Negeri

- 1) Pertimbangan dan dasar hukum dalam perkara ini adalah :
 - Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya,

- Menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tepat dan benar,
- Menyatakan Pembantah adalah milik yang sah atas tanah seluas 332.234 M² yang terletak di Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip, Depok, Kabupaten Bogor,
- Menyatakan Sertipikat Hak Pakai No. 4 Tahun 1995 atas nama Departemen Penerangan seluas 450.575 M² adalah sah menurut hukum.
- Mengangkat Sita Jaminan dalam penetapan Pengadilan Negeri Bogor Np.161/PDT.G/1997/PN.BGR tanggal 6 Nopember 1997, Berita Acara Sita No.18/Pdt/CB/1997/PN.BGR tanggal 22 Nopember 1997, atas Sertipikat tanah milik Pembantah seluas 323.234 M², dan menguatkan Penetapan Pengangkatan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Bogor, No.196/Pdt/BTH/ 1997/PN.BGR tanggal 2 April 1998, jo. Berita Acara Pengangkatan Sita No.02/PDT/PEN/CB/1998/PN.BGR tanggal 4 April 1998, jo. No.19/Pdt/CB/1997/PN.BGR, jo. No.161/Pdt.G/1997/PN.BGR, jo. No. 196/Pdt/BTH/1997/PN.BGR.
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi.
- Menghukum para Terbantah untuk-membayar biaya perkara sebesar Rp. 183.000,- (seratua delapan puluh tiga ribu rupiah).
- Menimbang, bahwa dari bukti T.I.2B tersebut yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Bogor, No.196/Pdt.BTH/1997/PN,BGR., telah ternyata pula bahwa mengenai materi pokok perkara, surat-surat bukti serta saksi-saksi baik dari Pembantah maupun Terbantah adalah identitas serta saling berkaitan dengan perkara No. 161/PDT.G/1997/PN.BGR.
- Menimbang, bahwa oleh karena ternyata bahwa semua materi hukum, bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun

oleh para Tergugat dalam perkara perdata No. 161/PDT.G/1997/PN.BGR. secara lengkap sudah dipertimbangkan dan diputuskan dalam perkara Bantahan No. 196/Pdt/BTH/1997/PN.BGR., maka sesuai dengan ketentuan hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI., Majelis Hakim dalam perkara No. 161/PDT.G/1997/PN.BGR. tidak dibenarkan memberikan penilaian hukum atas putusan perkara Bantahan No. 196/Pd 1/BTH/1997/PN.BGR.

- Menimbang bahwa oleh karena perkara perdata No. 161/PDT.G/1997/PN.BGR. dan perkara perdata Bantahan No. 196/Pdt/BTH/1997/PN.BGR. dalam tingkatan yang sama yaitu dalam peradilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bogor, maka Majelis Hakim dalam perkara Perdata No. 161/PDT.G/1997/PN.BGR. sesuai dengan ketentuan hukum dan Yurisprudensi tidak mempunyai kewenangan hukum untuk memberi penilaian hukum dan memutuskan dengan amar Putusan yang berbeda-dengan Putusan perkara perdata Bantahan No. 196/Pdt/BTH/1997/PN.BGR.
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum tersebut diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menolak gugatan-Pengugat.
- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Sita Jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor tanggal 22 Nopember 1997 dengan Berita Acara No. 18/Pdt/CB/1997/PN.BGR. harus dinyatakan tidak sah-dan tidak berharga.
- Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat,

Dalam perkara ini putusan hakim adalah sebagai berikut :

- (1) Dalam provisi : menyatakan menolak provisi yang diajukan tergugat I tidak dapat diterima;

- (2) Dalam eksepsi : menolak eksepsi yang diajukan tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya;
- (3) Dalam pokok perkara :
1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 6 November 1997, dan Berita Acara Penyitaan Nomor 18/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;
 3. Menghukum penggugat membayar ongkos perkara sebesar Rp. 936.000,- (sembilan ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

2.3.2. Pengadilan Tinggi

Pertimbangan hukum dan dasar hukum pada putusan di Pengadilan Tinggi yaitu :

- (1) Bahwa obyek yang disengketannya dalam perkara ini adalah tanah seluas 332.234 m² yang terletak di Kampung Parung Serap, Desa Tirtajaya, Kecamatan Sumajaya Kotip Depok, Kabupaten Bogor.
- (2) Tergugat I/terbanding mempertahankan haknya atas tanah sengketa dengan mendasarkannya kepada sertipikat Hak Pakai No. 4/1995. No. 9095/tahun 1995.
- (3) Masing-masing pihak yang diperkara telah menyerahkan foto copy surat tanda bukti sertipikat hak pakai No. 4/Sukmajaya tahun 1995 yang kemudian ditandai dalam perkara ini.
- (4) Sertipikat hak pakai No. 4 Tahun 1995 yang diajukan Penggugat/pembanding, maka pengadilan tinggi membenarkan kejanggalan-kejanggalan yang diperdapat didalam sertipikat hak pakai tersebut yaitu :
 1. Masih tertulis “Cimanggis” seharusnya produk tahun 1995 sudah harus tertulis “kecamatan Sukamajaya.
 2. Pengisian sertipikat terkesan direkayasa/dibuat-buat dan ada tulisan tangan.

3. Tercatat pembukuan tanggal 1 April 1981 sedangkan gambar situasi tanggal 8 Mei 1995, hal ini tidak masuk akal diproses sampai 14 tahun.
 4. Tertulis penggantian luas sertipikat No. 2/Curug” karena hilang dicoret dan diganti dengan No. Sukamaja.
 5. Tidak disebut batas-batas tanah tersebut.
 6. Tidak tertulis siapa penunjuk batas.
 7. Tidak ada gambar/peta situasi tanah tersebut.
 8. Jika luas ada tentu gambar/foto harus ada.
- (5) Dengan membandingkan surat bukti sertipikat hak pakai No. 4/Tahun 1995 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dengan surat bukti sendiri sah hak pakai No. 4 Tahun 1999.
 - (6) Fakta-fakta yang dikemukakan diatas, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa terhadap tanah sengketa Badan Pertanahan Nasioal cq Badan Pertanahan, Kabupaten Bogor (tergugat I/terbanding) telah mengeluarkan 3 (tiga) sertipikat hak pakai bernomor 4 tahun 1995.
 - (7) Berdasarkan fakta-fakta yang disebutkan diatas dan dihubungkan dengan kejanggalan-kejanggalan yang ditemukan dalam sertipikat no. 4 tahun 1999.
 - (8) Dengan dinyatakan batal demi hukum sertipikat Hak Pakai No. 4 tahun 1995, atas nama tergugat I/Terbanding, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penggugat/pembanding berhak atas tanah sengketa sebagaimana yang didalilkannya dalam surat gugatannya dan untuk itu Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagaimana yang dikeluarkan dibawah ini.
 - (9) Berdasarkan surat perkataan” dari penggugat/pembanding, tertanggal 24 september 1988 dan surat keterangan tertanggal 20 Agustus 1997, No. 593-271/Pem, yang dikeluarkan kepada Kelurahan Tirtajaya, maka Pengadilan Tinggi dalam membenarkan argumentasi hukum yang dikemukakan penggugat, bahwa para penggugat/pembanding

sejak tahun 1986 para penggugat/pembanding telah menguasai tanah sengketa sebagai penggarap.

- (10) Dalam statusnya sebagai penggarap, yang menguasai tanah sengketa para penggugat/pembanding telah memenuhi kewajibannya kepada negara dengan membayar pajak atas tanah yang mereka kuasai dan pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan adalah menerima penyetoran pajak-pajak tersebut sebagai hal yang dibuktikan dan berharga sekalipun telah diangkat dan dicabut dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim, tertanggal 2 April 1998, No. 196/Pdt/Bth/1997/PK. Bgr. dan Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 02/Pdt/Pen CB/ 1998/ PN. Bgr, jo No. 19/pdt/CB/1997/PN. Bgr, jo No. 161 / Pdt/G/1997/PN. Bgr Jo. No. 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr, apalagi karena gugatan Penggugat/ Pembanding akan dikabulkan.
- (11) Oleh karena Sita Jaminan atas tanah sengketa telah dicabut dan diangkat dengan Penetapan dan Berita Acara Percabutan sebagaimana yang di sebut diatas, pada hal Sita Jaminan tersebut masih dinyatakan sah dan berharga, maka Pengadilan Tinggi menganggap perlu memerintahkan Pengadilan Negeri untuk melaksanakan Sita Jaminan atas tanah sengketa dengan membuat Berita Acara Baru untuk itu.
- (12) Menimbang bahwa untuk mengantisipasi adanya kelalaian dari para Tergugat/ Terbanding, khususnya Tergugat I/ Terbanding untuk melaksanakan Keputusan Pengadilan dalam perkara ini, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan adalah patut dan memenuhi rasa keadilan apabila Tergugat I dihukum untuk membayar uang-paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta -rupiah) setiap hari jika Tergugat I lalai dalam melaksanakan keputusan Pengadilan dalam perkara ini.
- (13) Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan yang disebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bogor, tertanggal 10

Agustus 1998, No. 161/Pdt G/1997/PK. Bgr. haruslah dibatalkan dan dicabut dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim.

Keputusan Hakim Tingkat Banding adalah sebagai berikut :

1. Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari para penggugat/pembanding;
2. Memberikan keputusan Pengadilan Negeri Bogor, 10 Agustus 1998 Nomor 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. yang dimohonkan banding;
3. Dengan mengadili sendiri :
 - 1) Dalam eksepsi : menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II
 - 2) Dalam provisi : menyatakan tuntutan provisi yang diajukan Tergugat I tidak dapat diterima.
 - 3) Dalam pokok perkara :
 1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan penggugat adalah pemilik dari tanah garapan seluas 332.234 m² yang terletak di kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :
 Sebelah utara : Tanah milik Kaming, H. Umar dan Tanah Nimang;
 Sebelah Timur : Kali Kumpa dan Jalan RRI;
 Sebelah Selatan : Tanah Garapan Nasir, Bambang, Nelan, RRI;
 Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Kicang.
 3. Menyatakan penggugat sebagai pihak yang berhak mendapatkan pengakuan hak dari negara dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 4. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 4 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bogor, 24 Agustus 1995 atas nama Departemen Penerangan

Universitas Indonesia

Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) Jakarta, batal demi hukum.

5. Menyatakan surat-surat yang dimiliki mau pun yang dipergunakan tergugat I selama ini berkaitan dengan tanah garapan penggugat, batal demi hukum.
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, dengan penetapan Ketua Majelis Hakim, 6 November 1997, Nomor 61/Pdt.G/1997/PN.Bgr dan Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 18/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. jo Nomor 161/Pdt/G/1997/PN.Bgr. 22 November 1997, atas tanah sengketa seluas 332.234 m² yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, sah dan berharga.
7. Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk meletakkan kembali sita jaminan atas tanah sengketa, yang telah diangkat dengan tidak sah melawan hukum dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim 2 April 1998, Nomor 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr dan Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan Nomor. 02/Pdt/PeN.CB/1998/PN.Bgr. jo Nomor 161/Pdt/G/1997/PN.Bgr. jo Nomor 196/Pdt/Bth/1997/ PN.Bgr.
8. Memerintahkan kepada tergugat I agar membongkar semua bangunan yang berada di atas tanah garapan yang dimiliki penggugat.
9. Menghukum tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari, jika tergugat I lalai dalam melaksanakan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.

Universitas Indonesia

10. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditaksir Rp. 50.000,-.

11. Menolak gugatan Pengugat untuk selebihnya.

2.3.3. Kasasi

Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini, mengadili sendiri dan putusannya sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi yaitu:

1. Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Cecep Ahmad Feisal, S.H.;
2. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Jaja Yudhafraja, S.H.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung 25 Mei 1999 Nomor 603/Pdt/1998. Nomor 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr.:

Dalam provisi : menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh tergugat I tidak dapat diterima.

Dalam eksepsi : menolak eksepsi yang diajukan tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara :

- (1) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- (2) Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan Jurus sita Pengadilan Negeri Bogor, 6 November 1997, dan Berita Acara Penyitaan 18/Pdt/Pen.CB/1997/PN.Bgr.dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;
- (3) Menghukum termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,-

Universitas Indonesia

2.3.4. Peninjauan Kembali

Pertimbangan dan dasar hukum peninjauan kembali adalah sebagai berikut:

Keputusan kasasi yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia, menurut pendapat pemohon peninjauan kembali sangatlah tidak tepat karena telah ditemukan bukti baru (*novum*) yang ditemukan belum jadi pertimbangan hukum oleh Majelis Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pemilik tanah sengketa yang dikuasai oleh termohon I Peninjauan Kembali adalah milik keluarga besar Gerald Tugo Faber (Wl. Samoel De Meyyer) sesuai dengan surat kepemilikan *eigendom verponding* Nomor 23 *Afschrift* 209 WL 9 November 1933 seluas 419.800 m². Perlu diketahui bahwa Wl. Samoel De Meyyer dahulu adalah pengusaha agrobisnis bidang perkebunan karet mau pun teh, sehingga keterangan saksi H. Ramin HS di dalam kesaksiannya di sidang Pengadilan Negeri Bogor, di mana keterangan saksi ini dijadikan salah satu dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi, sedangkan saksi H. Ramin HS yang menjabat Kepala Desa sejak 1952-1962 dan sebagai Kepala Desa Naih dipanggil Camat Wedana Cibinong, pemanggilan Kepala Desa Naih adalah pemberitahuan bahwa *oper* alih tanah, dari tuan tanah kepada Departemen Penerangan secara jual beli dan keadaan tanah sebagian kosong dan bekas kebun karet.

Sehingga keterangan saksi H. Ramin HS memperkuat bukti baru (*novum*) pemohon peninjauan kembali bahwa pembelian tanah oleh termohon Kasasi I dari Hak Tuk Nio/NV *Maatscaapy tot expoltatie van het land* Cimanggis adalah salah alamat bukan kepada pemilik sah (asli), sehingga jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada/tidak pernah terjadi antara Wl. Samoel De Meyyer atau ahli warisnya dengan Departemen Penerangan. Dengan demikian kepemilikan lahan yang saat ini dikuasai oleh Radio Republik Indonesia (RRI) tidaklah benar, karena alasan hak dari pada kepemilikan lahan masih milik keluarga besar Gerald Tugo Faber (Wl. Samoel De Meyyer) dan juga pada halaman 37 Putusan Kasasi

Mahkamah Agung Nomor 511 k/Pdt.2000 tanggal 23 Maret 2000 diktum

6.2 yang menyatakan :

Harga pembelian tanah tersebut adalah Rp.2.000.000,- uang lama meliputi tanah, tanaman, bangunan, ganti kerugian kepada rakyat yang menggarap, pesagon kepada karyawan perusahaan penjual tanah sebanyak 110 orang (untuk empat bulan gaji) dan ganti rugi kepada yang menyewa tanah.

Dalil-dalil yang diajukan termohon I peninjauan Kembali, secara hukum bukan dianggap tidak pernah ada perihal hak dari Wl. Samoel De Meyyer dengan Departemen Penerangan cq. Radio Republik Indonesia (dahulu Kementerian Penerangan Republik Indonesia) dan pemilik asli tanah *eigendom verponding* Nomor 23 tidak pernah dijual kepada siapa pun sehingga diharapkan Majelis Peninjauan Kembali dapat menerima bukti baru yang disampaikan dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan.

Pertimbangan hukum yang diyakini oleh Majelis Hakim Kasasi dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, menurut pemohon peninjauan kembali dengan sendirinya gugur, karena dengan adanya bukti baru, pemilik tanah asli adalah keluarga besar Gerald Tugo Faber (Wl. Samoel De Meyyer) sesuai dengan keterangan Balai Harta Peninggalan Jakarta, Departemen Kehakiman Republik Indonesia yang menyatakan foto kopi *eigendom verponding* Nomor 23 atas nama almarhum Han Tek Nio/NV. *Maatschaapy tot exploitatie van het land* Cimanggis tidak terdapat data-data di kantor Balai Harta Peninggalan, melainkan mengenai tanah *eigendom verponding* Nomor 23 *afschrift* Nomor 209, ML 9 November 1933 luas 419.800 m² yang terletak di desa Sukmajaya Depok tercatat atas nama Wl. Samoel De Meyyer. Sesuai tanggal ditemukan bukti baru tersebut dinyatakan dengan sumpah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Nomor 01/Pdt/P/PK/2002/PN.Bgr. disahkan oleh hakim (pejabat berwenang), bukti baru tersebut bersifat menentukan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, Pasal 67 huruf a.

Putusan peninjauan kembali adalah sebagai berikut:

Universitas Indonesia

- 1) Dalam eksepsi : menolak eksepsi tergugat I dan tergugat II;
- 2) Dalam provisi : menyatakan tuntutan provisi yang diajukan tergugat I tidak dapat diterima;
- 3) Dalam pokok perkara :
 - (1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
 - (2) Menyatakan penggugat adalah pemilik dari tanah garapan seluas 332.234 m² yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara	:	tanah milik Kaming, H. Umar dan Tanah Nimang;
Sebelah Timur	:	Kali Kumpa dan Jalan RRI;
Sebelah Selatan	:	Tanah Garapan Nasir, Bambang, Nelan, RRI
Sebelah Barat	:	Tanah Sawah milik Kicang
 - (3) Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak mendapatkan pengakuan hak dari Negara (Badan Pertanahan Nasional);
 - (4) Menyatakan sertipikat Hak Pakai Nomor 4/1995 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Bogor, 24 Agustus 1995 atas nama Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) Jakarta, Batal demi hukum;
 - (5) Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara tersebut, dengan penetapan Ketua Majelis Hakim, 6 November 1997 Nomor 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. 22 November 1997, atas tanah sengketa seluas 332.234 m² yang terletak di kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok, sah dan berharga;
 - (6) Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk meletakkan kembali sita jaminan atas tanah sengketa, yang telah diangkat dengan tidak sah melawan hukum dengan penetapan ketua Majelis Hakim 2 April 1998, Nomor 196/Pdt/Bth/1997/

PN.Bgr dan Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan Nomor 02/Pdt/Pen.CB/1998/PN.Bgr. jo Nomor 19 Pdt/CB/1997/PN.Bgr. jo Nomor 161/Pdt/G/ 1997/PN.Bgr jo Nomor 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr;

- (7) Memerintahkan kepada tergugat I agar membongkar semua bangunan yang berada di atas tanah garapan yang dimiliki Penggugat;
- (8) Menghukum tergugat I membayar uang paksa kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari jika tergugat I lalai dalam melaksanakan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap;
- (9) Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding di taksir Rp. 50.000,-;
- (10) Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;
- (11) Menghukum para termohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali sebanyak Rp. 2.500.000,-.

2.4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

Dari penulisan yang sudah dilakukan penulis, analisa terhadap permasalahan hukum dalam studi kasus ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana kekuatan pembuktian tanah *eigendom verponding* menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

Hak-hak tanah barat seperti hak *eigendom* berubah menjadi hak milik berdasarkan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal II konversi dijelaskan bahwa Kekuatan tanah *eigendom verponding* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan suatu bukti tertulis yang kuat karena berdasarkan Pasal 24 ayat (1) dinyatakan bahwa:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bagaimana status tanah *ex eigendom verponding* jika tanah tersebut disertifikasi oleh pihak lain?

Status tanah *eigendom verponding* jika disertifikasi oleh pihak lain adalah sebagai pemegang hak *eigendom verponding* yang berdasarkan UUPA dikonversi menjadi hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada. Guna tercapainya kepastian hukum di bidang pertanahan dan sesuai peraturan yang ada tentang pendaftaran tanah maka status tanah *eigendom verponding* seharusnya ditingkatkan menjadi sertipikat hak milik. Dalam kasus sengketa tanah antara H. Muhammad Samin dkk, sebagai pemilik tanah garapan dengan Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) di atas tanah *ex verponding* yang telah dibuatkan sertipikat hak pakai dapat dibatalkan karena berdasarkan data yuridis tanah dan pencatatan di kantor pemerintahan desa setempat tidak pernah terjadi pemindahan hak dari keluarga WL. Samoel De Meyyer. Pengaturan HGU dan HGB dalam UUPA menunjukkan bahwa UUPA tidak konsisten, karena HGU dan HGB sebetulnya merupakan hasil konversi dari hak *erfpacht* dan hak *opstal*. Walaupun dengan berlakunya UUPA pasal-pasal agraria dalam Buku II BW sudah dicabut termasuk pasal-pasal yang mengatur hak-hak tersebut. Kalau diperhatikan Pasal 720 BW menyatakan

Universitas Indonesia

bahwa hak erfpacht merupakan hak kebendaan untuk mendapatkan kenikmatan sepenuhnya dari benda tetap orang lain dengan syarat membayar pacht setiap tahun (jaarlijkse pacht) sebagai pengakuan terhadap milik eigendom orang lain, bahwa dalam bentuk uang maupun hasil bumi. Selanjutnya Pasal 51 ayat (1) IS memuat ketentuan bahwa tanah domein diberikan dengan hak erfpacht selama tidak lebih dari 75 tahun. Demikian pula Pasal 711 BW mengatakan bahwa hak opstal sebagai suatu hak kebendaan (zakelijke recht) untuk mempunyai rumah, bangunan dan tanaman di atas tanah milik orang lain.

Apakah Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK/Pdt./2002 sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

Berdasarkan kasus sengketa tanah antara H. Muhammad Samin dkk, sebagai pemilik tanah garapan seluas 332.234 m², yang terletak di Kampung Parung Serap Kota Depok dengan Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) sehubungan dengan telah diterbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 4./1995, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia (RRI) Jakarta, namun keabsahan sertipikat tersebut diragukan karena terdapat kejanggalan-kejanggalan dalam isi sertipikat tersebut seperti :

- 1) Masih tertulis Cimanggis seharusnya produk tahun 1995 sudah harus tertulis Kecamatan Sukmajaya;
- 2) Pengisian sertipikat terkesan direkayasa/dibuat-buat dan ada tulisan tangan;
- 3) Tercatat pembukuan tanggal 1 April 1981, sedangkan gambar situasi tanggal 18 Mei 1995, hal tersebut tidak masuk akal karena prosesnya sampai 14 tahun lamanya;
- 4) Tertulis penggantian luas sertipikat hak pakai Nomor 2./Curug karena hilang dicoret dan tertulis tangan dan diganti Nomor 1 Sukmajaya;

Universitas Indonesia

- 5) Tidak tertulis siapa penunjuk batas;
- 6) Tidak disebut batas-batas tanah tersebut;
- 7) Tidak ada gambar/peta situasi tanah tersebut;

Dalam hal ini terbitnya sertipikat hak pakai di atas tanah garapan yang diterbitkan oleh BPN Bogor tidak memuat ketentuan-ketentuan penting yaitu berupa data yuridis dan data fisik didalam penerbitan sertipikat serta tidak melibatkan instansi Desa terkait berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sengketa tanah yang bukan merupakan tanah milik pihak tergugat maupun penggugat dalam Putusan Peninjaun Kembali Nomor 588.PK/Pdt/2002 terungkap merupakan tanah *eigendom verponding* Nomor 23 *afschrift* Nomor 209, ML 9 November 1933 luas 419.800 m² yang terletak di desa Sukmajaya Depok tercatat atas nama WL. Samoel De Meyyer, karena bagi tanah-tanah Hak Barat guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan juga dilakukan kegiatan *kadaster fiskal* guna pemungutan pajak tanah hak milik (*eigendom*).

Dasar dari penentuan obyek pajak adalah status tanahnya sebagai Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedangkan wajib pajak adalah pemegang hak/pemilik tanah. Dalam hal ini meskipun yang menguasai tanah tersebut memintanya, jika tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *Verponding*. Pengenaan *verponding* Eropa administrasinya dilakukan oleh Jawatan Pajak dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat *overschrijving*. Dalam hal ini pengenaan pajak dilakukan dengan pengenaan pajak atas nama pemilik tanah dan tanda pembayaran pajak di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun karena azas kekuatan hukum sertipikat tidak mutlak melainkan kuat, maka kekuatan sertipikat masih dapat digugurkan dengan pembuktian lain selain sertipikat.⁴⁶

Para penggugat/H. Muhammad Samin dkk, sebagai Anggota Persatuan Purnawirawan dan Warakawuri Angkatan Bersenjata Republik

⁴⁶ Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hlm. 161.

Indonesia (PEPABRI) adalah sebagai pemilik tanah garapan seluas 332.234 m², yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok harus mengembalikan tanah yang dipakai secara Okupasi dari milik Hak Barat secara sah maka berdasarkan Instruksi Panglima Angkatan Bersenjata Nomor INST/02.VI/1989 harus dikembalikan kepada pemilik yang sah. Dalam hal ini pihak yang dapat dikatakan sebagai pemenang adalah pihak yang memiliki surat *verponding* tersebut. Hal ini disebabkan keberadaan surat *verponding* yang dimiliki oleh pihak keluarga WL. Samoel De Meyyer, masih diakui di mata hukum sebagai salah satu alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah.

Dalam hal ini yang harus dipahami adalah *verponding* sebagai produk peninggalan Pemerintahan Belanda, ternyata sampai sekarang masih dianggap sebagai salah satu alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah dan hal tersebut dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 24 ayat (1). Hak *opstal* dan hak *erfpacht* itu dinyatakan dihapus dari ketentuan hukumnya dinyatakan tidak berlaku lagi, tapi semangat dan jiwanya dihidupkan kembali melalui HGB dan HGU, karena kedua hak tersebut berorientasi pada penguasaan tanah dalam skala besar. Akhirnya UUPA tetap mengadopsi prinsip-prinsip dari hak-hak modern yang didasari pada ide-ide barat modern dan prinsip-prinsip barat diadopsi secara diam-diam oleh para pembentuk undang-undang.

Dalam hal ini harus diakui bahwa hukum pertanahan nasional masih merupakan bagian dari Hukum Barat karena merupakan produk peninggalan Pemerintah Belanda yang sampai saat ini merupakan sejarah berkelanjutan dari Hukum Pertanahan Nasional. Dalam hal pemberian hak atas tanah yang merupakan kewenangan negara muncul tuntutan adanya penyesuaian substansinya. Kondisi ini menciptakan kesenjangan antara amanat dan cita-cita UUPA dengan pelaksanaan atau realita sosial yang berlangsung. Kesenjangan ini ditandai oleh ketidakkonsistenan antara amanat dan semangat dari prinsip-prinsip dasar UUPA dengan penjabarannya dalam peraturan pelaksanaannya.

Prinsip-prinsip dasar UUPA tersebut antara lain prinsip negara menguasai, prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat hukum adat, asas fungsi sosial semua hak atas tanah, prinsip landreform, prinsip perencanaan dalam penggunaan tanah dan upaya pelestariannya dan prinsip nasionalitas. Prinsip-prinsip dasar UUPA tersebut dapat digunakan sebagai sarana mewujudkan keadilan sosial di bidang pertanahan. Prinsip dasar yang ada dalam UUPA tersebut dijabarkan dalam berbagai produk berupa peraturan perundang-undangan dan kebijakan lainnya. Di dalam praktik dapat dijumpai berbagai peraturan yang bias terhadap kepentingan sekelompok kecil masyarakat dan belum memberikan perhatian serupa kepada kelompok masyarakat yang lebih besar.

Dalam rangka pembaharuan hukum agraria nasional salah satu agendanya adalah penyederhanaan macam-macam hak atas tanah. Seyogyanya kalau mendasarkan diri pada hukum adat, maka hak atas tanah itu hanya hak milik dan hak untuk menggunakan tanah baik tanah negara maupun tanah hak milik orang lain. Penggunaan tanah negara bisa diberikan untuk perkebunan, pertanian, peternakan, perikanan dan lain-lain, juga bisa untuk mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Terhadap hak milik bisa dimiliki perorangan, juga bisa dimiliki bersama-sama (hak masyarakat hukum adat). Dalam hal tanah yang digunakan milik masyarakat hukum adat, maka harus ada pembayaran *recoqnitie* kepada masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Apabila waktu yang diberikan habis, maka tanah tersebut kembali pada masyarakat hukum adat dan tidak menjadi tanah negara.

Untuk kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya itu harus diumumkan terlebih dahulu, dan kegiatan-kegiatan tersebut akan dilakukan setelah tenggang waktu pengumuman itu berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak manapun. Untuk pemohon ahli waris dan pemilik tanah, pengumumannya diletakkan di kantor desa dan kantor kecamatan selama 2 bulan. Untuk pemohon yang sertifikatnya rusak atau

hilang, pengumumannya dilakukan lewat surat kabar setempat atau Berita Negara sebanyak 2 kali pengumuman dengan tenggang waktu satu bulan.

Dalam pelaksanaan pengukuran, karena hakekatnya akan ditetapkan batas-batas tanah maka selain pemilik tanah yang bermohon, perlu hadir dan menyaksikan juga adalah pemilik tanah yang berbatasan dengannya. Pengukuran tanah dilakukan oleh juru ukur dan hasilnya akan dipetakan dan dibuatkan surat ukur dan gambar situasinya. Atas bidang-bidang tanah yang telah diukur tersebut kemudian ditetapkan subjek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan.

Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid, satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Dan tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan tersebut diberi nomor urut menurut macam haknya. Penerbitan sertipikat Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit / dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertipikat yang kemudian diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertipikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan. Untuk lancarnya tahap-tahap tersebut diatas, pemohon senantiasa dituntut untuk aktif dan rajin mengurus permohonannya itu. Segala kekurangan persyaratan bila mungkin ada, harus diusahakan untuk dilengkapinya sendiri. Kelincahan dalam mengurus kelengkapan dari syarat-syarat ini akan sangat berpengaruh terhadap cepat atau lambatnya penerbitan sertipikat. Untuk itu perlu adanya komunikasi aktif yang dilakukan oleh pemohon kepada petugas di Badan Pertanahan untuk mengetahui progres pengurusan/penerbitan sertipikatnya.

BAB III

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Kekuatan tanah *eigendom verponding* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan alat bukti yang kuat karena berdasarkan Pasal 24 hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama seperti *eigendom verponding* sampai saat ini masih dianggap sebagai salah satu alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah;
2. Status tanah *ex eigendom verponding* masih merupakan bukti kepemilikan yang kuat selama belum ada peralihan hak meskipun atas tanah tersebut telah disertifikasi oleh pihak lain; dan
3. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 588.PK/Pdt/2002 sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

3.2. Saran

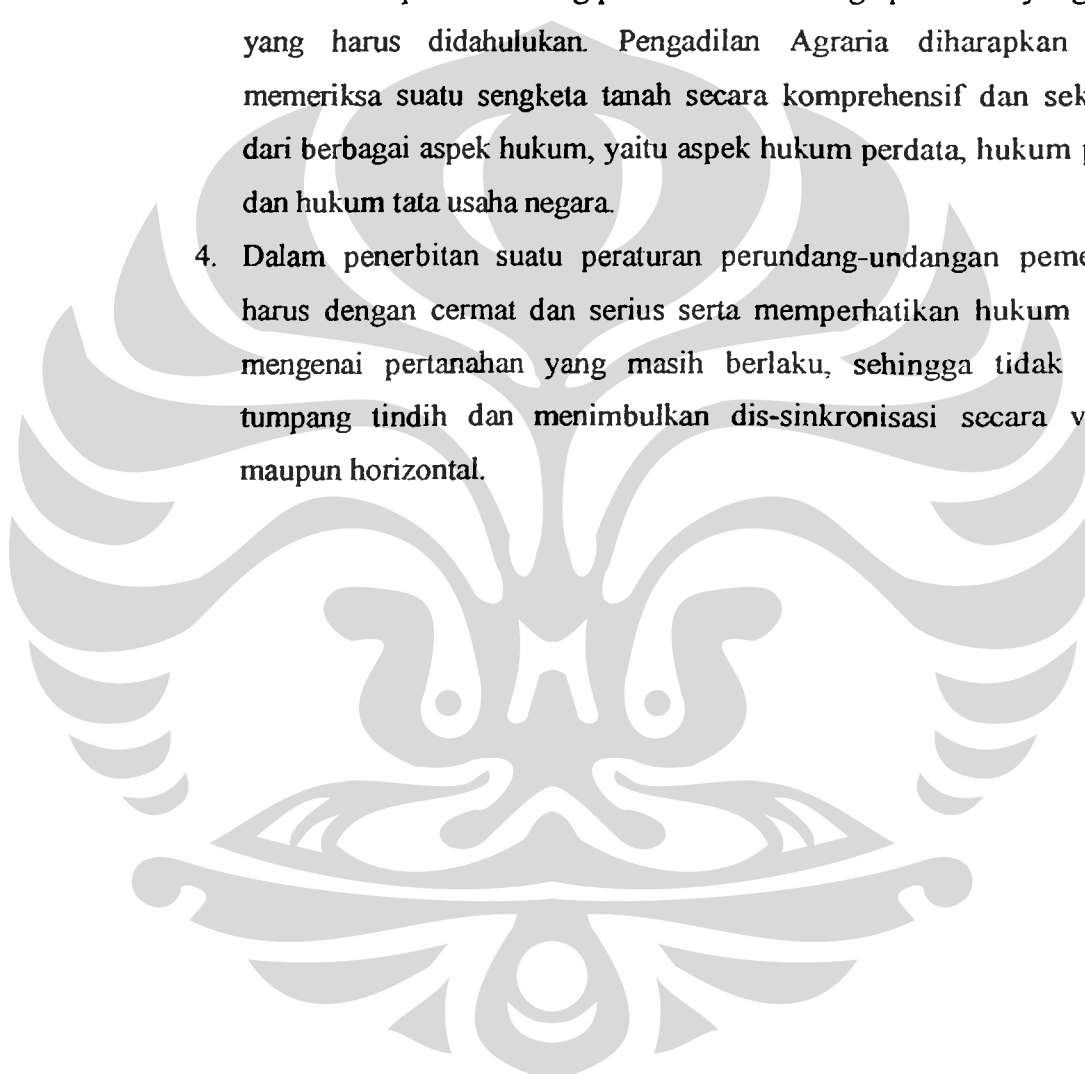
Berdasarkan kesimpulan di atas maka disarankan sebagai berikut :

1. Perlu adanya lembaga yang mengawasi kinerja Badan Pertanahan Nasional, karena masih ada permasalahan-permasalahan tanah yang tidak dapat terselesaikan sampai saat ini. Sebagian besar permasalahan-permasalahan yang timbul disebabkan oleh kurangnya sikap profesionalisme yang ditunjukkan oleh Badan Pertanahan Nasional;
2. Hendaknya para petugas pendaftaran tanah tidak bersifat sikap pasif karena hal ini bukan merupakan ciri dari apa yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Di samping itu pula, Badan Pertanahan Nasional (BPN) hendaknya juga menjadi motor penggerak yang dinamis dalam

Universitas Indonesia

mewujudkan terlaksananya pendaftaran tanah sesuai dengan yang diharapkan.

3. Perlu diciptakan lembaga Pengadilan Tanah yang pada saat ini merupakan kebutuhan mutlak serta merupakan mekanisme jalan keluar dari sejumlah sengketa agraria agar proses peradilan dapat berlangsung dengan baik, cepat dan tepat sehingga tidak adanya konflik kompetensi antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum ataupun konflik kompetensi tentang pemeriksaan lembaga peradilan yang mana yang harus didahulukan. Pengadilan Agraria diharapkan dapat memeriksa suatu sengketa tanah secara komprehensif dan sekaligus dari berbagai aspek hukum, yaitu aspek hukum perdata, hukum pidana dan hukum tata usaha negara.
4. Dalam penerbitan suatu peraturan perundang-undangan pemerintah harus dengan cermat dan serius serta memperhatikan hukum positif mengenai pertanahan yang masih berlaku, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan menimbulkan dis-sinkronisasi secara vertikal maupun horizontal.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Gouw, Giok Siong, *Hukum Agraria Antar Golongan*, (Jakarta: Universitas, 1959)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Harsono, Soni, *State Minister of Agraria Affairs/Head of the National Land Agency*, Analisis CSIS, Tahun XX No. 2, Maret – April 1991.
- Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah dan Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Kencana. Jakarta, 2003
- Murad, Rumsmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991)
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974
- Parlindungan, AP. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1990)
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- _____, "Permohonan Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Menurut Peraturan yang Berkaitan", *Makalah Seminar Fakultas Hukum USU tanggal 19 Oktober 1996*.
- Pargangin, Efendi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1986)
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999)
- Samudra, Teguh, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. (Bandung: Alumni, 1992)
- Sihombing, *Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004
- Soetiknjo, Imam, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1987)

Universitas Indonesia

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1981)

Suprpto, Toton, "*Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan dan Kebenaran*", makalah Seminar Berkala para Dosen Hukum Agraria se-Jawa, FH, Trisakti Jakarta Februari 2002

B. Peraturan Perundangan

Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah*

Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Instruksi Panglima Angkatan Bersenjata Nomor : INST/02.VI/1989.

Universitas Indonesia

1/10/2002

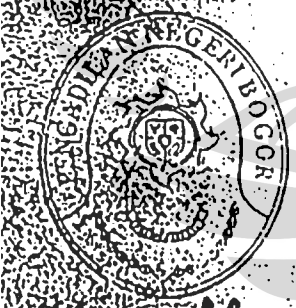
MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

Reg.No. 528 PK/Pdt./2002

PERKARA PENINJAUAN KEMBALI PERDATA



antara :

H. MUHAMMAD SAM, et al

melawan :

DEPARTEMEN PERELAKUKAN
G. PROYER MASS MEDIA RA
JAKARTA

P U T U S A N
Nomor . 588 PK/Pdt/2002

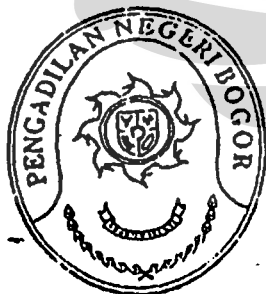
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG
memeriksa permohonan peninjauan kembali telah
mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

H. MUHAMMAD SAMIN DKK, bertindak
sebagai wakil para anggota Pengurus
PEPABRI Ranting 03, dan Ranting 04
beralamat terakhir Jalan Cipayung
Rt.06/04 Kel.Sukmajaya, Kecamatan
Sukmajaya Kota Depok, telah meninggal
dunia pada tanggal 28 Juli 1999 sesuai
dengan Surat Keterangan Lintang Kema-
tian dari Kantor Kelurahan Sukmajaya,
Kecamatan Sukmajaya Kota Depok,
tanggal 7 Juni 2002 Nomor : 472.3/144-
Kema yang dalam hal ini digantikan
oleh :

(1). T. KATIM, jabatan Ketua PEPABRI
Ranting 04 Depok, beralamat Kp.
Cikampak Rt.02/Rw.03, Kelurahan
Sukmajaya, Kecamatan Sukmajaya,
Kota Depok,

(2) USIP S, jabatan Koordinator PEPABRI
ranting 04 Sukmajaya Depok,
beralamat Taman Manggis Indah
Blok A 10 Kelurahan Sukamaju,
Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok,

(3). GOMIR.....



(3). AMIN, jabatan Pengurus PEPABRI Ranting 04 Depok, beralamat Jalan Taman Manggis Indah Blok C-1/3 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya, Kodya Depok, dalam hal ini memberikan kuasa substitusi kepada :


1. Ruslan Tanaka Abdul Rasul, SH. Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Pepaya Blok R No. 3 Mekar Sari Cimanggis, Kodya Depok,
2. Nasoetanto, SH. Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Pandawa Lima V Blok CB V/23 Pamulang, Kabupaten Tangerang,

Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 10 Januari 2002 ;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ;

melawan

1. DEPARTEMEN PENERANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT RADIO cq. PROYEK MASS MEDIA RRI JAKARTA, Cimanggis, Jalan Stasiun Pemancar Cimanggis atau Jalan Raya Bogor Km. 34, Cimanggis dan atau Pimpinan Station RRI, Kabupaten Bogor, dalam hal ini diwakili oleh : Drs. H. A. Saefudin, Nip. 050010325, Kepala Lembaga Informasi Nasional, beralamat di Jalan Medan Merdeka Barat No. 9 Jakarta Pusat, memberikan Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi kepada :

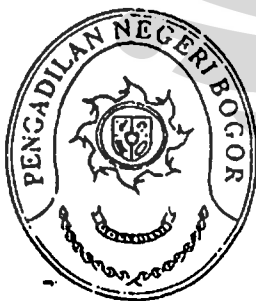
(1) G. Sihombing..... 

- (1). C. Sihombing, SH. Nip. 050017268,
Kepala Biro Kepegawaian dan Hukum
Lembaga Informasi Nasional (LIN),
- (2). Kastono Hadinoto, SH. Nip.
050021936, Kepala Bagian Hukum
dan Perundang-Undangan Biro
Kepegawaian dan Hukum LIN,
- (3). Cecep Ahmed Faisal, SH. Nip.
050058277, Kepala sub bagian
Telaah dan Bantuan Hukum Biro
Kepegawaian dan Hukum LIN,
berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 29 Mei 2002 nomor :
187/KL/V/2002,

2. KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN
BOGOR, beralamat Jalan Jenderal Ahmad
Yani No. 41, Bogor, dalam hal ini
diwakili oleh Drs. Moch Setiaboedhi,
Nip. 010 030 076, Kepala Kantor Perta-
nahan Kota Depok, memberi kuasa
kepada :

- (1). Raja Yudhafraja, SH. Nip. 750 003
079, Kepala Seksi Hak-Hak Atas
Tanah pada Kantor Pertanahan Kota
Depok,
- (2). Aljas Tedjo Prijono, SH. Nip. 750
004 928, staf Sub Seksi Penyele-
saian Masalah Pertanahan pada
Kantor Pertanahan Kota Depok,
- (3). Dedi Djonehendi, Nip. 750 002 116,
staf sub seksi Penyelesaian
Masalah Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Depok,

berdasarkan.....



berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 19 Agustus 2002 Nomor :
570-660-2002.

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu
Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I,
II/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang ber-
sangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali
dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah
mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap
Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Maret 2001 Nomor
511 K/Pdt/2000 yang telah berkekuatan hukum yang
tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon
Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I,
II/Tergugat I, II/Terbanding dengan posita perkara
sebagai berikut :

Bahwa tanah garapan milik Penggugat seluas
332.234 m² yang terletak di kampung Parung Sarap,
Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip
Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai beri-
kut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Kaming, H.Umar dan
tanah garapan Ninang,
- Sebelah Timur : Kali Kumpa, Jalan RRI,
- Sebelah Selatan : Tanah garapan Nasir, Bambang
Nelan, RRI,
- Sebelah Barat : Tanah sawah milik Kicang,

bahwa Penggugat keberatan atas tindakan dan per-
buatan Tergugat dengan mendoser, menguasai dan
menduduki tanah garapan milik Penggugat secara
melawan hukum ;

Bahwa.....

Bahwa riwayat tanah garapan milik Penggugat adalah merupakan tanah perkebunan karet milik Belanda yang kemudian dikuasai oleh Jepang pada tahun 1942, kemudian digarap oleh anggota masyarakat yang termukim disekitar lokasi tanah tersebut untuk kepentingan Jepang dan kemudian diterlantarkan oleh Jepang ;

Bahwa setelah diterlantarkan oleh Jepang, Penggugat beserta masyarakat yang bermukim disekitar lokasi tanah kembali menggarap tanah tersebut dengan menanam singkong dan tanaman palawija yang hasilnya sangat membantu kesejahteraan masyarakat yang tinggal disekitar tanah garapan tersebut ;

Bahwa pada tahun 1964 Penggugat bersama-sama dengan masyarakat sekitar tanah garapan, secara gotong royong membuat jalan dan jembatan disekitar tanah garapan Penggugat sehingga dapat memperlancar transportasi didaerah tersebut dan pada tahun tersebut anggota keluarga mulai intensif menggarap tanah dengan berbagai tanaman ;

Bahwa pada tahun 1980 Penggugat I meminta sebagian tanah garapan Penggugat melalui H.M. Samin sebagai koordinator penggarap, dan Penggugat memberikan seluas 70.100 m² untuk dipergunakan sebagai lokasi bangunan Pemancar RRI Bogor dan kemudian pada tahun 1985 pembuatan pagar sekeliling tanah yang dipakai RRI Bogor seluas 70.100 m² selesai dilaksanakan/dibangun (bukti P.1) ;

Bahwa pada tahun 1988 Pemerintah/Camat/Lurah menyarankan kepada Penggugat agar membuat surat pernyataan bahwa benar sebagai penggarap tanah seluas ± 20 ha. yang terletak di kampung Parung

Serang.....



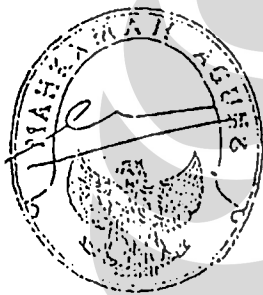
Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, Jawa Barat, dan kemudian pernyataan tersebut diketahui dan disetujui oleh Kepala Kecamatan Sukmajaya, Danramil Sukmajaya dan Kepala Desa Sukmajaya (bukti P-2) :

Bahwa pada tahun 1980 wadah para purnawirawan terbentuk di Depok dimana wadah tersebut dinamakan wadah Pepabri singkatan Persatuan Purnawirawan dan Warakawuri Angkatan Bersenjata Republik Indonesia yang terdiri dari para anggota veteran, purnawirawan ABRI, Warakawuri dan ahli waris Purnawirawan yaitu FKPP yang terhimpun dalam pengurusan PEPABRI Ranling 03 dan 04. Dan tanah garapan seluas 33 ha ini dilimpahkan kepada pengurus PEPABRI yang kemudian dibagikan kepada anggota PEPABRI yang sampai saat ini telah berjumlah ± 660 kepala keluarga ;

Bahwa pada tahun 1990 garapan Penggugat mulai dibagi-bagikan kepada anggota, dimana setiap anggota Purnawirawan mendapatkan satu kapling dengan luas 200 m², bahwa pembagian tanah garapan ini dilakukan oleh Pengurus Pepabri kepada anggota dengan dasar surat pernyataan over garapan yang telah dilegalisir pada Kantor Notaris R.N. Sinulingga,SH. sebagai Notaris dan PPAT pada tahun 1996 (bukti P.3) ;

Bahwa pada tahun 1996 Penggugat diundang oleh Kepala Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, untuk hadir pada pertemuan dimana pada pertemuan tersebut Kepala Kecamatan tidak hadir dan hanya diwakili oleh Pamong Praja Kecamatan Sukmajaya, dalam pertemuan tersebut Pamong Praja memberitahukan kepada Penggugat dirana diatas tanah garapan Pepabri telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 4 Tahun 1995

oleh.....

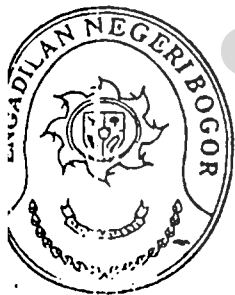
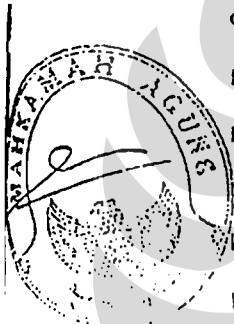


oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Departemen Penerangan RI, cq. Direktorat RRI cq. Proyek Perumahan Mass Media RRI Jakarta di Cimanggis ;

Bahwa pada pertemuan tersebut diatas Pamong Praja Kecamatan Sukmajaya tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan Tergugat atas tanah garapan Penggugat tetapi hanya mengatakan nomor sertifikat tanah Tergugat dengan alasan bahwa serifikatnya hilang dan masih dalam pengurusan. Penggugat tidak dapat menerima penjelasan tersebut dan menyatakan keberatan karena pemberian hak kepada Tergugat diatas tanah garapan Penggugat tidak melalui prosedur hukum khususnya yang mengatur tentang pendaftaran tanah PP No. 10 tahun 1961 ;

Bahwa pada bulan April 1996 Penggugat mengecek kebenaran dari kepemilikan Sertifikat Tergugat pada kantor Kelurahan Sukmajaya kemudian Kelurahan mengeluarkan surat pernyataan yang menerangkan bahwa berdasarkan kutipan Buku Letter Desa/Buku Induk, tanah Tergugat tidak tertera dalam Buku Induk ataupun buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak, baik mengenai luas maupun mengenai riwayat tanah, adapun yang tertera hanya dalam buku rincian/verifikasi tanah tahun 1974 Nomor urut 74 Tergugat memiliki luas tanah 70.100 m² yang saat ini telah dipagar tembok. Dan oleh pihak kelurahan tidak mengetahui secara jelas, kapan proses peralihan hak dari tanah eks perkabunan menjadi tanah hak pakai No. 4 atas nama Tergugat (bukti P.4) ;

Bahwa pada bulan Juli 1996 melalui Walikota Kotip Depok, Penggugat menerima sertifikat Tergugat atas.....



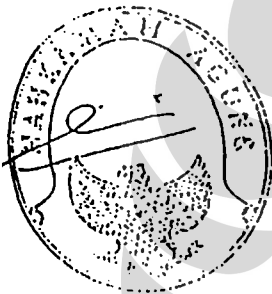
atas tanah garapan Penggugat (bukti P.5), keabsahan sertifikat tersebut oleh Penggugat sangat diragukan, proses penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terlihat beberapa kejanggalan dalam sertifikat tersebut seperti :

- a. Masih tertulis Cimanggis seharusnya produk tahun 1995 sudah harus tertulis Kecamatan Sukmajaya ;
- b. Pengisian Sertifikat terkesan direkayasa dibuat-buat dan ada tulisan tangan ;
- c. Tercatat pembukuan tanggal 1 April 1981 sedangkan gambar situasi tanggal 18 Mei 1995 hal ini tidak masuk akal proses sampai 14 tahun lamanya ;
- d. Tertulis penggantian luas sertifikat HP No. 2/Curug karena hilang dicoret dan tertulis tangan dan diganti dengan No. 1 Sukmajaya ;
- e. Tidak tertulis siapa penunjuk batas ;
- f. Tidak disebut batas-batas tanah tersebut ;
- g. Tidak ada gambar/peta situasi tanah tersebut ;
- h. Jika luas ada tentu gambar/peta harus ada ;

dan sama sekali dalam proses penerbitan tidak melibatkan aparat dari Desa/Kelurahan yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 3 (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ;

Bahwa pada tanggal 25 April 1996 Kepala Kelurahan Sukmajaya memberikan keterangan/ pernyataan bahwa "dari kami pihak kelurahan tidak mengetahui secara jelas, baik proses peralihan hak dari tanah milik RRI (DEPPEN)", berarti dalam hal ini pemerintah Desa/Kelurahan Sukmajaya sama sekali tidak diikuti sertakan

dalam.....



dalam proses penyelidikan riwayat tanah sampai pada proses penerbitan sertifikat hak pakai No. 4 dan karena itu sertifikat sangat diragukan keabsahannya ;

Bahwa sebagai bahan perbandingan atas sertifikat milik Tergugat I maka dengan ini Penggugat turut melampirkan sebagai bukti sebuah sertifikat yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor pada bulan Nopember 1995 (bukti P.6) ;

Bahwa pada tanggal 17 September 1996 Penggugat melaporkan kepada B.korstanasda Jawa Barat untuk memohon bantuan menyelesaikan masalah tanah garapan Penggugat dengan pihak Tergugat melalui instansi yang berwenang seperti Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (bukti P.7) ;

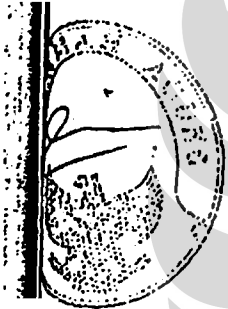
Bahwa pada tanggal 22 Desember 1996 Penggugat mengajukan permohonan penerbitan SPPT tahun 1996 dan SPPT tahun 1997 telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Bogor, atas permohonan Penggugat (bukti P.8) yang didukung oleh Bakorstanasda Jawa Barat (bukti P.9) dan oleh Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran PBB (bukti P.10) ;

Bahwa Penggugat sadar sepenuhnya bahwa tanah garapan Penggugat yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok haruslah dimohonkan pengakuan hak kepada Negara melalui instansi yang berwenang, untuk maksud tersebut pada tanggal 20 Januari 1997 Penggugat telah mengajukan permohonan pengakuan hak

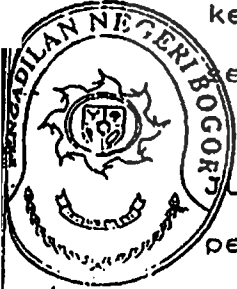
kepada.....

kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (bukti P.11). Dan pada tanggal 23 Januari 1997 Bakorstanasda Jawa Barat menyatakan dukungannya dengan menyampaikan surat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor agar dapat membantu Penggugat dalam proses pengakuan hak tersebut diatas (bukti P.12) ;

Bahwa Bakorstanasda Jawa Barat pada tanggal 1 Pebruari telah mengeluarkan surat perintah kepada Penggugat perihal pembaruan dan pemasangan papan nama diatas tanah garapan Penggugat (bukti p.13), yang didasarkan pada Surat Keputusan Presiden RI No. 32 tahun 1979, dan juga memerintahkan Penggugat untuk segera mengajukan permohonan hak kepada Negara ;



Bahwa sementara Penggugat menunggu proses pengakuan hak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, pada tanggal 1 Juli 1997 Tergugat telah mendatangkan alat berat/bulldoser di lokasi tanah dengan alasan akan mengadakan persiapan latihan, ternyata yang terjadi tidak demikian. Peralatan berat/bulldoser melakukan pengurungan sampai meratakan lokasi yang dimulai dari lokasi RRI Pemancar seluas 70.100 m2 kemudian merubuhkan tembok pembatas tanah milik Tergugat dengan Penggugat dan kemudian masuk ke lokasi tanah garapan Penggugat serta meratakan tanah tersebut ;



Bahwa Penggugat melalui surat tertanggal 2 Juli 1997 memohon ke Bakorstanasda Jawa Barat, perihal mohon perlindungan hukum (bukti P.15). Bakorstanasda Jawa Barat melalui suratnya tertanggal 3 Juli 1997 segera memerintahkan pimpinan Proyek Perumahan Departemen Penerangan agar memberhentikan pembulldoseran tanah garapan Penggugat sampai menunggu penyelesaian lebih lanjut (bukti P.16) ;

Bahwa pada tanggal 18 Agustus 1997 Penggugat melewati tanah garapannya di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya Kotip Depok, dan melihat terpasang dan tertancap diatas tanah garapannya papan nama yang bertuliskan "Akan dibangun kantor pemerintah kelurahan Tirtajaya bekerja sama dengan Perumnas dan Deppen RI". Penggugat segera menurunkan papan tersebut dan menanyakan hal tersebut kepada beberapa pegawai Kelurahan Tirtajaya yang memasangnya tetapi mereka menjawab yang menyuruh memasang papan ini adalah Deppen";

Bahwa memperhatikan surat perintah Bakorstanasda Jawa Barat tertanggal 1 Pebruari 1997 kepada Penggugat, perihal pemagaran dan pemasangan papan nama diatas tanah garapan Penggugat. Penggugat pada tanggal 3 September 1997 telah melaksanakan pemasangan papan nama diatas tanah garapan Penggugat yang terletak di kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok yang bertuliskan "Tanah milik Pepabri dalam perlindungan hukum kantor Advokat & Pengacara Mr.Rendra Sarungallo & Associates" Namun sampai saat ini belum ada pihak manapun yang menyampaikan keberatan atas tindakan Penggugat dalam melakukan pemasangan papan nama diatas tanah garapan Penggugat tersebut (Bukti P.19) ;

Bahwa kuasa hukum Penggugat pada tanggal 8 September 1997 telah mengajukan permohonan ke BPN Bogor untuk pengecekan sertifikat pada buku tanah kepada Tergugat II namun tidak ada tanggapan yang baik dari Tergugat II dan Penggugat dalam suratnya tersebut melampirkan fotocopy sertifikat Hak Pakai

No.....

No. 4 atas nama "Deppen RT cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media RRI Jakarta Cimanggis", diatas Tanah Penggugat (Lukli P.20) ;

Bahwa atas kesepakatan dengan bagian sekretariat kantor pengugat II, pada tanggal 3 Oktober 1997 Kuasa Hukum Penggugat diterima Tergugat II, Kuasa Hukum Penggugat mempertanyakan surat permohonan yang diajukan tertanggal 8 September 1997, perihal pengecekan Sertifikat pada buku tanah, kemudian Tergugat II menanggapi dengan mengatakan bahwa benar sertifikat tersebut atas nama Deppen diatas tanah tersebut, Kuasa Hukum Penggugat meminta agar permohonan tersebut dijawab secara tertulis karena permohonan diajukan secara tertulis akan tetapi Tergugat II tetap pada pendiriannya bahwa Tergugat II menjawab secara lisan. Dalam hal ini tindakan Tergugat II benar-benar telah menyimpang dari tugas dan fungsinya untuk memberi pelayanan kepada masyarakat tanpa harus membeda-bedakan dan juga terkesan sangat menyepelkan arti dan peranan pengacara sebagai kuasa hukum Penggugat. Bahkan Tergugat II seakap-akan mengenyampingkan fungsi dan maksud Kadaster/Pendaftaran Tanah yaitu supaya umum dapat mengecek untuk mengetahui status bidang tanah ;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dikemudian hari apabila keputusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan juga untuk memindah tangankan, mengalihkan, menjaminkan kepada pihak lain maka Penggugat mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Bogor berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah garapan milik Penggugat yang terletak di Kampung

Parung.....

Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok dengan luas 3332,234 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Kaming, H.Umar dan tanah garapan Nimang,
- Sebelah Timur : Kali Kumpa, Jalan RRI,
- Sebelah Selatan : Tanah garapan Nasir, Bambang Melan, RRI,
- Sebelah Barat : Tanah sawah milik Kicang,

Dalam Pokok Perkara :

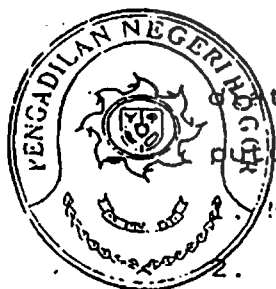
Bahwa untuk menghindari kerugian-kerugian yang semakin besar baik terhadap Penggugat maupun terhadap Tergugat karena itu Penggugat memohon agar semua bentuk kegiatan diatas tanah sengketa dihentikan sambil menunggu proses penyelesaian berdasarkan hukum dan telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;

Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, dimohonkan agar Pengadilan Negeri Bogor berkenan menyatakan bahwa Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding dan kasasi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas kiranya Pengadilan Negeri Bogor memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik dari tanah garapan seluas 332.234 m2 yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah.....



- Sebelah Utara : Tanah milik Kaming, H.Umar dan tanah garapan Nimang,
 - Sebelah Timur : Kali Kumpa, Jalan RRI,
 - Sebelah Selatan : Tanah garapan Masir, Bambang Nelan, RRI,
 - Sebelah Barat : Tanah sawah milik Kicang,
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak mendapatkan pengakuan hak dari Negara (Badan Pertanahan Nasional) ;
 4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 4 yang diterbitkan BPN Bogor tanggal 24 Agustus 1995 atas nama "Departemen Penerangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia Jakarta di Cimanggis" batal demi hukum ;
 5. Menyatakan surat-surat yang dimiliki maupun yang dipergunakan Tergugat I selama ini yang berkaitan dengan tanah garapan Penggugat batal demi hukum ;
 6. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat I lalai melaksanakan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
 7. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini atas tanah seluas 332.234 m² yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok sah dan berharga ;
 8. Memerintahkan kepada Tergugat II agar benar-benar bertugas dan berfungsi untuk melayani masyarakat tanpa harus membeda-bedakan dalam masalah tanah ;



9. Memerintahkan kepada Tergugat I agar membongkar semua bangunan yang berada diatas tanah garapan milik Penggugat ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dan apabila Ketua Pengadilan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain dalam mengadili perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Eksepsi Tergugat I :

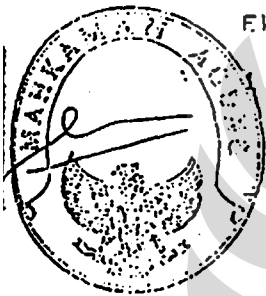
Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang menjadi perkara ini :

Dalam petitumnya pada halaman 14, angka 4, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor : Menyatakan sertifikat Hak Pakai No. 4 yang diterbitkan BPN Bogor tanggal 24 Agustus 1995 atas nama "Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mas Media Radio Republik Indonesia Jakarta di Cimanggis" batal demi hukum ;

Bahwa dengan petitum tersebut, maka obyek gugatan Penggugat adalah sertifikat Hak Pakai No: 4 Tahun 1995, yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga perkara ini termasuk sengketa Tata Usaha Negara ;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka yang berhak memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan

Pengadilan Negeri.....



Pengadilan Negeri ;

Dengan demikian Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

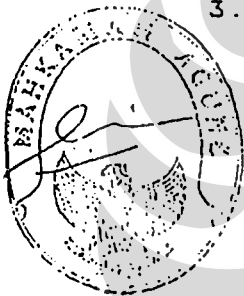
2. Gugatan Penggugat Kabur (obscure libel) ;

- Dalam gugatannya pada halaman 2, angka 1, Penggugat mendalilkan memiliki tanah garapan seluas 332.234 m².
- Namun dalam gugatan pada halaman 3, angka 6, Penggugat membuat Surat Pernyataan sebagai Penggarap tanah seluas ± 20 ha ;
- Kemudian pada halaman 3 dan 4 angka 7, Penggugat menyatakan tanah garapan seluas 33 ha. ;

3. Penggugat tidak berwenang mewakili pengurus Pepabri Ranting 03 dan Ranting 04, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, Bogor dalam perkara ini ;

- Dalam gugatannya Penggugat menyatakan bertindak sebagai wakil para anggota dan pengurus Ranting 03 dan ranting 04 Pepabri, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, Bogor ;
- Bahwa apabila Penggugat mewakili Pepabri sebagai pengurus Ranting 03 dan Ranting 04, seharusnya terlebih dahulu mendapat mandat atau menerima kuasa dari Pengurus Cabang Pepabri tersebut ;
- Bahwa ternyata tindakan Penggugat menggugat dalam perkara ini tidak mendapat persetujuan pengurus Pepabri. Hal mana sesuai Surat Pernyataan Ketua Cabang Pepabri Kotip Depok Nomor : 30/PC-KD/VII/1977, tanggal 18 Juni 1977 yang menyatakan tidak pernah menyatakan/merestui Sdr.H.M.Samin, Ketua Ranting IV Pepabri dari

anak.....



anak cabang Pepabri Kecamatan Sukmajaya mengakui/memiliki lahan garapan yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya ;

4. Gugatan Penggugat sudah kadaluarsa :

Bahwa mengenai gugatan Penggugat yang mempermasalahkan Sertifikat Hak Pakai No. 4 tahun 1995 atas nama Departemen Penerangan RI cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media RRI Jakarta dapat Tergugat I tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sertifikat Hak Pakai No. 4 tahun 1995 tersebut adalah merupakan sertifikat pengganti dari sertifikat Hak Pakai No. 1 tahun 1981 atas nama Departemen Penerangan RI cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media RRI Jakarta, yang telah hilang/musnah karena terbakar, oleh karenanya Sertifikat Hak Pakai No. 4 tahun 1995 adalah merupakan satu kesatuan dengan sertifikat Hak Pakai No. 1 tahun 1981 ;

- Bahwa apabila dalam gugatannya Penggugat mempermasalahkan Sertifikat Hak Pakai tersebut maka gugatan tersebut telah kadaluarsa ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 10 Agustus 1998 Nomor : 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

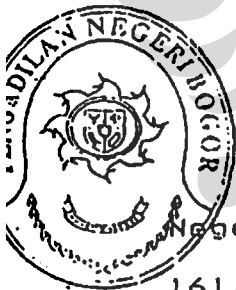
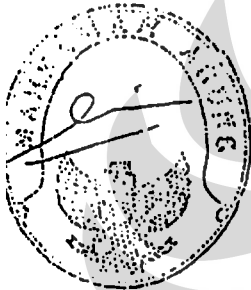
-Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat I tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam.....



Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 6 Nopember 1997, dan berita acara penyitaan No. 18/Pdt/CB/1997/PN.BGR. dinyatakan tidak sah dan tidak berharga ;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sebesar Rp.963.000,- (Sembilan ratus enam puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25 Mei 1999 Nomor : 603/Pdt/1998/PT.3dg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Para Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, tertanggal 10 Agustus 1998, No. 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. yang dimohonkan banding ;

Dengan Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Provisi :

Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat I tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik dari tanah garapan seluas 332.234 m2 yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah.....

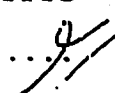
Sebelah Utara : Tanah milik Kamling, Abdi, H.Umar
dan tanah Garapan Himang,

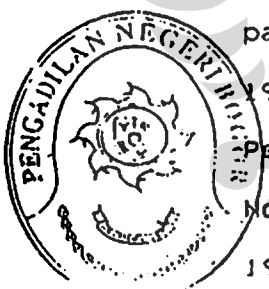
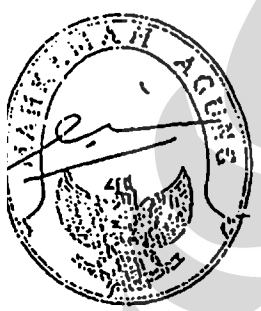
Sebelah Timur : Kali Kumpa, Jalan RRI,

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Nasir, Bambang
Nelan, RRI.

Sebelah Barat : Tanah sawah milik Kicang,

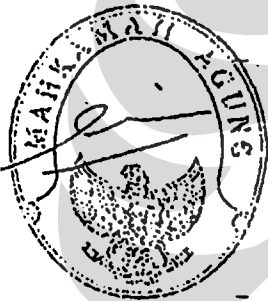
- Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak mendapatkan pengakuan hak dari Negara (Badan Pertanahan Nasional) ;
- Menyatakan sertifikat Hak Pakai No. 4 yang diterbitkan BPN Bogor, tanggal 24 Agustus 1995 atas nama "Departemen Penerangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mas Media Radio Republik Indonesia Jakarta di Cimanggis", batal demi hukum ;
- Menyatakan surat-surat yang dimiliki maupun yang dipergunakan Tergugat I selama ini yang berkaitan dengan tanah garapan Penggugat batal demi hukum ;
- Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag), yang diletakkan dalam perkara ini, dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim, tertanggal 6 Nopember 1997, No. 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. dan Berita Acara Penyitaan Jaminan No.18/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. No. No. 161/Pdt/G/1997/PN.Bgr. tertanggal 22 Nopember 1997, atas tanah sengketa seluas 332.234 m2 yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, sah dan berharga ;
- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk meletakkan kembali sita jaminan atas tanah sengketa, yang telah diangkat dengan tidak sah dan melawan hukum dengan Penetapan Ketua Majelis

Hakim.....



Hakim tertanggal 2 April 1998, No. 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr. dan Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No. 02/Pdt/Penc.CB/1998/PN.Bgr. jo. No. 19/Pdt/CB/1997/PN.Bgr.jo. No. 161/Pdt/G/1997/PN.Bgr. jo. No. 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr. ;

- Memerintahkan kepada Tergugat I agar membongkar semua bangunan yang berada diatas tanah garapan milik Penggugat ;
- Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat I lalai melaksanakan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;



Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditaksir Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 23 Maret 2001 Nomor : 511 K/Pdt/2000 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah



sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Departemen Penerangan Republik Indonesia cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media RRT. Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Cecep Ahmad Faisal,SH. 2. Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bogor dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Jaja Yudhanegara,SH. tersebut ;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25 Mei 1999 No. 603/Pdt/1999/PT.Bdg. yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal.....

Langgal 10 Agustus 1998 No. 161/Pdt.G/1997/
PN.Bgr.

Mengadili Sendiri :

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat I tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 6 Nopember 1997, dan Berita Acara Penyitaan No. 1B/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. dinyatakan tidak sah dan tidak berharga ;
- Menghukum Termohor Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.100.000,- (Seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap i.c. putusan

Mahkamah Agung tanggal 23 Maret 2001 Nomor : 511

K/Pdt/2000 diberitahukan kepada Termohon Kasasi

dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Septem-

ber 2001 kemudian terhadapnya oleh Termohon

Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan

kusanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus lang-

gal 10 Januari 2002 diajukan permohonan Peninjauan

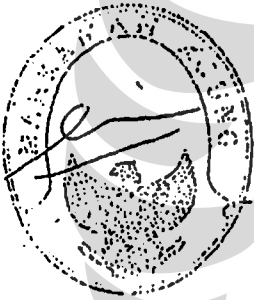
Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Bogor tanggal 1 Maret 2002 dengan disertai

memori alasan-alasannya yang diterima di Kepani

teraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1

Maret 2002 ;



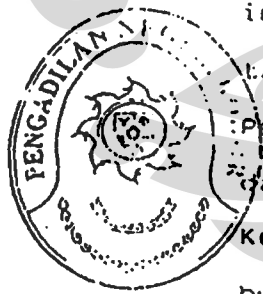
Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 29 Mei 2002, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Keperiteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 Juni 2002 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, permohonan Peninjauan Kembali aquo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima ;

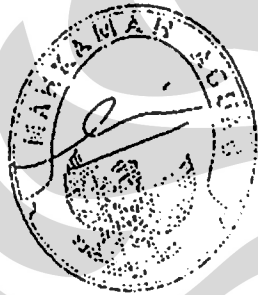
Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa keputusan kasasi yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung RI, menurut pendapat kami selaku Pemohon Peninjauan Kembali sangatlah tidak tepat karena kami telah menemukan novum (bukti bukti) baru yang selama ini belum diajukan yaitu mengenai kepemilikan tanah sengketa yang diklaim oleh Termohon I Peninjauan Kembali dan kami yakin akan menjadi dasar dikabulkannya permohonan Peninjauan Kembali, karena novum baru yang kami temukan belum dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Kasasi Mahkamah Agung R.I.

Pemilik tanah sengketa yang dikuasai oleh Termohon I Peninjauan Kembali adalah milik keluarga besar Gerald Tugo Faber (M. Samuel D. Meyyer) sesuai surat kepemilikan eigendom verponding Nomor 23 Aschrift 209 WL tanggal 9 November 1933 seluas.....



seluas 419.800 m² (lihat bukti P tambahan PK-01). Perlu diketahui bahwa WL Samoel De Meyyer dahulu adalah pengusaha Agrobisnis dibidang perkebunan karet maupun teh, sehingga keterangan saksi H.Ramin HS didalam kesaksiannya disidang Pengadilan Negeri Bogor dimana keterangan saksi ini dijadikan salah satu dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi (periksa pertimbangan hukum putusan kasasi halaman 52) ;
"Sedangkan saksi H.Ramin HS yang menjabat Kepala Desa sejak tahun 1952-1962 dan sebagai Kepala Desa Naih dipanggil Camat/Wedana Cibinong, pemanggilan Kepala Desa Naih adalah pemberitahuan bahwa ada oper alih tanah, dari tuan tanah kepada Departemen Penerangan secara jual beli dan keadaan tanah sebagian kosong dan bekas kebun karet".



Sehingga keterangan saksi H.Ramin HS memperkuat *novum* baru Pemohon Peninjauan Kembali bahwa pembelian tanah oleh Termohon Kasasi I dari Han Tek Nio/NV Maatscaappy tot exploitatie van het land Cimanggis adalah salah alamat bukan pada pemilik sah (asli), sehingga jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada/tidak pernah terjadi antara WL Samoel De Meyyer atau ahli warisnya dengan Departemen Penerangan. Sehingga kepemilikan lahan yang saat ini dikuasai oleh RRI tidak benar, karena alas hak dari pada kepemilikan lahan masih milik keluarga besar Gerald Tugo Faber (WL Samoel De Meyyer) ;



Demikian juga pada halaman 37 putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 511 K/Pdt/2000 tanggal 23

Maret.....

Maret 2000 pada diktum 6.2 yang menyatakan :

"Harga pembelian tanah tersebut adalah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) uang lama, meliputi tanah, tanaman, bangunan, ganti kerugian kepada rakyat yang menggarap, pesangon kepada karyawan perusahaan penjual tanah sebanyak 110 orang (untuk empat bulan gaji) dan ganti rugi kepada yang menyewa tanah ;

Dalil-dalil yang diajukan Termohon I Peninjauan Kembali, secara hukum dianggap tidak pernah ada peralihan hak dari WL Samoel De Meyyer dengan Departemen Penerangan cq RRI (dahulu Kementerian Penerangan RI) dan pemilik asli tanah eigendom verponding No. 23 (lihat bukti P Tambahan PK-02) tidak pernah dijual kepada siapapun juga sehingga kami mengharapkan Majelis Peninjauan Kembali (PK) dapat menerima novum baru yang kami sampaikan dan mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang kami ajukan ;

2. Bahwa pertimbangan hukum yang diyakini oleh Majelis Hakim Kasasi dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, menurut Pemohon Peninjauan Kembali dengan sendirinya gugur, karena dengan adanya novum baru bahwa pemilik tanah asal adalah keluarga besar Gerald Tugo Faber (WL Samoel De Meyyer) sesuai dengan keterangan dari Balai Harta Peninggalan Jakarta, Departemen Kehakiman tanggal 8 April 1997 Nomor JA.52.77 (lihat bukti P Tambahan PK-03) yang menerangkan bahwa di Balai Harta Peninggalan Jakarta, Departemen Kehakiman RI tidak tercatat nama alm. Han. Tek.

Nio.....

Nio cq. NV. Maatschappy tot Exploitatie van het Land Cimenggis sebagai pemilik eigendom verponding nomor 23 tanggal 9 November 1953 ;

Dengan demikian dalil yang disampaikan Termohon I Peninjauan Kembali pada waktu mengajukan kasasi (lihat Palaman 35-36 Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 511 K/Pdt/2000 tanggal 23 Maret 2001) tidak masuk akal dan hanya mengada-ada serta memutarbalikkan fakta yang ada ;

Berdasarkan novum baru yang kami sampaikan dalam permohonan Peninjauan Kembali, jelas terlihat bahwa perolehan tanah yang didalilkan oleh Termohon I Peninjauan Kembali dibeli dengan cara satu paket tidaklah sesuai kenyataan yang ada, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi tersebut diatas, gugur, dengan demikian putusan kasasi Mahkamah Agung No. 511 K/Pdt/2000 tanggal 23 Maret 2001 harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan alasan-alasan Peninjauan Kembali

Pemohon sebagai berikut :

yang terdapat dalam keberatan ad. 1 dan ad. 2 :

Bahwa, keberatan-keberatan ini dapat dibuktikan, karena novum (bukti baru) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali berupa surat tanggal

8 April 1977 Nomor : JA.5277 yang dikeluarkan

Balai Harta Peninggalan Departemen Kehakiman

Republik Indonesia yang menyatakan "copy eigendom

verponding Nomor : 23 atas nama HAN TEK

NIO/NV.MAATSCHAAPY TOT EXPLOITATIE VAN HET LAND

CIMANGGIS" tidak terdapat data-data di Kantor Balai

Harta Peninggalan, melainkan mengenai tanah

lain.



eigendom verpanding Nomor : 25 Abschrift Nomor :
709, M, tanggal 9 November 1945 luas 419.800 m2
yang terletak di Desa Sukmajaya, Blok Beretab atas
nama M. SANGIAT GEMAYEP ;

Batas dan luas tanggal ditemukannya novum
tersebut dinyatakan oleh **Sumpah** sebagai mana
tersebut dalam Berita Acara Nomor : 01/Pdt/
P/PR/2002/PR.Ngr. diadukan oleh Hakim (Pejabat yang
berwenang), dan dalam tersebut berhasil menentukan
sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 67 huruf a
Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang Undang
Nomor 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-
pertimbangan tersebut diatas dan permohonan Penin-
jauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon : 1.
H. MUHAMMAD SAMBI yang telah meninggal dunia pada
tanggal 28 Juli 2002 sesuai dengan Surat Keterangan
tentang Kematian dari A/n. Lurah Sukmajaya, Kecamatan
Tan Sukmajaya, Kabupaten Bojonegara tanggal 7 Juni
2002 Nomor : 471.3/144-Kesra yang dalam hal ini
dijantikan oleh 2. A. KARIM, 3. UDJE S, 4. ADMIN,
sehingga Putusan Mahkamah Agung Nomor : 511
K/Pdt/2000 tanggal 23 Maret 2000 tidak dapat diper-
tahankan dan harus dibatalkan, serta Mahkamah Agung
akan mengadili kembali dengan mengambil alih putu-
san Pengadilan Tinggi Bandong tanggal 25 Mei 1999
Nomor : 605/Pdt/1998/PT.Mtj yang sudah tepat dan
benar sehingga seluruh amannya berbunyi seperti
yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan
peninjauan kembali dikabulkan, maka Para Termohon
Peninjauan Kembali dihukum membayar biaya perkara
pada tingkat peninjauan kembali ini ;

Demikianlah.....



Undang-Undang, No. 5 Tahun 2004, serta peraturan lain yang bersangkutan ;

✓ **M E N G A D I L I : Putusan**

Mengabulkan permohonan Perinjauan Kembali dari : 1. H. MUHAMMAD SAMIN, DKE yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 Juli 1997 sesuai dengan Surat Keterangan Tentang Kematian dari Lurah Sukmajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok Nomor : 472.3/144-Kemat yang digantikan oleh : 2. A. KARIM, 3. UDJE S, 4. ADMIN, Lurah ;

Menyatakan batal putusan Mahkamah Agung Nomor : 511 K/Pdt/2000 tanggal 23 Maret 2000 ;

MENGADILI KEMBALI :

DALAM EKSEPSI :

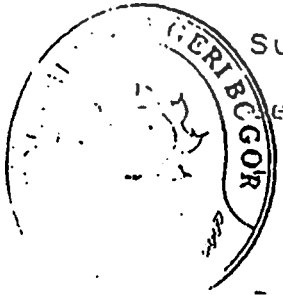
- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM PROVISI :

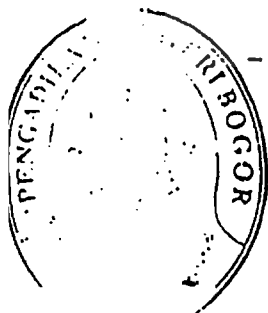
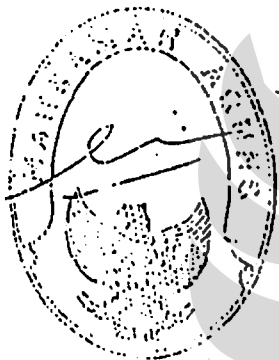
Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Tergugat I tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik dari tanah garapan seluas 332.234 m2 yang terletak di Kampung Parung Serai, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Kuning, R. Umar dan tanah garapan R. Mang,
 - Sebelah Timur : Kali Kumpang, Jalan RRT,
 - Sebelah Selatan : Tanah garapan Nasir, Bambang Nelan, RRT,
 - Sebelah Barat : Tanah sawah milik Kicang,
 - Menyatakan.....



- Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak mendapatkan pengakuan hak dari Negara (Badan Pertanahan Nasional) ;
- Menyatakan sertifikat Hak Pakai No. 4 yang diterbitkan BPN Bogor, tanggal 24 Agustus 1995 atas nama "Departemen Penerangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Radio cq. Proyek Mass Media Radio Republik Indonesia Jakarta di Cimanggis", batal demi hukum ;
- Menyatakan surat-surat yang dimiliki maupun yang dipergunakan Tergugat I selama ini yang berkaitan dengan tanah garapan Penggugat batal demi hukum ;
- Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag), yang diletakkan dalam perkara ini, dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim, tertanggal 6 November 1997, No. 161/Pdt.G/1997/PN.Bgr. dan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 1E/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. jo. No. 101/Pdt.G/1997/PN.Bgr. tertanggal 29 November 1997, atas tanah sengketa seluas 332 234 m² yang terletak di Kampung Parung Serap, Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kotip Depok, sah dan bermarga ;
- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk meletakkan kembali sita jaminan atas tanah sengketa, yang telah diangkat dengan tidak sah dan melawan hukum dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 2 April 1998, No. 196/Pdt.Bth/1997/PN.Bgr. dan berita acara Pencabutan Sita Jaminan No. 02/Pdt/Penc.CB/1998/PN.Bgr. jo. No. 19/Pdt/CB/1997/PN.Bgr. jo. No. 161/Pdt/G/1997/PN.Bgr. jo. No. 196/Pdt/Bth/1997/PN.Bgr. ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I agar membongkar



semua bangunan yang berada diatas tanah garapan milik Penggugat ;

- Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwang-som) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat I lalai melaksanakan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebanyak Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Rabu, tanggal 22 September 2004 oleh Prof.Dr.Paulus Effendie Lolulung,SH. Ketua Muda Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Prof.Dr. Muchsan,SH. dan Ny.Chairani A.Wani,SH. Hakim Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Prof.Dr.Muchsan,SH. dan Ny.Chairani A.Wani,SH. Hakim-Hakim Anggota, serta Slamet Suparjoto,SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/Prof.Dr.Muchsan,SH.

ttd/Ny.Chairani A.Wani,SH.

K e t u a :

ttd

Prof.Dr.Paulus E.L,SH.



Panitera Pengganti :

. ttd

Slamet Suparjoto, SH.MH.

Biaya-Biaya :

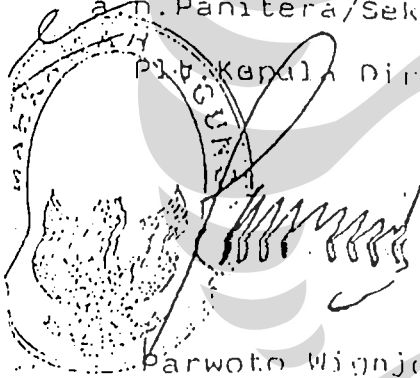
- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi Peninjauan Kembali.. | <u>Rp. 2.493.000,-</u> |
| | Rp. 2.500.000,- |

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

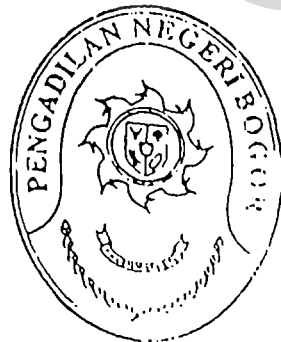
dan Panitera/Sekretaris Jenderal

Plt. Kepala Direktorat Pendaftaran



Parwoto Wignjosumarto, SH

Nip. 040018142



Panitera Pengganti :

- ttd

Slamet Suparjoto, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
 2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
 3. Administrasi Peninjauan Kembali..Rp.2.493.000,-
- Rp.2.500.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

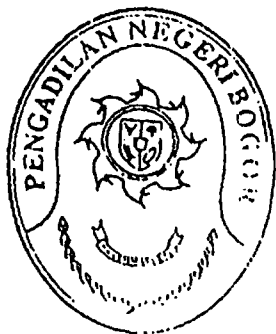
.....Panitera/Sekretaris Jenderal

.....Kepala Direktorat Perdata



.....Parwoto Wignjosumarto, SH.

Nip.040018142



SALINAN

: PUTUSAN PERKARA PERDATA
NOMOR : 598 PK/Pdt/2002

ini dikeluarkan untuk dan atas nama :

RUSLAN TANAKA ABUJL RASUL, SH

PADA TANGGAL : 11 Januari 2005

PANITERA, ~~WAKIL~~ PANITERA
PENGADILAN NEGERI BOGOR



NAMA : FAHRUL SIREGAR, SH
NIP : 040034484

Blaya-biaya turunan :

Meterai.....	Rp.	6.000,-
Leges	Rp.	15.000,-
Redaksi.....	Rp.	3.000,-
Foto Copy	Rp.	3.000,-
Administrasi ...	Rp.	30.000,-

Jumlah : .. Rp. 57.000,-

Telah dibayar di Bendaharawan Kas
Pada tanggal :

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
10/1/05