

TINJAUAN TERHADAP KETIDAKPASTIAN HUKUM STATUS  
TANAH MILIK ADAT DENGAN BUKTI GIRIK  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI  
NOMOR 311/PDT./2004/PT.DKI)



TESIS

NAMA : HARRIS YONATAN PARMAHAN SIBUEA  
NPM : 0706177532



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2009

**TINJAUAN TERHADAP KETIDAKPASTIAN HUKUM STATUS  
TANAH MILIK ADAT DENGAN BUKTI GIRIK  
(ANALISIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI  
NOMOR 311/PDT./2004/PT.DKI)**

**TESIS**

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

**NAMA : HARRIS YONATAN PARMAHAN SIBUEA  
NPM : 0706177532**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 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 : HARRIS YONATAN PARMAHAN SIBUEA

NPM : 0706177532

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Juli 2009

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Harris Yonatan Parmahan Sibuea  
NPM : 0706177532  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tinjauan Terhadap Ketidakpastian Hukum Status Tanah Milik Adat Dengan Bukti Girik (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI)

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

### DEWAN PENGUJI

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

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

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

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Yesus Kristus yang telah memberikan karunia dan berkat yang tidak terhingga kepada kita semua dan berikut izin-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul Tinjauan Terhadap Ketidakpastian Hukum Status Tanah Milik Adat Dengan Bukti Girik (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT. DKI). Penulisan tesis ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis banyak sekali mendapat bantuan, bimbingan, pengarahan, serta dorongan dari berbagai pihak baik berbentuk moril maupun materil, oleh karena itu pada kesempatan ini perkenankanlah Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, 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 Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
4. Segenap dosen Magister Kenotariatan 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 izin maupun peminjaman buku, sehingga tesis ini dapat terselesaikan;

6. Orang tua tercinta, yaitu dr. Paris Sibuea dan Hardline Uli Aritonang, S.H., serta keluarga besar Sibuea dan Aritonang yang telah memberikan dukungan moril maupun materil, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
7. Sahabat-sahabat Penulis yaitu Dewi, Ilham, Bemfie, Putri, Ade, Ravina, Yuni, Lusi, mba Eveline, Agung, mba Icha, mba Dina serta cintaku Rina Sartika Pamela Hutagaol; teman-teman satu bimbingan dan teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2007 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, atas doa, dukungan serta semangat yang diberikan kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
8. 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, Juli 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA  
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : HARRIS YONATAN PARMAHAN SIBUEA  
NPM : 0706177532  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : 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 :

Tinjauan Terhadap Ketidakpastian Hukum Status Tanah Milik Adat dengan bukti Girik (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 311/PDT./2004/PT. DKI), beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 11 Juli 2009

Yang menyatakan  


(HARRIS YONATAN PARMAHAN SIBUEA)

## ABSTRAK

Nama : Harris Yonatan Parmahan Sibuea  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tinjauan Terhadap Ketidakpastian Hukum Status Tanah Milik Adat Dengan Bukti Girik (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI)

Tanah sangat berperan dalam melaksanakan pembangunan tetapi kebutuhan akan tanah terus meningkat yang menyebabkan tanah semakin sedikit dan sempit sehingga muncul ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dan kebutuhan akan tanah dan munculnya sengketa tanah khususnya menyangkut tanah yang belum bersertipikat seperti tanah milik adat dalam bentuk girik. Sebagian besar masyarakat menganggap girik sebagai alat bukti hak atas tanah. Tanah milik adat dengan bukti girik tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat. Pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk mendapatkan alat bukti hak atas tanah yang mempunyai kepastian hukum yang kuat yaitu sertipikat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberi analisa mengenai ketidakpastian hukum girik sebagai alas hak atas tanah, khususnya permasalahan yang terjadi pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI. Hasil penelitian adalah girik tidak tepat jika dijadikan alas hak atas tanah dan sering menimbulkan berbagai permasalahan. Salah satu jawaban sebagai penyebab banyaknya masalah pertanahan di Negara ini adalah belum terdaftarnya seluruh bidang tanah yang ada, sehingga Negara tidak dapat mengulurkan tangan kekuasaannya untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah masyarakat. Oleh karena itu, untuk memberikan jaminan kepastian hukum sekaligus menyelesaikan masalah pertanahan, metode yang tepat dijalankan tetaplh dengan percepatan pendaftaran tanah, tentu pencapaiannya dengan menempuh berbagai cara, strategi dan progam yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan tuntutan perkembangan zaman. Untuk itu, pengetahuan tentang konsepsi dan hukum formal yang mengatur pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang perlu menjadi perhatian semua pihak.

Kata Kunci:  
Girik, pendaftaran tanah



## ABSTRACT

Name : Harris Yonatan Parmahan Sibuea  
Study Program : Magister Kenotariatan  
Title : Review Of The Legal Uncertainty Of Customary Land Status With Girik Evidence (Analysis Of The High Court Decision Number 311/PDT./2004/PT.DKI)

Land is very involved in implementing development needs but will continue to increase the soil causes the soil and a little narrow so appear imbalance between the availability of land and the need for land and land disputes, especially the regarding the land that is not certified such as indigenous land in the form of girik. Most people consider as evidence girik land rights. With customary land girik does not have any evidence of rule of law is strong. Land registration is one way to get evidence that land rights have a legal certainty that is a strong title. Research using this method of research with a qualitative approach normative, so that this research can provide analysis of the legal uncertainty as girik covering land rights, especially the problems that occur in the High Court Decision 311/PDT./2004/PT.DKI. Results of research is girik not be appropriate if the rights to the land base and often cause various problems. One of the answers as the cause of many problems in the state this land is not registered entire land area of the existing, so the State can not hold out his hand to ensure legal certainty over rights of public land. Therefore, to guarantee legal certainty as well as completing the land, the exact method we run with the acceleration of land registration, of the achievements through various ways, strategy and program tailored to the needs and demands of the people of the age. Therefore, knowledge of the draft law and the formal registration of land into a matter that needs to come to the attention of all parties.

Keywords:  
Girik, land registration

## 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 TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	14
1.3 Metode Penelitian.....	14
1.4 Sistematika Penulisan.....	18
<b>BAB 2 TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKPASTIAN HUKUM STATUS TANAH MILIK ADAT DENGAN BUKTI GIRIK (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 311/PDT./2004/PT.DKI)</b>	
2.1 Landasan Teori.....	19
2.1.1 Sumber Hukum Tanah Indonesia.....	19
2.1.2 Pendaftaran Tanah.....	26
2.1.2.1 Sejarah Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	26
2.1.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	35
2.1.2.3 Pendaftaran Tanah Dalam Arti <i>Recht Cadastre</i> atau <i>Legal Cadastre</i> .....	37
2.1.2.4 Pendaftaran Tanah Dalam Arti <i>Fiscal Cadastre</i> ..	39
2.1.2.5 Obyek Pendaftaran Tanah.....	40
2.1.2.6 Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	41
2.1.2.7 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	43
2.1.2.8 Sistem Pendaftaran Tanah.....	45

2.1.2.9	Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	57
2.1.2.10	Sertipikat Tanah Merupakan Alat Pembuktian Yang Kuat.....	65
2.1.2.11	Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah .....	68
2.1.3	Kedudukan Girik Dalam Praktik.....	71
2.2	Putusan Pengadilan Yang Menjadi Objek Penelitian.....	81
2.2.1	Duduk Perkara.....	82
2.2.2	Alasan Gugatan.....	86
2.2.3	Putusan Pengadilan.....	87
2.2.3.1	Pengadilan Negeri.....	87
2.2.3.2	Pengadilan Tinggi.....	89
2.3	Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.....	90
<b>BAB</b>	<b>3 PENUTUP</b>	
3.1	Kesimpulan.....	102
3.2	Saran.....	103
	<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>105</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	: Perbedaan antara Sistem Pendaftaran Akta dengan Sistem Pendaftaran Hak.....	49
Tabel 2.2	: Perbedaan Antara Sistem Publikasi Negatif dengan Sistem Publikasi Positif.....	52



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 634/Pdt.G/2002/  
PN.Jak.Sel.
- Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Tinggi No.311/PDT/2004/PT.DKI



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan permukaan bumi, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan, hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana. Oleh karena itu, hubungan antara tanah dengan bangsa dan pada gilirannya antara manusia dengan tanah, serta hubungan suatu kelompok manusia dengan tanah juga merupakan hubungan yang hakiki dan bersifat magis religius<sup>2</sup>

Indonesia dianugerahi tanah yang luas dan subur serta kaya dengan kandungan sumber daya lainnya. Tetapi pengalaman internasional menunjukkan bahwa potensi yang besar tersebut tidak akan dapat dimanfaatkan tanpa adanya kerangka kebijakan yang tepat, terutama dalam beberapa hal berikut:

- a. Pemanfaatan sumber daya secara efisien dan berkelanjutan.

---

<sup>1</sup>Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan terpadu Secara Normatif dan Sosiologis, (Jakarta: Republika, 2008), hal. 1.

<sup>2</sup>Soedjarwo Soeromihardjo, "Produktivitas Lahan Pertanian Rakyat Dalam Wilayah kecamatan di Provinsi Sumatera Utara", Penelitian, Universitas Brawijaya, Malang, 1985, hal. 1.

Kecuali hak terhadap tanah dapat didefinisikan dengan baik, pihak pengguna tanah tidak akan mempunyai insentif untuk dapat menggunakan tanah tersebut dengan cara yang sesuai dengan konsep kesinambungan dan mencegah rusaknya kualitas sumber daya yang tersedia.

b. Iklim investasi.

Aktifitas usaha, baik kecil maupun besar, membutuhkan tanah dalam menjalankan aktifitasnya. Sistem pengelolaan dan pengalokasian pertanahan yang tidak transparan, korup dan tidak efisien merupakan hambatan yang serius dalam menjalankan usaha.

c. Akses terhadap pembiayaan.

Perkembangan pasar keuangan yang efisien sangat tergantung pada kemampuan dalam menggunakan tanah sebagai jaminan dan kemungkinan melakukan pengalihan hak penggunaan dan kepemilikan dengan biaya rendah.

d. Pendapatan bagi Pemerintah Daerah.

Meningkatnya pendapatan Pemerintah Daerah yang berasal dari pendapatan sendiri akan meningkatkan akuntabilitas Pemerintah Daerah, sehingga dapat menghindarkan desentralisasi menjadi alat yang menyuburkan korupsi, kolusi dan nepotisme. Pajak atas tanah merupakan salah satu sumber pemasukan yang ideal.

e. Akuntabilitas dan transparansi.

Di banyak negara, setengah dari kekayaan keluarga disimpan dalam bentuk tanah dan properti. Jika sistem yang mengelola masalah tersebut cenderung korup, tidak dapat dipercaya dan terlalu banyak pegawai, akan sulit meningkatkan kepercayaan atas penegakan hukum dan kompetensi negara secara lebih luas.

f. Jaring pengaman nasional.

Selain pentingnya masalah pertanahan dalam pembangunan ekonomi, akses terhadap tanah merupakan jaring pengaman sosial bagi jutaan orang dalam menanggulangi kemiskinan.

Tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan antara pembangunan, penguasaan dan penggunaan. Hanya dengan mengaitkan ketiga hal

itu melalui suatu strategi pembangunan, baru tanah akan dapat mendatangkan sebesar-besar kemakmuran bagi rakyat banyak.<sup>3</sup>

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat (3) menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Selanjutnya kebijakan pertanahan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kewenangan Pemerintah secara substansial, dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Dengan ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.

Tugas kewajiban mengelola tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah

---

<sup>3</sup>ibid.



tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA dinyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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”.

Tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi dimana bermakna sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.<sup>4</sup>

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum tanggal 24 September 1960 adalah Hukum Tanah yang dualistik yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat, dimana kedua jenis hukum tanah itu disebut Hukum Tanah Lama. Terhitung sejak tanggal 24 September 1960 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA mulai berlaku, yang bertujuan menciptakan unifikasi dibidang hukum tanah maupun hak-hak perorangan atas tanah.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>5</sup>

Setiap hukum tanah selalu mengatur berbagai jenis hak penguasaan atas tanah sesuai dengan konsepsi hukum yang dipakai di negara yang bersangkutan.

<sup>4</sup>Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Cet. X, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 94.

<sup>5</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1, Cet. VII, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 30.

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan yang lain.

UUPA mengatur hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional berdasarkan tata susunan menurut hirarkinya yaitu:<sup>6</sup>

1. Hak Bangsa Indonesia.
2. Hak Menguasai Negara.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
4. Hak-Hak Perorangan.
  - a. Hak-Hak atas Tanah.
  - b. Hak atas Tanah Wakaf.
  - c. Hak-Hak Jaminan atas Tanah.
  - d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA dimana untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional pada dasarnya meliputi:<sup>7</sup>

1. Hak-hak atas tanah yang primer yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara dan bersumber langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak-hak atas tanah yang primer dapat diberikan pada tanah Negara, bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan.

Jenis hak atas tanahnya adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

---

<sup>6</sup>Sunaryo Basuki, Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah, (Makalah disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria, Depok, September 2007), Bagian I, hal. 9.

<sup>7</sup>Ibid., hal. 16.

2. Hak-hak atas tanah yang sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah Hak Milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Hak-hak atas tanah yang sekunder dapat diberikan di atas tanah Hak Milik.

Jenis hak atas tanah yang sekunder adalah:

- a. Hak Guna Bangunan.
- b. Hak Pakai
- c. Hak Sewa
- d. Hak Usaha Bagi Hasil
- e. Hak Gadai atas Tanah
- f. Hak Menumpang.

Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan melindunginya dari panas dan hujan, serta tempat beraktivitas, bangunan kantor, pabrik, mal dan sebagainya. Manusia membangun berbagai bangunan, baik yang produktif maupun tidak produktif, untuk memenuhi berbagai kebutuhan manusia. Bangunan juga memberikan status sosial bagi pemiliknya sehingga pemilik bangunan selalu berupaya membangun bangunan dengan bentuk, material dan konstruksi yang unik sehingga membedakannya dengan bangunan milik orang lain.

Tanah dan bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia memiliki nilai yang membuatnya menjadi berarti bagi manusia. Nilai tanah dan bangunan bagi manusia ditandai adanya 5 (lima) ciri tanah dan bangunan, yaitu adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), adanya kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindahtangankan

atau dialihkan (*transferability*), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuable*).<sup>8</sup>

Tanah dan bangunan, sebagai benda yang penting bagi manusia, menjadi lebih bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Umumnya ada pengorbanan yang harus dikeluarkan oleh pihak yang menginginkan tanah dan bangunan tersebut. Tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan.

Laju pembangunan yang sedang dilaksanakan dewasa ini menunjukkan bahwa tanah merupakan salah satu asset yang sangat berperan dalam melaksanakan pembangunan baik dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut kebutuhan akan tanah akan terus meningkat, sedangkan luas tanahnya tetap. Karena itu bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sedikit dan sempit, sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah telah menimbulkan berbagai macam persoalan karena pada dasarnya timbulnya masalah pertanahan disebabkan oleh luas tanah yang tetap, sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat sejalan dengan perkembangan jumlah penduduk dan jenis kegiatan serta kebutuhannya.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, sering dimuat dalam berbagai media massa baik cetak maupun media elektronik mengenai permasalahan tanah yang semakin hari semakin kompleks. Memang harus diakui masalah pertanahan masih merupakan salah satu sumber sengketa dan keresahan dalam masyarakat yang dominan. Hal ini bukan hanya karena tanah merupakan bagian yang kodrati dan magis religius dalam kehidupan bangsa Indonesia, tetapi juga karena persediaan tanah yang relatif semakin terbatas dibandingkan dengan

---

<sup>8</sup>Marihot P. Siahaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan: Teori dan Praktik, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 30.

perkembangan jumlah penduduk dan keseluruhan kepentingan-kepentingannya yang semakin meningkat.

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/haknya, iklim keterbukaan yang digariskan Pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Faktor lain yang juga tidak boleh diabaikan adalah kualitas kesadaran hukum baik masyarakat maupun aparat. Pada lingkup masyarakat bukan hanya kualitas kesadaran hukum yang masih harus ditingkatkan, tetapi juga ditandai dengan adanya ketidakmerataan kesadaran hukum antara masyarakat pedesaan dan perkotaan, karena ketidaksamaan kuantitas sarana untuk memperoleh informasi dibidang hukum pertanahan secara utuh.

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan terjadi jika telah dilakukan pendaftaran tanah atas tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada.

Tujuan hukum bukan hanya keadilan tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai bila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Mewujudkan

sistem hukum yang baik akan menjadi sebuah hal yang sulit jika substansi aturan yang mendasarinya pun terdapat kesimpangsiuran akibat ketidaksinkronan peraturan yang ada.<sup>9</sup>

Dalam UUPA juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) mengatur mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah. Terbitnya sertifikat merupakan pemberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka sertifikat tanah berfungsi sebagai pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

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 tertentu yang membebaninya.<sup>10</sup>

Tujuan pendaftaran tanah pada hakikatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada perlindungan hukum pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subjek hukum atas tanah sehingga sangat naif sekali jika PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan tanah karena menurut penulis alat bukti saksi memiliki bobot yang sangat ringan dan rentan terhadap risiko kekeliruan. Jika sebuah peristiwa telah

---

<sup>9</sup>"Alas Hak Dibawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat", <<http://www.fiaji.blogspot.com>>, 26 September 2007.

<sup>10</sup>ibid., hal. 427.

terjadi dalam waktu yang lama maka tidak jarang terjadi bahwa apa yang terjadi tidak dapat diingat secara keseluruhan.

Pendaftaran tanah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, karena pendaftaran tanah sangat erat kaitannya dengan pengamanan aset atau kekayaan yang berupa tanah dari setiap orang atau badan hukum yang memilikinya, karena dengan memahami arti dan fungsi pendaftaran tanah yang kemudian mendaftarkan tanahnya, maka akan diperoleh beberapa manfaat baik dari segi hukum maupun dari sudut ekonomi. Sebab dengan terdaftarnya suatu bidang tanah yang produknya berupa sertipikat tanah, maka dokumen negara itu dapat dijadikan bukti yang kuat tentang kepemilikan bidang tanah tersebut dan Negara memberikan jaminan akan kepastian hukum dari setiap penguasaan dan penggunaan tanah dimaksud, bahkan sertipikat tanah tersebut dapat dimanfaatkan sebagai sumber kemakmuran dengan menjadikannya sebagai agunan atau jaminan dalam memperoleh kredit dari lembaga perbankan.

Di dalam praktik di lapangan ternyata masih banyak terdapat tanah yang belum didaftarkan oleh pemiliknya. Bukti kepemilikan hak atas tanah pada sebagian masyarakat masih menggunakan bukti-bukti yang tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, serta masih menganggap bahwa petuk pajak bumi, girik, pipil, kekitir dan verponding indonesia merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Akibat hukum tidak didaftarkannya tanah oleh pemilik tanah adalah tanah tersebut tidak akan mendapatkan bukti hak atas tanah yang berupa sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang kuat.

Sebagian tanah-tanah yang ada di Jakarta dan sekitarnya, masih ada yang berstatus girik. Girik sebenarnya bukanlah merupakan bukti hak kepemilikan hak atas tanah. Tapi sebagian masyarakat kita masih mengartikan bahwa dengan adanya girik tersebut berarti status tanah yang bersangkutan sudah berstatus hak milik. Tanah dengan status girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional setempat. Jadi girik bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak, tetapi hanya merupakan bukti penguasaan atas tanah dan pembayaran pajak atas tanah tersebut.

Girik berasal dari bahasa sunda yang artinya tanda pembayaran pajak di desa-desa. Istilah girik ini telah dikenal lama di Jawa Barat dan Jakarta. Namun demikian di daerah lainnya girik memiliki istilah yang berbeda-beda namanya, seperti:<sup>11</sup>

1. Di Jawa Tengah dan Jawa Timur digunakan istilah Petuk.
2. Di Bali digunakan istilah Pipil.
3. Di daerah Palembang digunakan istilah Segel.

Penulis menerangkan duduk perkara adalah sebagai berikut Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Miin yang mempunyai tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 atas nama Miin dengan luas seluruhnya kurang lebih 1186 M2 (seribu seratus delapanpuluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan.

Penulis menerangkan duduk perkara adalah sebagai berikut Miin pernah melangsungkan 2 (dua) kali perkawinan. Perkawinan pertama dengan Saenah dan mempunyai 5 (lima) orang anak yang masih hidup yaitu Sidik, Maimunah, Aminah, Asmanih, Salimah.

Beberapa tahun setelah Saenah meninggal dunia, Miin menikah lagi pada tahun 1975 dengan Maisah, yang kini telah meninggal dunia pada tanggal 1 November 2002, dimana selama perkawinan mereka tidak mempunyai anak. Miin, yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 1993, semasa hidupnya memiliki tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 dengan luas seluruhnya kurang lebih 2.550 M2 (duaribu limaratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan.

Pada tahun 1971, Miin menjual (beralih/mutasi) sebagian tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 tersebut kepada beberapa orang dimana luas tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 (untuk selanjutnya disebut Tanah Sengketa) dengan luas yang dijual (dialihkan/dimutasi) sejumlah 1364 M2 (seribu tigaratus enampuluh empat meter

---

<sup>11</sup>Sri Soedewi Masjoehoen Sofyan, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, (Yogyakarta: Liberty), hal. 4.



persegi), sehingga yang tersisa menjadi 1.186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapanpuluh enam meter persegi) yang tercatat atas nama Miin (untuk selanjutnya tanah Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 sisa seluas 1.186 M<sup>2</sup> disebut Tanah Sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
- c. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
- d. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Badawi, Maimunah dan .

Abdul Rochim

Tanah Sengketa tersebut dijadikan sebagai tanah kebun oleh Miin semasa hidupnya bersama-sama dengan ahli warisnya sampai sekarang. Tanah Sengketa tersebut oleh Miin semasa hidupnya maupun oleh para ahli warisnya tidak pernah dijualbelikan ataupun memberi kuasa untuk menjual atau melakukan perbuatan hukum lainnya dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas Tanah Sengketa tersebut kepada orang lain.

Salah satu ahli waris, Aminah menikah dengan Abdurahman yang telah meninggal pada tanggal 10 Agustus 2000. Selama perkawinan, mereka mempunyai 9 (sembilan) orang anak.

Pada tanggal 16 April 1973 Abdurahman telah membuat surat kuasa dibawah tangan yang telah menerima kuasa dari Miin untuk membuat Perjanjian Jual Beli Hak-Hak kepada Ida Kusuma (masih dibawah umur) dalam hal ini dikuasakan secara lisan kepada Adnan Kusuma, dengan Akta No. 145 dihadapan Notaris Raden Soeratman, S.H. atas Girik No. 45, Persil No. 6.D.1 seluas 4.110 M<sup>2</sup> (empatribu seratus sepuluh meter persegi) pada tanggal 19 April 1973. Adapun Penggugat menyatakan bahwa surat kuasa dibawah tangan tersebut telah direkayasa oleh Abdurahman seakan-akan tanda tangan Miin memberikan kuasa kepada Abdurahman untuk menjual Tanah Sengketa, padahal Miin menurut Penggugat tidak dapat baca tulisan huruf latin dan setiap membuat surat-surat penting lainnya selalu menggunakan sidik jari jempol tangan.

Pada tanggal 27 Januari 1975, Abdurahman membuat Akta Pembatalan No. 49 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing yang menyatakan telah memberi

**Universitas Indonesia**

kuasa seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun kepada Adnan Kusuma yang bertindak sebagai wali Ida Kusuma (masih dibawah umur) untuk melakukan segala tindakan hukum mengenai Tanah Sengketa tersebut. Pada tanggal 27 Januari 1975 Abdurahman bersama-sama dengan Ida Kusuma (masih dibawah umur), Adnan Kusuma serta Budi telah membuat juga Akta Kuasa No. 56 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing. Akta Kuasa tersebut dibuat dengan tujuan seakan-akan Adnan Kusuma yang bertindak sebagai wali dari Ida Kusuma (masih dibawah umur) telah menerima kuasa dari Miin berdasarkan surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973.

Pada tanggal 11 Februari 1975, berdasarkan Akta Kuasa No. 56 yang dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, Budi telah melakukan Pelepasan Hak-Hak atas Tanah kepada LEMIGAS dengan Akta No. 35 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing.

Pada tahun 1997-1998, LEMIGAS telah membuat pagar diatas Tanah Sengketa seolah-olah Tanah Sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik LEMIGAS dan mengakui sebagai pemiliknya. Pada tanggal 30 Juni 1998, LEMIGAS mengalihkan Tanah Sengketa kepada Abdullah Achmad sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tertanggal 30 Juni 1998 dihadapan Notaris Neneng Salmiah, S.H., M.H.

Abdullah Achmad telah melakukan permohonan Surat Ukur kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, yang mana pada Tanggal 15 Februari 1999 Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Ukur dengan luas 3.346 M2 (tigaribu tigaratus empatpuluhenam meter persegi) termasuk didalamnya Tanah Sengketa seluas 1.186 M2 (seribu seratus delapanpuluh enam meter persegi). Kemudian tahun 2001 Abdullah Achmad mengajukan permohonan pensertipikatan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kotamaya Jakarta Selatan

Perbuatan hukum yang dilakukan Abdurahman dari membuat perjanjian dengan Akta Surat Jual Beli Hak-Hak atas Tanah No. 145 dihadapan Notaris Raden Soeratman, S.H., Akta Pembatalan No. 49 maupun Akta Kuasa No. 56

masing-masing dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, tidak pernah menghadirkan atau menghadapkan Miin dan para ahli waris dihadapan Notaris, yang mana sebagai pemilik Tanah Sengketa tersebut.

Penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut hingga sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan asas-asas dan aspek-aspek hukum dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir serta terbuka, maka Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Tinjauan Terhadap Ketidakpastian Hukum Status Tanah Milik Adat Dengan Bukti Girik (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 311/PDT./2004/PT.DKI)”.

## **1.2 POKOK PERMASALAHAN**

1.2.1 Bagaimana status tanah milik adat dengan bukti girik agar mempunyai kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?

1.2.2 Bagaimana kesesuaian Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

## **1.3 METODE PENELITIAN**

Pada dasarnya manusia meneliti karena adanya rasa atau hasrat ingin tahu. Hasrat ingin tahu tersebut timbul antara lain karena berbagai hal atau aspek kehidupan yang masih gelap bagi manusia dan manusia ingin mengetahui segi kebenaran dari hal atau kegelapan tersebut. Untuk memenuhi keingintahuan tersebut manusia melakukan berbagai kegiatan baik ilmiah maupun tidak ilmiah.<sup>12</sup>

Metodologi memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Dalam penelitian dan pengembangan ilmu, metodologi memegang peranan penting, antara lain menambah kemampuan ilmuwan untuk melaksanakan penelitian secara lebih lengkap dan baik, memberi kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui dan melakukan

---

<sup>12</sup>Sri Mamudji et. al., Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 1.

penelitian interdisipliner serta memberi pedoman untuk mengorganisasikan dan mengintegrasikan pengetahuan mengenai masyarakat.<sup>13</sup>

Metodologi secara bahasa berasal dari dua kata yaitu *metode* yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dan *logos* yang artinya ilmu pengetahuan. Metodologi adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>14</sup>

Jadi metodologi penelitian adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang membicarakan atau mempersoalkan mengenai cara-cara melaksanakan penelitian berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah. Dalam arti lebih luas yaitu ilmu yang mempelajari cara-cara melakukan pengamatan dengan pemikiran yang tepat secara terpadu melalui tahapan-tahapan yang disusun secara ilmiah untuk mencari, menyusun serta menganalisis dan menyimpulkan data-data sehingga dapat dipergunakan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan berdasarkan bimbingan Tuhan.<sup>15</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi dimana dilakukan dengan cara metodologis, sistematis dan konsisten. Adapun metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>16</sup>

Penelitian hukum yang merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya dan diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum yang kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>17</sup>

<sup>13</sup>Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1983), hal. 6-7

<sup>14</sup>"Metode Penelitian", <[http://assifahrahman.blogspot.com/2009/03/metodologi penelitian.html](http://assifahrahman.blogspot.com/2009/03/metodologi%20penelitian.html)>, 2007.

<sup>15</sup>Ibid.

<sup>16</sup>Soerjono Soekamto, Op. cit., hal. 42.

<sup>17</sup>Ibid., hal. 43.

Metode penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian atau ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Pengetahuan diartikan sebagai kesan di dalam pikiran manusia sebagai hasil penggunaan panca indera. Pengetahuan bertujuan untuk mendapatkan kepastian dan menghilangkan prasangka sebagai akibat ketidakpastian itu. Pengetahuan itu jika disusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, dan selalu dapat diperiksa dan ditelaah dengan kritis oleh setiap orang yang ingin mengetahuinya, maka pengetahuan itu disebut ilmu pengetahuan. Metode penelitian juga merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian, dengan tujuan untuk memperoleh data yang akurat.<sup>18</sup>

Berdasarkan disiplin hukum yang mempunyai ruang lingkup begitu luas, Penulis menggunakan jenis penelitian normatif atau kepustakaan dalam melakukan penelitian ini, dimana penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum positif tertulis maupun tidak tertulis yang diterapkan dalam praktik. Penelitian normatif ini berdasarkan asas-asas, khususnya asas-asas pendaftaran tanah dan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional yaitu berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dikaitkan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti, Penulis menggunakan tipe penelitian deskriptif analisis, dengan tujuan memberikan gambaran tentang obyek penelitian dan melakukan analisis terhadap kepastian hukum atas status tanah milik adat dalam bentuk girik dan juga memberikan informasi kepada masyarakat pada umumnya agar mengerti proses pendaftaran tanah yang memberikan suatu kepastian hukum di bidang pertanahan.

Penelitian normatif ini akan dilaksanakan dengan mencari dan mengumpulkan data sekunder yaitu data yang diperoleh penulis dari kepustakaan. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut maka penulis menggunakan alat pengumpul data yaitu studi dokumen. Data sekunder yang berhubungan dengan judul penelitian dan pokok permasalahan dalam penelitian ini berupa:

---

<sup>18</sup>Rianto Adi, Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004), hal. 1.

**a. Bahan Hukum Primer**

Bahan yang digunakan pada penelitian adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE- 15/PJ.6/1993 jo Surat Edaran Dirjen Pajak : SE-32/PJ.6/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB41).
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan berupa buku-buku karangan para ahli, artikel dan berita di berbagai media masa yang berkaitan dengan penelitian.

**c. Bahan Hukum Tertier.**

Bahan berupa abstrak, kamus, ensiklopedia, internet yang berkaitan dengan penelitian.

Penelitian kepustakaan ini akan dianalisis oleh penulis secara kualitatif yaitu berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, buku-buku dan/atau daftar bacaan hasil penelitian yang berwujud laporan serta tulisan-tulisan atau karya ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian ini, kemudian dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

#### **1.4 SISTEMATIKA PENULISAN**

Untuk memudahkan memahami tulisan ini maka dibuat sistematika penulisan yang terdiri dari 3 (tiga) bab dan masing-masing bab dibagi lagi menjadi beberapa sub bab yang disusun secara sistematis sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang permasalahan dari materi penulisan ini, pokok permasalahan yang akan menjadi pembahasan secara khusus sebagai inti dari materi yang akan diteliti, metode penelitian serta sistematika penulisan yang berfungsi sebagai pengantar untuk memberikan arah penulisan tesis ini.

**BAB II : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KETIDAKPASTIAN HUKUM STATUS TANAH MILIK ADAT DENGAN BUKTI GIRIK (ANALISA TERHADAP PUTUSAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 311/PDT./2004/PT.DKI)**

Dalam bab ini diuraikan mengenai kerangka teori yang meliputi landasan teori, putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian serta analisis terhadap permasalahan hukum.

**BAB III : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini merupakan hasil akhir dari penjabaran dan analisis yang dilakukan dalam bab-bab sebelumnya, dengan memberikan kesimpulan dan saran.

**BAB 2**  
**TINJAUAN TERHADAP KETIDAKPASTIAN HUKUM STATUS**  
**TANAH MILIK ADAT DENGAN BUKTI GIRIK**  
**(ANALISA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI**  
**NOMOR 311/PDT./2004/PT.DKI)**

**2.1 Landasan Teori**

**2.1.1 Sumber Hukum Tanah Indonesia**

Sumber Hukum Tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini maupun masa yang akan datang. Status tanah atau riwayat tanah pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah-tanah bekas hak-hak barat dan hak-hak lainnya. Adapun riwayat tanah dari PBB atau surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan setempat adalah riwayat yang menjelaskan pencatatan dan peralihan tanah girik milik adat dan sejenisnya pada masa lampau dan saat ini.<sup>21</sup>

Sumber Hukum Tanah Indonesia dapat dikelompokkan dalam:

**2.1.1.1 Hukum Tanah Adat.**

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.<sup>22</sup>

Semula hukum adat di Indonesia hanya ditemukan berdasarkan simbol-simbol. Dari kejadian selama ini, tampak pertama-tama manfaat besar bagi hukum adat, dimana diungkapkan bahwa orang tidak dapat memahami atau menerapkan hukum adat, selama pembagian, penilaian dan pemeliharaannya ditinjau melalui

---

<sup>21</sup>B. F. Sihombing, Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia, (Jakarta: Gunung Agung, 2004), hal. 55.

<sup>22</sup>Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 9.



kacamata barat mengikuti cara Justinus dan Napoleon. Menurut pandangan Kappayne, untuk memahami hukum adat Indonesia, orang harus menempatkan diri dalam lingkungan Indonesia, harus melihat hukum rakyat sebagai suatu kesatuan dan tidak boleh memisahkan Jawa dari daerah-daerah Jawa.<sup>23</sup>

Hukum adat mencerminkan kultur tradisional dan aspirasi mayoritas rakyatnya. Hukum ini berakar dalam perekonomian subsistensi serta kebijakan paternalistik, kebijakan yang diarahkan pada pertalian kekeluargaan. Penilaian yang serupa dibuat dari hukum yang diterima di banyak negara terbelakang. Hampir di mana pun, hukum ini telah gagal dalam melangkah dengan cita-cita modernisasi. Sistem tradisional dari kepemilikan tanah mungkin tidak cocok dengan penggunaan tanah yang efisien, karena karakternya yang sudah kuno dari hukum komersial yang memungkinkan menghalangi investasi asing. Bahkan secara lebih mendasar hukum yang diterima tidak dipersiapkan untuk menyeimbangkan hak-hak pribadi dengan hak masyarakat dalam kasus intervensi ekonomi yang terencana.<sup>24</sup>

Sementara itu di Indonesia, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat di mana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia.<sup>25</sup>

Adapun Tanah Adat terdiri dari 2 (dua) jenis sebagai berikut:

a. Hukum Tanah Adat Masa Lampau.

Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang, serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945 tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis, hanya pengakuan. Adapun ciri-ciri hukum tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan

<sup>23</sup>B. F. Sihombing, *Op.cit.*, hal. 66.

<sup>24</sup>*Ibid.*, hal. 67.

<sup>25</sup>Supriadi, *Op.cit.*, hal. 9.

menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat dan bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.

b. Hukum Tanah Adat Masa Kini.

Hukum tanah adat masa kini adalah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak agrarische eigendom, milik yasan, hak atas *druwe* desa, pesini, grant sultan, *landerijenbezitrecht*, *altijddurente erpacht*, hak usaha atas tanah bekas partikelir, fatwa ahli waris, akta peralihan hak dan surat segel di bawah tangan, bahkan ada yang memperoleh sertipikat serta surat pajak hasil bumi (*Verponding Indonesia*) dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.

Adapun ciri-ciri tanah hukum adat masa kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun berpindah tangan kepada orang lain dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum. Secara ringkas ciri-ciri tanah hukum adat masa kini sebagai berikut:

1. Ada masyarakat, badan hukum pemerintah atau swasta.
2. Masyarakat di daerah pedesaan atau perkotaan.
3. Turun-temurun atau telah berpindah tangan atau dialihkan.

4. Mempunyai bukti pemilikan berupa girik, *Verponding Indonesia*, petuk, ketitir, sertipikat, fatwa waris, penetapan pengadilan, hibah, akta peralihan hak, surat dibawah tangan, dan lain-lain.
5. Menguasai secara fisik, berupa masjid, kuil, gereja, candi, danau, patung, makam, sawah, ladang, hutan, rumah adat, gedung, sungai, gunung dan lain-lain.

#### 2.1.1.2 Kebiasaan

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah terkadang tidak menguntungkan dari segi ekonomis. Kecuali itu, adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal para dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam. Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum merupakan kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis.<sup>26</sup>

Hubungan yang erat dan bersifat religio-magis ini menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada di situ. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak pertuanan atau hak ulayat.<sup>27</sup>

Dalam literatur perkataan adat adalah suatu istilah yang dikutip dari bahasa Arab, tetapi dapat dikatakan telah diterima semua bahasa di Indonesia. Mulanya istilah itu berarti kebiasaan. Nama ini sekarang dimaksudkan semua kesusilaan dan kebiasaan orang Indonesia di semua lapngan hidup, jadi juga semua peraturan

<sup>26</sup>Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2000), hal. 103.

<sup>27</sup>ibid.

tentang tingkah laku macam apapun juga, menurut mana orang Indonesia bisa bertingkah. Termasuk di dalamnya kebiasaan dan tingkah laku orang Indonesia terhadap tanah yaitu membuka tanah, transaksi-transaksi tanah dan transaksi-transaksi yang berhubungan dengan tanah.<sup>28</sup>

#### 2.1.1.3 Tanah-Tanah Swapraja.

Tanah-tanah Swapraja adalah yang dahulu disebut daerah raja-raja atau *Zelbestuurende Landschappen*. Menurut hukum ketatanegaraan dahulu daerah-daerah swapraja dibagi atas:

- a. Swapraja dengan kontrak panjang / *Lange Contracten*
- b. Swapraja dengan kontrak pendek / *Korte Verklaring*

Dengan demikian, peraturan-peraturan agraria swapraja pada umumnya boleh dikatakan pada pokoknya selaras dengan peraturan-peraturan yang ada di daerah-daerah lainnya di Indonesia, meskipun ada kalanya masing-masing daerah swapraja terdapat beberapa peraturan yang tidak sama dengan peraturan-peraturan yang ada di daerah luar swapraja, misalnya peraturan tentang *landbouwconcessie* di Sumatra Timur dan *landhuur* (persewaan tanah) di Surakarta dan Yogyakarta.

Hak tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal. Kekuasaan raja-raja yang dahulu telah dianggap dan menganggap dirinya seakan-akan tanah seluruhnya di dalam kerajaan itu adalah tanah miliknya, sementara kekuasaan raja-raja atas tanah tidak terlepas dari soal kedudukan raja dan pemerintahan daerah, dalam hal ini daerah swapraja.<sup>29</sup>

#### 2.1.1.4 Tanah Partikelir

Setelah bangsa Indonesia merdeka, maka secara faktual hampir seluruh Indonesia terdapat tanah dengan berbagai ragam dan corak, salah satu diantaranya

<sup>28</sup>*Ibid.*, hal. 107-109.

<sup>29</sup>B. F. Sihombing, *Op.cit.*, hal. 75.

adalah tanah partikelir. Kemudian tanah-tanah yang ada tersebut hampir dimiliki oleh orang-orang asing atau badan-badan hukum asing, yakni hak *erpacht*, hak *konsesi*, hak *eigendom*, hak *opstal*.

Apabila diteliti mengenai asal muasal dari tanah partikelir ini, maka tanah ini merupakan tanah yang namanya diberikan oleh Belanda dengan nama *eigendom*. Dengan demikian, pengertian tanah partikelir ini ialah tanah-tanah *eigendom* diatas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku mempunyai hak pertuanan. Selain itu mewarisi pula tanah-tanah *eigendom* yang disebut tanah partikelir. Jadi tanah-tanah partikelir adalah tanah-tanah *eigendom* yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Perbedaan antara tanah-tanah *eigendom* lainnya adalah adanya hak-hak pada pemiliknya yang bersifat kenegaraan yang dahulu disebut *landheerlijke rechten* dan di Indonesia hak-hak pertuanan. Dengan adanya hak-hak pertuanan itu, tanah-tanah partikelir seakan-akan merupakan negara di dalam negara.

Selain istimewa dan mempunyai hak pertuanan, tanah partikelir dapat dibedakan menjadi tanah-tanah partikelir yang diduduki oleh orang-orang Timur Asing yang disebut tanah-tanah Tionghoa, tanah-tanah yang diduduki oleh rakyat asli yang disebut tanah-tanah usaha, tanah-tanah partikelir yang dikuasai oleh tuan-tuan tanah sendiri yang disebut tanah kongsi.<sup>30</sup>

Pada tahun 1958, Menteri Agraria Soenarjo mengeluarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir yang berlaku mulai tanggal 24 Januari 1958. Hak-hak pemilik tanah partikelir atas tanahnya beserta hak-hak pertuanannya hapus dan tanah-tanahnya menjadi tanah-tanah negara.

#### 2.1.1.5 Tanah Negara

Boedi Harsono berpendapat tanah negara dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:

---

<sup>30</sup>*Ibid.*, hal. 76.

- a. Tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam rangka hak menguasai dari negara untuk mengatur bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada suatu tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang mempunyai kewenangan untuk:
  1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
  2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Tanah Negara, tanah-tanah yang dimiliki oleh Pemerintah, yaitu tanah-tanah yang diperoleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah berdasarkan nasionalisasi, pemberian, penyerahan sukarela maupun melalui pembebasan tanah dan berdasarkan akta-akta pemilikan tanah.
- c. Tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak memiliki atau dikuasai oleh masyarakat, badan hukum swasta dan badan hukum keagamaan atau badan sosial serta tanah-tanah yang dimiliki oleh perwakilan negara asing

#### 2.1.1.6 Tanah Garapan

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak

Dalam UUPA tidak mengatur mengenai keberadaan tanah garapan, karena tanah garapan bukanlah status hak atas tanah. Menurut B. F. Sihombing, dalam peraturan perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan ini, yakni pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*), sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu tanah garapan di atas tanah yang langsung

dikuasai oleh negara (*vrij landsdomein*), tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum milik pemerintah, dan tanah garapan di atas tanah negara perorangan atau badan hukum swasta.

#### 2.1.1.7 Tanah *Absentee*

Tanah *absentee* adalah tanah yang letaknya berjauhan dengan pemiliknya. Hal ini dilarang oleh Pemerintah, kecuali pegawai negeri dan ABRI. Alasan Pemerintah melarang pemilikan tanah ini adalah kepentingan sosial dan perlindungan tanah. Karena ada kekhawatiran dari Pemerintah kalau tanah *absentee* dibiarkan akan menjadi tanah terlantar atau kurang produktif sebab pemiliknya jauh. Untuk itu Pemerintah akan segera mengambil langkah penyelamatan. Adapun pegawai negeri dan ABRI masih dimungkinkan, karena golongan ini adalah abdi negara yang dalam tugasnya dapat berpindah-pindah tempat. Bagi pemilik tanah *absentee* dapat menyelamatkan haknya antara lain dengan jalan:<sup>31</sup>

- a. Tanah tersebut dijual kepada masyarakat sekitar lokasi;
- b. Salah satu anggota keluarganya pindah tempat tinggal;
- c. Diberikan secara sukarela kepada penduduk setempat (biasanya berupa wakaf atau hibah)

### 2.1.2 Pendaftaran Tanah

#### 2.1.2.1 Sejarah Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Sejarah pendaftaran tanah di Indonesia membagi periode pendaftaran tanah di Indonesia menjadi 3 (tiga) periode, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Periode Kacau Balau / *De Chaotische Periode* (sebelum tahun 1837).

*Vernigde Oost Indische Compagnie* (untuk selanjutnya disebut VOC) yang didirikan pada tahun 1602 di samping menerima hak dari pemerintah Belanda untuk berdagang di Netherland-Indie, juga menerima hak untuk menjalankan

<sup>31</sup>Mudjiono, *Politik dan hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty, 1997), hal. 84.

<sup>32</sup>Supriadi, *Op.cit.*, hal. 153.

kekuasaan yang berdaulat atas daerah-daerah yang dikuasainya dengan kekuasaan senjata. Adanya hak menjalankan kekuasaan tersebut membuat VOC menganggap dirinya sebagai pemilik dari tanah-tanah yang terletak dalam daerah-daerah kekuasaannya. Tanah yang terletak di daerah kekuasaan tersebut selain dapat diberikan kepada bekas pegawai-pegawai VOC yang menetap di daerah-daerah kekuasaannya, juga diberikan kepada orang-orang yang sengaja didatangkan dari negeri Belanda sebagai transmigran.

Selanjutnya sehubungan dengan persoalan-persoalan yang timbul akibat dari pemberian tanah-tanah tersebut, pada tanggal 18 Agustus 1620, VOC mengeluarkan suatu plakat atau maklumat yang merupakan peletakan dasar pertama bagi pelaksanaan kadaster dan penyelenggaraan pendaftaran hak di Hindia Belanda. Plakat tersebut menetapkan bahwa *Bailluw* dan *Schepen* harus menyelenggarakan pendaftaran segala pekarangan dan pohon yang telah diberikan oleh VOC serta pencatatan nama-nama pemiliknya. Penyelenggaraan pendaftaran ini merupakan kadaster dalam arti kuno karena pendaftaran dilakukan tanpa didasarkan pada peta-peta tanah.

Pada tanggal 23 Juli 1680, VOC mengeluarkan plakat yang mengatur mengenai susunan dan tugas *Dewan Heemraden*, yaitu suatu lembaga pemerintah yang memiliki daerah kekuasaan di luar kota Jakarta. Salah satu tugas yang diserahkan kepada *Dewan Heemraden* adalah menyelenggarakan tugas kadaster sehingga dengan adanya plakat ini merupakan dasar bagi penyelenggaraan kadaster dalam arti modern. Pasal 16 plakat tersebut menetapkan bahwa *Dewan Heemraden* harus dengan segera membuat suatu peta umum dari tanah-tanah yang terletak dalam wilayah kerjanya yang pada setiap petanya dicatat luas dari tiap-tiap tanah serta nama pemiliknya.

Dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 tersebut, ada 3 (tiga) hal yang perlu dicatat sehubungan dengan perkembangan kadaster, yaitu sebagai berikut:



1. Penyelenggaraan kadaster oleh *Dewan Heemraden* harus dilaksanakan berdasarkan peta-peta tanah sehingga hal ini berarti *Dewan Heemraden* harus menyelenggarakan suatu kadaster dalam arti yang modern;
2. Tujuan penyelenggaraan kadaster adalah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai batas-batas tanah;
3. *Dewan Heemraden* di samping menyelenggarakan kadaster bertugas pula untuk menyelenggarakan perkara-perkara yang berkaitan dengan batas-batas tanah serta pemeliharaan jalan-jalan, jembatan-jembatan, saluran-saluran air, tanggul-tanggul dan bendungan-bendungan.

Penyelenggaraan kadaster oleh *Dewan Heemraden* tersebut memerlukan adanya suatu ketentuan yang mengatur agar pengalihan tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerja *Dewan Heemraden* yang dilakukan di hadapan *Bailluw* dan *Schepen* harus dicatat dalam daftar yang diselenggarakan oleh *Dewan Heemraden*. Usul ini kemudian dituangkan dalam plakat yang diumumkan pada tanggal 23 Oktober 1685.

Pasal 19 plakat tanggal 23 Juli 1680 menyatakan bahwa setiap orang tidak diperkenankan menjual atau mengalihkan bidang-bidang tanahnya yang terletak di luar tembok-tembok kota, kecuali memberitahukan maksud tersebut terlebih dahulu kepada *Dewan Heemraden*. Latar belakang pembentukan Pasal 19 tersebut adalah mencegah agar tidak terjadi lepasnya kontrol atas pemindahan bidang-bidang tanah yang terletak di luar kota, kecuali apabila penjual sebelumnya dapat membuktikan dengan suatu surat keterangan dari Sekretaris *Heemraden* bahwa pemindahan bidang-bidang tanah tersebut telah diberitahukan kepada *Dewan Heemraden* yang disebut *Heemraden Kennis*. Dalam hal tersebut Sekretaris *Heemraden* dapat mencatat pemindahan tanah dalam daftar-daftar tanah yang diselenggarakan berdasarkan *Heemraden Kennis*.

*Heemraden Kennis* berfungsi pula sebagai alat untuk pengukuran kembali tanah yang hendak dialihkan belum mempunyai peta yang sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka *Heemraden Kennis* tersebut baru diberikan setelah tanah diukur

dan dipeta kembali, hal mana ditegaskan dalam plakat tertanggal 3 Oktober 1730 dan plakatnya 17 November 1761. Adanya penyerahan tugas penyelenggaraan kadaster kepada para ahli ukur pada tahun 1778 mengubah *Heemraden Kennis* menjadi *Landmeterskennis* yang dalam Stb. 1834 Nomor 27 tentang Ordonansi Balik Nama dijadikan syarat bagi pendaftaran peralihan hak. Demikian pula dengan ketentuan mengenai pemberitahuan jual beli benda tetap di luar kota yang diberikan kepada *Dewan Heemraden* dihapuskan dan tugas tersebut diserahkan kepada ahli ukur yang harus memberikan *Landmeter Biljet* atau *Landmeter Briefte* yang merupakan alat bagi para ahli ukur untuk memelihara peta-peta tanah sehingga sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya.

b. Periode Ahli Ukur Pemerintah / *De Periode van den Gouvernements Landmeter* ( antara tahun 1837 hingga tahun 1875 ).

Pada periode ini Gubernur Jenderal dalam keputusannya tanggal 18 Januari Nomor 3 memberikan instruksi kepada para ahli ukur di Jakarta, Semarang, dan Surabaya untuk menyelenggarakan kadaster secara lebih terperinci sesuai dengan pokok-pokok penyelenggaraan suatu kadaster dalam arti yang modern. Ahli ukur Pemerintah bertugas untuk:

1. Menyimpan dan memelihara peta-peta tanah yang telah ada atau peta-peta tanah yang dibuat oleh para ahli ukur tanah sebelum berlakunya instruksi tersebut dan membuat peta-peta tanah dari bidang-bidang tanah yang belum diukur dan dipetakan;
2. Menyelenggarakan daftar-daftar yang terdiri dari:
  - a) Daftar tanah, yaitu daftar dimana tiap-tiap bidang tanah didaftar menurut nomor atau huruf yang diberikan pada bidang-bidang tanah yang diperlukan;
  - b) Daftar dari semua peta seperti peta kasar dan peta-peta lain;
  - c) Daftar dari hasil pengukuran dan penaksiran-penaksiran;
  - d) Memberikan *Landmeterkennis*.

Selanjutnya Pasal 12 Stb. 1837 Nomor 3 dinyatakan bahwa jika para ahli ukur menganggap perlu adanya pengukuran dan pemetaan bidang tanah, maka

pembeli atau penjual wajib meminta pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan kepada ahli ukur atas biaya sendiri. Tanpa pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah itu, ahli ukur dapat menolak memberikan *Landmeterkennis*. Adapun tujuan dari ketentuan tersebut memungkinkan para ahli ukur untuk menyesuaikan bidang-bidang tanah yang telah dipeta dengan perubahan-perubahan yang terjadi pada bidang-bidang tanah itu sehingga peta-peta tanah yang ada akan selalu sesuai dengan keadaan bidang-bidang tanah yang sebelumnya.<sup>33</sup>

c. Periode Pendaftaran Tanah / *De Periode van den Kadastralen Dienst* ( sesudah tahun 1875 ).

Pada periode ini Pemerintah Hindia Belanda membentuk suatu komisi yang bertugas mempelajari kembali perlu atau tidaknya penataan kembali kadaster. Kemudian diusulkan bahwa kadaster harus diadakan secara radikal, harus dimulai dari Jakarta yang kemudian diikuti oleh daerah-daerah lain. Dengan Staatsblad 1875 nomor 183 diatur secara rinci mengenai penyelenggaraan pengukuran dan pemetaan. Pada Pasal 20 Staatsblad 1875 nomor 183 dinyatakan bahwa bidang-bidang tanah yang harus diukur dan dipeta adalah:

1. Bidang tanah yang dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan sesuatu hak;
2. Bagian-bagian dari bidang tanah hak jika bagian-bagian dari bidang tanah itu terpisah oleh batas alam atau jika bagian-bagian tanah itu mempunyai tanaman-tanaman yang berbeda-beda;
3. Memelihara kadaster;
4. Mengeluarkan surat-surat keterangan pendaftaran (*Landmeterskennis*) dan surat-surat ukur, memberikan kutipan dari peta-peta dan memperbolehkan orang-orang melihat peta-peta kadaster dan daftar-daftar serta memberi keterangan lisan isi dari peta-peta dan daftar-daftar itu.

---

<sup>33</sup>*Ibid.*, hal. 156.

Penyelenggaraan kadaster ini mengalami kegagalan di mana yang menjadi penyebab utama adalah rumusan bidang-bidang tanah yang ditetapkan dalam Pasal 20 Staatsblad 1875 nomor 183. Adapun kesulitan-kesulitan yang timbul antara lain:

1. Adanya penggolongan bidang-bidang tanah menurut penggunaannya dan bidang-bidang tanah kadaster yang harus diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster maka peta-peta itu dengan sendirinya merupakan peta-peta dari bidang tanah menurut penggunaannya yang batas-batas bidang tanah pada peta-peta kadaster tersebut terdiri dari batas-batas hak dan batas-batas penggunaannya. Batas-batas bidang tanah menurut penggunaannya sering mengalami perubahan-perubahan batas, dan di dalam praktiknya merupakan suatu pekerjaan yang riskan karena selain menghabiskan waktu yang banyak, juga mengakibatkan terlantarnya pemeliharaan peta-peta kadaster. Terlantarnya pemeliharaan peta-peta kadaster mengakibatkan pemeliharaan daftar tanah tidak dapat pula dilakukan sebagaimana mestinya sehingga dibuatnya daftar-daftar tanah kehilangan manfaatnya.
2. Bidang-bidang tanah hak yang dipergunakan untuk beberapa hal akan diukur dan dipeta pada peta kadaster dalam beberapa bidang tanah kadaster, maka bidang tanah hak itu akan memperoleh beberapa surat hak atas tanah dan nomor kadaster. Oleh karena nomor kadaster dari suatu bidang tanah, maka nomor-nomor suatu bidang tanah hak dapat berubah meskipun batas-batas bidangnya tidak berubah. Hal ini menyebabkan bidang tanah hak harus diuraikan dalam surat hak atas tanah peralihan dengan nomor kadaster yang berbeda dari nomor kadaster yang dipakai pada surat hak atas tanah sebelumnya. Penggunaan nomor-nomor kadaster yang berlainan dalam menguraikan bidang tanah yang sama dapat dengan mudah menimbulkan kesalahan-kesalahan. Meskipun pendaftaran kadaster tersebut mengalami suatu kegagalan, hal

tersebut patut diakui bahwa kadaster baru tersebut manfaatnya sangat besar.

Penyelenggaraan kadaster baru itu telah membawa keuntungan-keuntungan, yaitu:

1. Timbulnya kesadaran pada para ahli ukur tanah bahwa kadaster harus diselenggarakan dengan pembuatan peta-peta secara teliti;
2. Penyelenggaraan tata usaha kadaster meskipun dilakukan menyimpang dari peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, namun tetap dilakukan secara seksama;
3. Tenaga-tenaga pelaksanaannya memperoleh pendidikan yang cukup baik.

Menurut Irawan Soerodjo bahwa dasar pertama penyelenggaraan pendaftaran hak di Indonesia dilakukan oleh VOC berdasarkan plakat 18 Agustus 1620, kemudian berdasar hukum Staatsblad 1834 nomor 27 tentang Ordonansi Balik Nama.

1. Periode sebelum Ordonansi Balik Nama.

Dalam plakat tertanggal 18 Agustus 1620, dinyatakan setiap orang dilarang untuk memindahkan, mengasingkan atau membebaskan dengan hipotik, rente atau gadai rumah, tanah atau pohon buah-buahan. Apabila akan dilakukan harus dilakukan dihadapan 2 (dua) orang *schepen*, yang tugasnya melakukan pencatatan pengalihan hak yang diberitahukan kepada mereka dalam suatu daftar-daftar tanah. Jika hal tersebut tidak dilakukan maka akan dikenakan sanksi sebagai berikut yaitu: pembatalan, pengalihan hak yang bersangkutan, penyitaan tanah yang bersangkutan maupun denda.

2. Periode Ordonansi Balik Nama.

Tanggal 21 April 1834 diberlakukan staatsblad 1834 nomor 27 tentang Bea Balik Nama yang kemudian dikenal dengan nama Ordonansi Balik Nama. Tujuan dikeluarkannya ordonansi ini adalah mengatur kembali ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran hak dan mengatur kembali ketentuan-ketentuan bea balik nama.

Pokok-pokok dari pendaftaran hak yang diatur dalam Ordonansi Balik Nama adalah sebagai berikut:

1. Setiap peralihan hak harus didaftar pada pejabat balik nama (*overschrivings ambtenaaren*) yang dibantu oleh pejabat-pejabat pembantu;
2. Pembuatan akta pendaftaran peralihan hak atau akta balik nama (*acte van overschrivings*) oleh pejabat balik nama;
3. Asli akta balik nama disimpan oleh pejabat pembantu dalam 2 (dua) bundel terpisah, yaitu bundel *koopbrieven* dan bundel *hypotheekbrieven*, sedangkan kepada yang bersangkutan diberikan salinan sah (*grosse*) akta balik nama;
4. Pejabat Balik Nama dan pejabat pembantu bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh Ordonansi Balik Nama;
5. Surat keterangan pendaftaran tanah (*landmeterskennis*), dan surat ukur pemisahan.

Dalam Pasal 20 Ordonansi Balik Nama, dinyatakan bahwa dalam pembuatan akta balik nama karena jual beli, maka pembeli harus hadir dan memberikan keterangan bahwa ia telah menerima penyerahan tersebut. Dengan adanya ketentuan tersebut maka, peralihan hak karena jual beli dari penjual kepada pembeli terjadi setelah akta balik nama dibuat. Sehingga pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak karena jual beli, sesuai dengan Pasal 1496 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hak *eigendom* atas benda yang telah dibeli baru beralih kepada pembeli setelah dilakukan suatu penyerahan (*levering*).

Pada Tahun 1955 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Agraria yang sederajat dengan kementerian lain dan dipimpin oleh Menteri Agraria. Lapangan pekerjaan Kementerian Agraria dimaksud adalah mempersiapkan pembentuk perundang-undangan agraria nasional. Melaksanakan dan mengawasi perundang-undangan

agraria pada umumnya serta memberi pimpinan dan petunjuk tentang pelaksanaan itu pada khususnya. Menjalankan usaha untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak tanah bagi rakyat.

Susunan Kementerian Agraria terdiri atas Pusat Kementerian, Jawatan Agraria dan Jawatan Pendaftaran Tanah. Masing-masing jawatan dipimpin oleh Kepala Jawatan yang bertanggung jawab kepada Menteri dan wajib memberitahukan segala sesuatu kepada Sekretaris Jenderal.

Kemudian Kementerian Agraria kewenangannya dipertegas dengan Kepres Nomor 190 Tahun 1957 Tanggal 12 Desember 1957 untuk menjalankan segala usaha menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah melalui pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia (tentunya termasuk wilayah kehutanan).
2. Pembukuan hak-hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak-hak tersebut.

Untuk hal tersebut di atas berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957 tersebut Jawatan Pendaftaran Tanah dialihkan dari Departemen Kehakiman ke Kementerian Agraria sedangkan tugas dan wewenang Jawatan Agraria beralih dari Menteri Dalam Negeri ke Kementerian Agraria berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1958.

Setelah lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960, lapangan pekerjaan Kementerian Agraria diperluas dengan kegiatan Land Reform dan Land Use sehingga dapat dikatakan pilar-pilar kegiatan Kementerian Agraria pada saat berdirinya terdiri dari 4 pilar, yaitu:

1. Bidang Hak-Hak Atas Tanah (Jawatan Agraria);
2. Bidang Pendaftaran Tanah (Jawatan Pendaftaran Tanah);
3. Bidang Land Reform;
4. Bidang Land Use yang berasal dari Direktorat Tata Bumi Departemen Pertanian (bukan berasal dari Direktorat Tata Ruang Departemen Pekerjaan Umum).

Departemen Agraria dengan 4 pilar tersebut di atas merupakan suatu kebanggaan bagi bangsa Indonesia khususnya pegawai di Departemen Agraria karena di seluruh dunia hanya Departemen Agraria yang memiliki kewenangan yang lengkap yang diharapkan dapat menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan di Indonesia sebagai akibat masa penjajahan yang cukup panjang serta luasnya wilayah Republik Indonesia dengan berbagai suku bangsa dan adat istiadat serta ketentuan-ketentuan hukum di bidang pertanahan umumnya hanyalah berdasarkan hukum adat setempat dan tidak tertulis.

Kementrian Agraria melalui kewenangannya diharapkan dapat mewujudkan tertib hukum, administrasi, penggunaan tanah dan pemeliharaan tanah serta terciptanya suatu lingkungan hidup yang nyaman bersih dan terjamin keberadaan sumber daya air bagi rakyat Indonesia. Namun sesuatu hal yang ironis dengan tujuan yang begitu besar perkembangan organisasi Kementrian Agraria berkali-kali berubah mulai dari tingkat Departemen, Direktorat, Dirjen Agraria, Badan Pertanahan dengan Menteri Negara Agraria dan saat ini kembali menjadi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sehingga harapan dan tujuan utama untuk dibentuknya Kementrian Agraria pada masa lalu masih jauh dari harapan.

#### **2.1.2.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Tanggal 24 September 1960 merupakan tonggak bersejarah dalam hukum tanah nasional kita, hal ini disebabkan pada tanggal tersebut lahirlah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya biasa kita kenal dengan sebutan UUPA. Lahirnya UUPA ini merupakan pengejawantahan dari Pasal 33 UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA, hanya tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Opstal*, dan Hak *Erfpacht* yang dilakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, dan kepada pemegang haknya diberikan suatu tanda bukti berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*). Pendaftaran tanah untuk tanah-tanah sebagaimana disebutkan diatas ini dikenal dengan *recht cadastre*.



Sebenarnya di masa yang lalu di beberapa daerah pernah diselenggarakan pendaftaran tanah untuk tujuan fiskal, tetapi oleh masyarakatnya diberi arti juga bersifat yuridis. Pendaftaran ini didasarkan pada hukum adat setempat, ada yang didasarkan pada peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat, dan ada pula yang didasarkan pada peraturan yang bersifat nasional, misalnya saja :

- a. Pendaftaran yang diselenggarakan oleh Kantor Pajak Hasil Bumi (*Landrente*), sekalipun pendaftaran tanah yang dilakukannya bersifat administrasi sesuai dengan peraturan yang bersangkutan, tetapi di balik itu masyarakat menganggap surat pajak tersebut seakan-akan sebagai bukti hak atas tanahnya yang terkena pajak tersebut. Mereka belum merasa aman sebelum surat pajaknya ada di tangannya.
- b. Pendaftaran tanah Subak yang diselenggarakan oleh Pengurus Subak di Bali berdasarkan hukum adat setempat.
- c. Pendaftaran tanah hak Grant di Medan yang diselenggarakan berdasarkan peraturan Gemeente Medan.
- d. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh Kesultanan Yogyakarta

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah, walaupun dilakukan Pendaftaran Tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa individu yang mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik atau petuk. Pendaftaran yang semacam ini dikenal dengan nama *fiscal cadastre*

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 yang dilaksanakan dengan PP No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku efektif tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini adalah bentuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah dalam rangka *legal cadastre* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada

proses akhir pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

### 2.1.2.3 Pendaftaran Tanah Dalam Arti *Recht Cadastre* atau *Legal Cadastre*

Pendaftaran Tanah di Indonesia sekarang ini adalah *recht cadastre* atau *legal cadastre* yaitu pendaftaran yang diadakan dalam rangka menjamin kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA). Pendaftaran Tanah tidak hanya mendaftarkan tanahnya secara fisik melainkan juga mendaftarkan hak-hak atas tanah yang mencantumkan status hukumnya serta hak-hak lain yang membenannya.<sup>34</sup>

Pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre* pada prinsipnya adalah suatu kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak. Tentang pendaftaran tanah sebagai suatu kepastian hukum dijelaskan dalam UUPA Pasal 19 ayat (1). Istilah pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) didefinisikan sebagai berikut:

”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 dan hak milik atas satuan ruman susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Prof. Boedi Harsono mendefinisikan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian yang dilakukan oleh Negara secara terus menerus dan teratur, berupa

<sup>34</sup>Boedi Harsono, Segi-Segi Teoritis dan Implikasi Yuridis Pendaftaran Tanah, (Yogyakarta: 1992), hal. 1.

pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>35</sup> Sedangkan menurut A. P. Parlindungan, SH istilah pendaftaran tanah merupakan ketentuan yang sangat teliti dan terarah, sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran saja.<sup>36</sup>

Dari beberapa pengertian pendaftaran tanah yang dirumuskan diatas disimpulkan adanya prinsip-prinsip pokok tentang proses penyelenggaraan pendaftaran tanah, yakni prinsip penyelenggaraan kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, teratur, menghasilkan data fisik dan yuridis, dan penetapan wilayah penyelenggaraan yang tertentu.

Berkaitan dengan ruang lingkup Pendaftaran Tanah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut diatas sebagai berikut:

"Pendaftaran Tanah yang dimaksud meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur. Demi pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah-tanah yang bersangkutan. Inilah yang disebut "Asas Specialiteit"
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atas tanah atau pencatatan dari pada hak-hak lain (baik hak-hak lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu). Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Inilah yang disebut "Asas Openbaarheid"

---

<sup>35</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, *Op.cit.*, hal. 71.

<sup>36</sup>A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997, Cet. I, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 72.

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yakni "Sertipikat".
- d. Pendaftaran Tanah di Indonesia yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA menggunakan sistem publikasi negatif tetapi bukan sistem negatif numi. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah meliputi "pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."<sup>37</sup>

#### 2.1.2.4 Pendaftaran Tanah Dalam Arti *Fiscal Cadastre*.

Selain pendaftaran tanah-tanah Hak Barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Keegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga Pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan Negara sendiri, yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah dimana kegiatan pendaftaran tanah yang disebut *fiscal cadastre*.<sup>38</sup>

Sampai tahun 1961 terdapat 3 (tiga) macam pungutan pajak tanah, yaitu:<sup>39</sup>

- a. Untuk tanah-tanah Hak Barat berbentuk *verponding eropa*;
- b. Untuk tanah hak milik adat yang ada di wilayah *gemeente* berbentuk *verponding Indonesia*;
- c. Untuk tanah hak adat luar wilayah *gemeente* berbentuk *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 atau pemiliknya. Biarpun yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *verponding* atau *landrente*.<sup>40</sup>

<sup>37</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Op.cit., hal. 4.

<sup>38</sup>Ibid., hal. 82.

<sup>39</sup>Ibid.

<sup>40</sup>Ibid.

Pengenaan *verponding eropa* administrasinya oleh Jawatan Pajak dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat *Overschrijving*. Hubungan administrasinya sedemikian eratnya, hingga sebagai kode pengenal tanah-tanah yang didaftar, juga dalam akta tanahnya yang dibuat oleh Pejabat *Overschrijving* digunakan nomor *verpondingnya* yakni RvE (*Recht van Eigendom*) *verponding* sekian, RvO *verponding* sekian.<sup>41</sup>

*Verponding Indonesia* dipungut berdasarkan S. 1923-425 jo S. 1931-168. *Landrente* atau pajak bumi hanya dikenakan di Jawa dan Madura berdasarkan S. 1927-163 jo S. 1931-168, di Bali dan Lombok berdasarkan S. 1922-812, di Sulawesi berdasarkan S. 1927-179, di daerah Hulu Sungai Kalimantan berdasarkan S. 1923-484 jo S. 1925-193 jo S. 1923-102, di Bima berdasarkan S. 1926, di Dompu dan Anggar berdasarkan S. 1927 serta di Sumbawa berdasarkan S. 1929.<sup>42</sup>

Sedangkan pasca diundangkannya UUPA tahun 1961, dimana tiga jenis status tanah yang sebelumnya ada telah ditiadakan dan dikonversi dalam bentuk yang baru, maka jenis pungutan pajak atas tanah juga berubah. Pungutan pajak tanah sejak tahun 1961 itu dinamakan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang kemudian diganti sampai saat ini menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dasar pungutan pajak tanah pada saat ini adalah luasan tanah beserta pemanfaatan yang dimiliki oleh setiap wajib pajak.

Objek kadaster pajak adalah batas-batas tanah yang diukur, dipetakan beserta penggunaannya, bukan pada batas kepemilikannya. Besarnya pajak yang dikenakan untuk setiap wajib pajak hanya berupa penentuan besaran dari taksiran harga tanah tersebut. Jadi pengukuran dan pemetaan yang dilakukan untuk penetapan luasan objek kadaster pajak tidak dilakukan secara sangat teliti.

#### 2.1.2.5 Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 meliputi:

---

<sup>41</sup>Ibid.

<sup>42</sup>Ibid., hal. 83

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara, tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Selama belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftarkan dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

#### **2.1.2.6 Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan yang berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas

sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun maksud dari asas-asas tersebut adalah:<sup>43</sup>

a. Asas Sederhana

Pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir dimana perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas yang mutakhir ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

---

<sup>43</sup>Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arloka, 2003), hal. 77.

### 2.1.2.7 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yakni untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rehtcadaster* yang artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.<sup>44</sup>

Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, mempunyai tujuan yang diuraikan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:<sup>45</sup>

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

Untuk itu kepada pemegang hak yang diberikan sertipikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

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

Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dilakuan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum

<sup>44</sup>A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 13.

<sup>45</sup>Supriadi, Op.cit., hal. 164.



mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

c. Untuk diselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk, peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP no. 24 Tahun 1997 diatas, A. P. Parlindungan mengatakan bahwa:<sup>46</sup>

- a. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk Pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait dengan tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah / bangunan yang ada.
- c. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>47</sup>

Menurut Sir Charles Fortescue-Brickdate menyatakan terdapat 6 (enam) hal yang harus digabungkan dalam pendaftaran tanah tersebut, yaitu:<sup>48</sup>

<sup>46</sup>A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, Op.cit., hal. 2.

<sup>47</sup>Chadidjah Dalimunthe, Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, (Medan: FH USU Press, 2000), hal. 132.

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang;
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- d. *Expedition*, artinya dapat dilakukan secara lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut;
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
- f. *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut;
- g. *Completeness of the record*, terdiri atas:
  1. Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
  2. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

#### 2.1.2.8 Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda antara negara yang satu dengan negara yang lainnya. Namun yang banyak diikuti adalah sistem pendaftaran yang berlaku di Australia yang lazim disebut Sistem Torrens. Torrens ketika menjadi anggota *First Colonial Ministry* dari provinsi South Australia terkenal sebagai *Real Property Act* Nomor 15 Tahun 1857-1858. Sistem ini kemudian di dunia dikenal dengan Sistem Torrens atau *Torrens System*.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup>Supriadi, *Op.cit.*, hal. 166.

<sup>49</sup>*Ibid.*

Salah satu Negara yang menggunakan sistem Torrens dalam sistem pendaftaran tanahnya adalah Australia. Sistem pendaftaran sistem Torrens dinyatakan sebagai berikut:<sup>50</sup>

a. *Security of title*

Kebenaran dan kepastian dari hak tersebut terlihat dari serangkaian peralihan haknya dan memberikan jaminan bagi yang memperolehnya terhadap gugatan lain.

b. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan.

Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu selalu harus diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.

c. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan.

Dengan demikian peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.

d. Ketelitian.

Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title* (pemeriksa alas hak), dan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 disebut Panitia Tanah A/B atau berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 disebut panitia Ajudikasi.<sup>51</sup>

Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:<sup>52</sup>

- a. Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas;
- b. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut;
- c. Bahwa atas permohonannya secara menyakinkan dapat diberikan;

---

<sup>50</sup>A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 Tahun 1997, *Op.cit.*, hal. 43.

<sup>51</sup>Supriadi, *Op.cit.*, hal. 166.

<sup>52</sup>*Ibid.*, hal. 167.

d. Bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Pendaftaran tanah yang dianut oleh Sistem Torrens ini tentu mempunyai kelebihan yakni:<sup>53</sup>

- a. Menetapkan biaya-biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya;
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
- c. Meniadakan kebanyakan rekaman;
- d. Secara tegas menyatakan dasar haknya;
- e. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat;
- f. Meniadakan (hampir tidak mungkin) terjadi pemalsuan;
- g. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya;
- h. Meniadakan alas hak pajak;
- i. Memberikan suatu alas hak yang abadi, karena dijamin Negara tanpa batas.

Selain apa yang diuraikan di atas, terdapat beberapa hal yang dapat diambil dari Sistem Torrens ini, yaitu:<sup>54</sup>

- a. Mengganti kepastian dari ketidakpastian;
- b. Waktu penyelesaian relatif lebih cepat;
- c. Proses menjadi lebih singkat dan tidak bertele-tele.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia membahas serta memperlakukan mengenai segala sesuatu hal apa yang didaftarkan, bagaimana bentuk penyimpanan datanya, serta bentuk penyajian data yuridis dan yang terpenting lagi mengenai bentuk tanda bukti haknya. Sistem pendaftaran tanah Indonesia mempunyai 3 (tiga) hal yang dipermasalahkan, yaitu apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya, bentuk tanda bukti haknya. Sistem pendaftaran tanah baik, pendaftaran akta maupun pendaftaran hak, dalam setiap kejadian, perbuatan, maupun peristiwa yang menyebabkan terjadinya pemberian,

---

<sup>53</sup>Ibid.

<sup>54</sup>Ibid.

penciptaan, peralihan/pemindahan serta pembebanan dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Karena di dalam akta tersebut memuat data / informasi yang berwujud data yuridis dari tanah yang bersangkutan, termasuk perbutan hukum, hak, penerima hak serta hak apa yang dibebankan.

Adapun dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia dikenal 2 (dua) sistem:

a. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*).

Pihak Pejabat Pendaftaran Tanah hanya melakukan pendaftaran akta-akta tersebut. Sehingga dengan demikian Pejabat Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PPT) bersifat *passif*, dikarenakan PPT tidak melakukan uji kebenaran terhadap data yang tercantum atau yang disebutkan dalam akta yang didaftar. Belanda adalah salah satu contoh Negara yang menggunakan teori pendaftaran akta. Yaitu bahwa, apabila terjadi pemindahan hak yang dilakukan oleh notaris, maka pembuatan serta pendaftaran haknya dilakukan oleh pejabat *Overschrijving* (pejabat Balik Nama) di kantornya pada hari yang sama. Pembeli selaku pemegang atau pemegang hipotik mendapatkan salinan atau *grosse* akta, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya. Sehingga setiap terjadi suatu perubahan wajib dilakukan pembuatan akta sebagai buktinya, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Ketidaksesuaian/cacat hukum dalam suatu akta bisa menyebabkan tidak sahnya suatu perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian.

b. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of title*).

Awal mulanya diciptakan oleh Robert Richard Torrens. Sistem ini banyak diikuti dan berlaku di Australia. Hal ini dikarenakan sistem ini dibuat lebih sederhana, sehingga memungkinkan orang dapat memperoleh keterangan dengan mudah, tanpa harus melakukan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem ini dikenal dengan *registration of title* atau sistem Torrens.

Dalam sistem ini pun pada setiap penciptaan, pemindahan/peralihan suatu hak baru atau perbuatan-perbuatan hukum baru harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam praktek pelaksanaannya, bukan akta yang didaftar namun hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta yang merupakan sumber

datanya. Pendaftaran hak baru serta perubahan-perubahannya disediakan daftar-isian atau disebut *register*. Jika pada pendaftaran akta, PPT bersikap *passif*, maka dalam pendaftaran hak PPT bersikap *aktif*. Hal ini dikarenakan sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam register yang bersangkutan PPT melakukan pengujian kebenaran terhadap data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Perbedaan antara sistem publikasi negatif dengan sistem publikasi positif dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 2.1  
Perbedaan antara Sistem Pendaftaran Akta dengan Sistem Pendaftaran Hak

Pembeda	Sistem Pendaftaran Akta	Sistem Pendaftaran Hak
Petugas	Pasif	Aktif
Yang melakukan penelitian	Pemegang hak	Petugas pendaftaran
Kalau ada perubahan	Dibuat akta lagi	Melalui buku tanah dicatat dalam halaman 3
Fungsi akta	Sebagai sumber data yuridis dan surat tanda bukti hak	Sebagai sumber data yuridis
Penyerahan surat tanda bukti hak dalam bentuk	Akta dan surat ukur	Sertipikat yakni salinan buku tanah dan surat ukur
Penyimpanan data yuridis dalam bentuk	Akta	Buku tanah
Pengolahan data yuridis dalam bentuk	Akta	Buku tanah
Penyajian data yuridis dalam bentuk	Akta	Buku tanah
Yang didaftarkan	Akta	Hak, yang timbul dari perbuatan hukum

\*Sumber Data: Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, hal. 430.

Negara kita Indonesia dari 2 (dua) sistem pendaftaran tanah ini, Indonesia menggunakan teori sistem pendaftaran hak (*registration of title*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Hal ini dapat diketahui dengan adanya suatu daftar isian/register yang disebut buku tanah. Dimana akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Termasuk juga akta mengenai perbuatan hukum baik berupa penciptaan, peralihan/pemindahan maupun pembebanan hak atas tanah. Sehingga, apabila terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru melainkan dilakukan pencatatan pada ruang mutasi yang disediakan dalam buku tanah yang bersangkutan dan sebelum dilakukan pendaftaran haknya, PPT melakukan pengujian kebenaran terhadap data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Buku tanah di dalamnya memuat mengenai data yuridis dan data fisik yang telah dihimpun yang kemudian disajikan dengan diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftarkan.

Dalam penyelenggaraan *legal cadastre*, seluruh data yang berada di Kantor PPT memiliki sifat terbuka, yang berarti masyarakat umum yang memiliki kepentingan dapat mengakses data tersebut meskipun secara terbatas. Kebenaran data dan perlindungan hukum terhadap kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang telah didaftarkan akan bergantung kepada sistem publikasi penyelenggaraan pendaftaran tanah yang digunakan.

Pertanyaan yang timbul adalah sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan itu? Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftarkan, berdasarkan data yang disajikan di kantor PPT atau yang tercantum dalam surat tanda bukti hak yang diterbitkan atau didaftarkan oleh PPT, jika kemudian data tersebut ternyata tidak benar.

Jawaban atas pertanyaan tersebut tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh Negara yang bersangkutan. Pada garis besarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Negatif.

Sistem publikasi yang negatif adalah Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dimana orang tidak boleh begitu saja mempercayai data yang disajikan. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak baru. Dalam sistem ini dikenal asas *Nemo Plus Juris* dimana data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Sahnya perbuatan hukum mengakibatkan seseorang memperoleh hak atas tanah.

Kebaikan dari sistem publikasi negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati.<sup>55</sup>

Kelemahan dari sistem publikasi negatif adalah.<sup>56</sup>

1. Peran pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
2. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.

b. Sistem Publikasi Positif.

Sistem publikasi positif adalah Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dimana orang boleh secara mutlak mempercayai data yang disajikan. Sistem publikasi positif menggunakan pendaftaran hak, maka memerlukan register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti. Pemegang hak atas tanah adalah nama yang terdaftar dalam register dan bukan atas perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif data yang terdapat dalam register memiliki daya pembuktian yang mutlak kecuali untuk beberapa hal.

Kebaikan dari sistem publikasi positif adalah.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup>Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 34.

<sup>56</sup>Ibid.

<sup>57</sup>Ibid., hal. 32.



1. Adanya kepastian dari buku tanah;
2. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah;
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Kelemahan dari sistem publikasi positif adalah:<sup>58</sup>

1. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama Tanah akan memakan waktu yang lama;
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Selanjutnya untuk melihat perbedaan antara sistem publikasi negatif dengan sistem publikasi positif secara lebih dapat dijabarkan seperti perbedaan dalam tabel berikut:

Tabel 2.2

Perbedaan Antara Sistem Publikasi Negatif dengan Sistem Publikasi Positif

Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.	Negara menjamin kebenaran data yang disajikan.
Seseorang tidak boleh begitu saja mempercayai kebenaran data yang disajikan.	Seseorang boleh secara mutlak mempercayai kebenaran data yang disajikan.
Asas: <i>Nemo Plus Juris</i> artinya seseorang tidak boleh memberikan / mengalihkan / menyerahkan sesuatu melebihi apa yang ia punya.	Asas: <i>Indefeasible Tittle</i> artinya hak yang tidak dapat diganggu gugat dengan memenuhi syarat yaitu dengan itikad baik (hak itu diperoleh dengan itikad baik), pembayaran ( <i>in good faith and for value</i> ), didaftar ( <i>Tittle by Registration</i> )

<sup>58</sup>*Ibid.*, hal. 33.

Pendaftaran tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak menjadi kehilangan haknya dimana orang yang sebenarnya berhak dilindungi.	Pendaftaran mengakibatkan orang yang sebenarnya tidak berhak menjadi berhak.
Bukan dengan pendaftaran orang menjadi pemegang hak yang baru, melainkan dari sah atau tidak perbuatan hukum yang dilakukan.	Dengan pendaftaran orang menjadi pemegang hak yang baru.
Orang yang sebenarnya berhak dapat menuntut pengembalian hak atas tanahnya.	Orang yang sebenarnya berhak tidak dapat menuntut untuk memiliki pengembalian hak atas tanahnya.
PPT bersikap pasif dalam memeriksa dan meneliti data yang diajukan.	PPT bersifat aktif dalam memeriksa dan meneliti data yang diajukan.
Surat Tanda Bukti Hak merupakan alat bukti yang tidak mutlak	Surat Tanda Bukti Hak merupakan alat bukti yang mutlak.
Tidak ada kepastian hukum yang mutlak	Terdapat kepastian hukum yang mutlak
Sistem pendaftaran akta	Sistem pendaftaran hak dimana menggunakan buku tanah dan register yang alat buktinya sertipikat.
Tidak ditanggung oleh Pemerintah jika terdapat kesalahan	Ditanggung oleh Pemerintah jika terdapat kesalahan.

\*Sumber Data: Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, hal. 430.

Dalam hubungan dengan sistem publikasi negatif, kepastian hukum yang dimaksudkan sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek. Para pemegang hak yang bersangkutan diharapkan akan memperoleh perlindungan hukum atas pemilikan tanahnya yang sudah bersertipikat dengan kepastian hukum tersebut. Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang menghasilkan produk hukum, penetapan hak belum

menjamin kepastian hukum sepenuhnya karena menggunakan sistem negatif. Dengan demikian sistem negatif itu sendiri secara hukum mengandung kelemahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.<sup>59</sup>

Sistem publikasi negatif mempunyai kelemahan yakni pemegang hak atas tanah yang terakhir selalu was-was karena sewaktu-waktu pemegang hak atas tanah yang sebenarnya akan datang untuk menuntut tanahnya kembali. Kelemahan dari sistem publikasi negatif tersebut dapat diatasi dengan suatu lembaga antara lain sebagai berikut:

a. Lembaga *acquisitieve verjaring*

Jika seseorang menguasai tanah tanpa izin terlebih dahulu dengan pemiliknya disebut dengan *adverse possession* atau *acquisitieve verjaring*, dimana setelah lewatnya waktu tertentu (*limitation period*) sebagaimana diterapkan undang-undang dapat menjadi hak milik.<sup>60</sup>

PP No. 24 Tahun 1997 melakukan terobosan dengan mengadopsi asas perolehan hak karena lampaunya waktu (*adverse possession* atau *acquisitieve verjaring*). Ketentuan dimaksud secara eksplisit dirumuskan dalam Pasal 24 ayat (2) dimana pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya. Asas ini berasal dari hukum barat dan tidak dikenal dalam sistem hukum adat Indonesia. Ketentuan tersebut walau dimaksudkan untuk memudahkan pembukuan tanah (konversi hak-hak lama) yang sudah tidak lagi mempunyai bukti-bukti hak sangat memerlukan kehati-hatian karena dalam realitas sosiologis seringkali sulit dikenali perbedaan antara tanah hak milik adat dengan tanah yang dikuasai masyarakat sejak lama dan berstatus tanah Negara.

---

<sup>59</sup>Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal. 21.

<sup>60</sup>C. Chambers, an Introduction of Property Law in Australia, (LBC Information Service, 2001), hal. 67.

b. Lembaga *rechts verwerking*

Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menetapkan *rechtsverwerking* sebagai suatu lembaga untuk mengatasi kelemahan-kelemahan sistem negatif dari sistem pendaftaran tanah. ketentuan ini mengatur bahwa pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah yang sudah terdaftar atas nama orang lain, tidak dapat lagi menuntut haknya setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis. Asas hilangnya hak karena lampau waktu, secara kultural memang dikenal sebagai suatu kaidah yang dianut dalam sistem hukum adat, walaupun terdapat variasi dalam penerapan diantara masing-masing persekutuan adat berdasarkan jenis penggunaan tanah dan lamanya waktu penelantaran. Sebagai suatu asas, lembaga *rechtsverwerking* mulai diberlakukan melalui PP No. 24 Tahun 1997 merupakan refleksi dari sistem negatif yang mengandung unsur positif, dimana dalam peraturan pendaftaran tanah sebelumnya belum diatur.<sup>61</sup>

Lembaga *rechtsverwerking*, untuk mengatasi kelemahan akibat digunakannya stelsel negatif, diadakan demi kepastian hukum yang melindungi perolehan hak atas tanah dengan itikad baik, dimana dalam sistem apapun itikad baik dan kepastian hukum sangat penting. Karena itu sebagai asas, *rechtsverwerking* sesuatu yang wajar, namun demikian dalam penerapannya perlu kearifan. Pendapat tersebut mengandung makna bahwa penerapan asas *rechtsverwerking*, pada satu sisi bertujuan menjamin kepastian hukum pada pihak yang memiliki tanah dengan itikad baik, namun pada sisi lain dapat menimbulkan kerugian pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.<sup>62</sup>

Mengenai itikad baik, Subekti mendefinisikan sebagai suatu cara memperoleh tanah secara sah dan yang memperoleh sama sekali tidak

<sup>61</sup>Muchtar Wahid, *Op.cit.*, hal. 92.

<sup>62</sup>Bagir Manan, "Asas *Rechtsverwerking*." (Sambutan pada Seminar Nasional Pendaftaran Tanah, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002), hal. 2.

mengetahui bahwa tanah yang ia peroleh adalah dari pihak yang sebenarnya bukan pemilik.<sup>63</sup>

Penerapan asas *rechtsverwerking* terhadap sengketa tanah merupakan kewenangan lembaga peradilan, namun karena sebagai teks otoritatif mengenai peniadaan hak seseorang seharusnya menjadi muatan undang-undang.<sup>64</sup>

Sistem publikasi negatif dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, sebab setiap saat subjek hak yang merasa memiliki sesuatu hak atas tanah yang telah terdaftar dapat melakukan gugatan terhadap pihak lain yang namanya telah terdaftar dalam suatu sertipikat tanah.<sup>65</sup> Sementara itu Prof. Boedi Harsono berpendapat bahwa kelemahan yang mendasar mengenai sistem negatif adalah pendaftaran tanah tidak menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat, tetapi yang menentukan sah atau tidaknya suatu hak serta pemilikannya adalah sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan, bukan pendaftarannya.<sup>66</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, sebagaimana berdasar pada UUPA, PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 Tahun 1997, sistem publikasi kita adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni dimana pendaftaran tanah menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini mengandung arti, bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah maupun dalam peta pendaftaran. Sehingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar. Dengan kata lain, keterangan-keterangan yang tercantum dalam data tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus

<sup>63</sup>Soebekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1992), hal. 15.

<sup>64</sup>Muchtar Wahid, *Op.cit.*, hal. 93.

<sup>65</sup>A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Op.cit.*, hal. 27.

<sup>66</sup>Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), hal. 3.

diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.<sup>67</sup>

Selain itu sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia disebut sebagai sistem negatif yang mempunyai unsur positif ini diketahui dengan adanya ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Di dalam Pasal itu menyatakan bahwa pendaftaran meliputi "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA pun juga dinyatakan bahwa "pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat". Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi yang negatif murni.

Dalam sistem pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran mengenai data yang didaftarkan oleh Negara. Sistem ini menjamin orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sehingga jika si pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi kesalahan karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian berupa uang.

#### 2.1.2.9 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP. No. 24 Tahun 1997 meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali / *initial registration* adalah suatu kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 maupun berdasarkan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

---

<sup>67</sup> Arie S. Hutagalung, Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Menguasai Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah, (Jakarta: Hukum dan Pembangunan, 2000), hal. 39.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah dari suatu desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis ini biasanya dilakukan atas prakarsa dari Pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran tanah jenis ini lebih diutamakan karena pendaftaran tanah dengan cara ini akan lebih mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis prakarsanya datang dari Pemerintah, sehingga memerlukan waktu untuk menyediakan dana, tenaga, serta peralatan-peralatan yang diperlukan. Pelaksanaannya pun harus didasarkan pada rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang serta pelaksanaannya meliputi uji kelayakan.<sup>68</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>69</sup>

Penyelenggara pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Adapun pelaksana dari kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam pelaksanaan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali, kegiatannya meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.

---

<sup>68</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, *Op.cit.*, hal. 428.

<sup>69</sup>Ibid.

Dalam tahap ini, yang dilakukan pertama adalah kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi:

**1. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran.**

Pendaftaran tanah secara sistematis di suatu wilayah yang ditunjuk dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran, yang dijadikan dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

**2. Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah.**

Data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang akan diperlukan dilakukan suatu pengukuran, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, yang kemudian diberikan suatu tanda-tanda batas (penataan batas).

**3. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran.**

Bidang-bidang tanah yang telah diukur, dan telah ditetapkan batas-batasnya selanjutnya dipetakan ke dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam pendaftaran secara sporadik belum terdapat peta dasar pendaftaran tanah maka, digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran, misal peta dari instansi Pekerjaan Umum maupun peta dari instansi pajak.

**4. Pembuatan Daftar Tanah.**

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dilakukan pembukuan dalam daftar tanah. Daftar Tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

**5. Pembuatan Surat Ukur.**

Keperluan pendaftaran hak atas tanah, untuk bidang-bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran, pemetaan dan telah dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur. Surat ukur bukan merupakan kutipan



dari peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran. Surat ukur ini yang biasanya dikenal dengan nama Gambar Situasi.

b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.

Dilakukan untuk hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961. Ketentuan Pasal 23 hak atas tanah baru, pembuktian yuridisnya dengan:

1. Penetapan pemberian hak.

2. Asli akta PPAT.

Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta Pemberian hak tanggungan. Untuk hak-hak yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, sebagai cara pembuktian yuridisnya digunakan alat bukti mengenai adanya hak tersebut baik berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan dari yang bersangkutan. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan adalah:

- a) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie*, yang telah dibubuhi catatan, yang menyatakan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik.
- b) *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *ordonantie* tersebut sejak berlakunya UUPA sampai dengan tanggal pendaftaran tanah yang dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961.
- c) Surat tanda bukti Hak Milik
- d) Sertipikat Hak Milik

- e) Surat keputusan pemberian hak
- f) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan
- g) Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT
- h) Akta ikrar wakaf / surat ikrar wakaf
- i) Risalah lelang
- j) Surat penunjukan / pembelian
- k) Petuk pajak / *landrente*, girik, pipil, kekitir dan verponding
- l) Surat keterangan riwayat tanah
- m) Dan alat bukti tertulis lainnya.

Jika ternyata alat-alat bukti tertulis tersebut kurang lengkap, maka dilakukan dengan keterangan saksi maupun surat pernyataan dari yang bersangkutan. Dengan demikian mengenai kepemilikan terdapat 3 (tiga) kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

1. Bukti tertulisnya lengkap, sehingga tidak memerlukan bukti tambahan;
2. Bukti tertulisnya sebagian, sehingga diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
3. Bukti tertulisnya sudah tidak ada lagi, diganti keterangan saksi dan atau pernyataan dari yang bersangkutan.

Sebagaimana diuraikan diatas apabila alat bukti secara tertulis tidak tersedia secara lengkap, dan telah dilakukan keterangan saksi dan atau keterangan dari yang bersangkutan, maka untuk pembukuan haknya dilakukan tidak didasarkan pada bukti kepemilikan namun didasarkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya. Adapun syarat-syarat untuk pembukuan hak yaitu:

1. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikat baik, secara nyata dan terbuka selama waktu tersebut;
2. Bahwa secara kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat, karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat / desa / kelurahan yang bersangkutan;
3. Bahwa telah diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

4. Bahwa telah dilakukan suatu penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan diatas;
5. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan ke dalam keputusan yang berupa pengakuan hak oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

Pengumpulan dan pengolahan data yuridis pendaftaran tanah, juga diperlukan suatu kegiatan yang berupa pengumuman data fisik dan data yuridis, pengumuman tersebut berisi daftar isian yang memuat peta bidang / bidang tanah. Tujuannya adalah memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Jangka waktu pengumumannya, untuk pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan selama 30 hari, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis pengumuman ditetapkan selama 60 hari. Tempat pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi, kantor pertanahan, kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan. Apabila terdapat suatu keberatan, maka dilakukan penyelesaian secara musyawarah. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir maka dilakukan pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis tersebut dengan berita acara. Pelaksanaan pembukuan hak atas hak atas bidang tanah apabila:

1. Data fisik dan yuridis telah lengkap, dan tidak ada sengketa dilakukan pembukuan dalam buku tanah;
2. Data fisik atau data yuridis belum lengkap, tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah, dengan terdapat catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap.
3. Data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan namun tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut.
4. Data fisik dan yuridis disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada keputusan untuk penyitaan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan mengenai sengketa tersebut.

5. Data fisik dan yuridis disengketakan, diajukan gugatan ke pengadilan, serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, maka dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan memberikan catatan mengenai hal yang disengketakan.

c. Penerbitan sertipikat.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk pemegang kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, dan masih terdapat catatan dalam pembukuannya, secara prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan tersebut hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Dalam hal penerbitan sertipikat pengganti terdapat ketentuan yaitu:

1. Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang atau masih menggunakan blangko sertipikat yang sudah tidak digunakan lagi.
2. Permohonan hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah.
3. Penggantian sertipikat yang rusak atau pembaruan blangkonya dapat segera dilaksanakan dengan penyerahan sertipikat yang diganti. Sedangkan untuk penggantian sertipikat yang hilang harus melalui tatacara untuk mencegah penyalahgunaan kemungkinan penerbitan sertipikat penggantinya.
4. Penggantian sertipikat dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan.
5. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak pemohon yang memohon penggantian atau pihak lain yang diberi kuasa olehnya untuk menerimanya.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis.

Untuk penyajian data fisik maupun data yuridis, dan terutama untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah memperoleh informasi mengenai keterangan yang diperlukan. Oleh karena itu diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah yang berupa daftar umum, yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dokumen yang merupakan alat pembuktian sebagai dasar pendaftaran diberikan tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan. Dalam hal tertentu dengan adanya ijin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi yang memerlukan. Data pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman dokumen yang dihasilkan oleh alat elektronik atau mikrofilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran tanah ini terkait dengan asas pendaftaran tanah yang bersifat mutakhir. Dimana asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan nyata yang terdapat di lapangan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah berhubungan dengan :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
2. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang
3. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan
4. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan / koperasi.

5. Pemeliharaan data karena pembebanan hak
6. Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
7. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah.
8. Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama
9. Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak atas satuan rumah susun, yang dilakukan dengan memberikan catatan pada buku tanah yang bersangkutan, serta memusnahkan buku tanah yang bersangkutan.
10. Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan.
11. Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan nama.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan Ketua Pengadilan.

#### **2.1.2.10 Sertipikat Tanah Merupakan Alat Pembuktian Yang Kuat**

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada yang disebut surat tanda bukti hak. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah. Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda yakni *Certificat* yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan termiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, maka surat tersebut yang merupakan sertipikat tanah.<sup>70</sup>

Sementara Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, menyebutkan bahwa:

---

<sup>70</sup>Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 204.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan atas hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kemudian dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan seperti yang diamanatkan oleh UUPA sesuai ketentuan di atas, khususnya pada Pasal 1 butir (20) menyatakan sebagai berikut:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Seterusnya dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) disebutkan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dari Pasal-Pasal dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 yang disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah, maka Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang disertai dengan pemberian tanda bukti hak atas tanah yang sah dan kuat yang disebut sebagai sertipikat. Jadi sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, seperti yang diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c sertipikat bukan sekedar fasilitas tetapi menjadi hak bagi

pemegang hak atas tanah bersangkutan, dan keberadaannya dijamin oleh undang-undang.

Dalam konteks sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas hak kepemilikan tanah, mengartikan bahwa sertipikat akan menjadi satu-satunya bukti hak atas tanah yang kuat, dimana seluruh data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya wajib diterima sebagai data yang benar, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara dalam pengadilan. Ketentuan tersebut bersifat mutlak, kecuali apabila terdapat sesuatu hal yang mampu membuktikan kondisi yang sebaliknya.

Penjaminan perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat mendapat perlakuan yang lebih tegas sesuai yang dinyatakan oleh PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut.”

Dapat disimpulkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup>“Kekuatan Pembuktian Sertipikat”, <[http://pendaftarantanah.blogspot.com/2008\\_08\\_01\\_archive.html](http://pendaftarantanah.blogspot.com/2008_08_01_archive.html)>, 2008.



### 2.1.2.11 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.

Ada 4 (empat) organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:<sup>72</sup>

#### a. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5 PP. No. 24 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah.

BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 yang berada di setiap Kabupaten/Kota. Tugas pokok BPN sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 ialah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 diuraikan bahwa BPN menyelenggarakan fungsi melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, disamping fungsi-fungsi lainnya.

Untuk melaksanakan tugas dan fungsi pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah dalam organisasi BPN ada lembaga Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sebagai unsur pelaksana bidang pengukuran dan pendaftaran tanah yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN.

Mengenai fungsi yang harus diselenggarakan oleh Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah diuraikan secara rinci dalam Pasal 20 Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988, yaitu:

---

<sup>72</sup>“Proses Dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, < <http://idaarwike.blogspot.com/2008/08/makalah-proses-prosedur-pendaftaran.html>>, 2008.

1. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pembukuan hak-hak atas tanah.
2. Menyelenggarakan pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak atas tanah serta pembebanan hak atas tanah.
3. Memberikan tanda bukti hak atas tanah dan tanda bukti pembebanan hak atas tanah.
4. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

**b. Kepala Kantor Pertanahan**

Sesuai ketentuan Pasal 6 PP 24/1997 Dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana Pendaftaran Tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan.

**c. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam hal pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, khususnya apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang telah terdaftar dan hak-hak adat, baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan, perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, pemindahan hak dalam rangka likuidasi dan pembebanan hak, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT.<sup>73</sup>

**d. Panitia Ajudikasi**

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan

---

<sup>73</sup>Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Op.cit., hal. 154.

penetapan kebenaran *data fisik dan data yuridis* mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>74</sup>

Tugas dari Panitia Ajudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997. Pengertian dari Ajudikasi ini sendiri diatur dalam Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997.<sup>75</sup>

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, hingga dengan demikian tidak akan mengganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.<sup>76</sup>

Panitia terdiri atas seorang Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai BPN dan 3 (tiga) atau 4 (empat) orang anggota, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah, sedang yang ketiga (dan keempat) adalah Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Keanggotaan panitia tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, dimasukkan dalam panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.<sup>77</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya panitia dibantu oleh 3 (tiga) satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data

---

<sup>74</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.cit.*, hal. 438.

<sup>75</sup>*Ibid.*

<sup>76</sup>*Ibid.*

<sup>77</sup>*Ibid.*

yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.<sup>78</sup>

### 2.1.3 Kedudukan Girik Dalam Praktik

Alat bukti merupakan sesuatu yang sangat penting dari suatu peristiwa hukum yang telah terjadi. Tanpa alat bukti, peristiwa hukum yang telah terjadi tidak diketahui dan tidak diakui oleh umum. Hal ini berlaku dalam berbagai segi kehidupan, begitu juga segi hukum pertanahan. Dalam hukum pertanahan, alat bukti hak atas tanah merupakan alat yang harus dimiliki oleh setiap pemegang hak atas tanah, baik itu perorangan maupun badan hukum yang memiliki sebidang tanah.

Mengenai alat bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) sub c menyebutkan “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Kuat berarti, bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang terdapat dalam surat tanda bukti hak tersebut harus diterima sebagai benar adanya dengan tidak perlu ada bukti tambahan.

Pembuktian hak baru atas tanah diatur dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
  1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
  2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

---

<sup>78</sup>Ibid.

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian hak lama atas tanah diatur dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
  - 1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - 2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Adapun penjelasan dari Pasal 24 ayat (1) menjelaskan bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama

dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dengan doumen-dokumen sebagai berikut:<sup>79</sup>

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Stb. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Stb. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan;
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan;
- i. Akta ikrar wakaf/suratikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan;
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan;
- k. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai atas hak yang dialihkan;
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

---

<sup>79</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2006), hal. 565.

Sementara menurut Pasal 1865 KUHPerdata istilah pembuktian memiliki pengertian sebagai berikut:

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

Secara ringkas dapat disebutkan bahwa apa yang dimaksud dengan tanda bukti hak atas tanah adalah segala alat atau tanda apapun yang menurut undang-undang dapat digunakan untuk membuktikan hak seseorang atas tanah yang dimilikinya, sehingga orang tersebut memiliki kewenangan yang luas untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut dengan tanpa adanya gangguan dari pihak lain.

Jadi sangat jelas bahwa apa yang dijadikan pembuktian dalam suatu hal dalam hukum dan peradilan adalah suatu peristiwa dan hak. Contoh hak yang dimaksud dalam pengertian di atas antara lain adalah hak kepemilikan atas tanah. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan suatu bidang tanah tertentu yang dimiliki, dimana didalamnya diatur tentang hak dan kewajiban. Hak disini diartikan sebagai kewenangan untuk mempergunakan tanah bagi kepentingan pribadinya dengan batasan tidak merugikan dan mengganggu pihak lain sesuai yang diatur dalam UUPA.<sup>80</sup>

Kejadian sengketa tanah dimungkinkan akan tetap tinggi, dikarenakan kebutuhan akan tanah untuk berbagai kepentingan yang cenderung semakin meningkat sementara luasan tanah bersifat tetap. Kejadian penyerobotan dan pemalsuan tanda bukti kepemilikan tanah, merupakan salah satu jenis sengketa yang muaranya pada pengambilalihan paksa atas hak kepemilikan tanah orang lain yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah. Kejadian tersebut sebenarnya merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi seringkali masyarakat yang terlibat didalamnya dalam posisi yang lemah secara hukum apabila bukti dan

---

<sup>80</sup>John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hal. 184.

pengetahuan hukum tentang alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks ini masyarakat perlu mengetahui dan memiliki pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan, terutama sekali mengenai tanda bukti kepemilikan tanah yang sah dan diakui oleh hukum.

Sertipikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh undang-undang, namun di kalangan masyarakat tidak hanya sertipikat yang berlaku sebagai bukti pemilikan tanah, tetapi ada suatu alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti hak atas tanah, khususnya di daerah perkotaan seperti Jakarta, yakni girik. Dengan adanya girik, masyarakat menganggap bahwa hak atas sebidang tanah yang dimilikinya telah mempunyai kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat, apabila ada pihak-pihak lain yang mengganggu keamanan tanahnya.

Pengertian girik dalam suatu istilah adalah sangat penting karena dapat menerangkan arti dari sebuah istilah sehingga tidak menimbulkan salah pengertian diantara para pemakai istilah tersebut. Girik merupakan bukti pembayaran pajak di desa-desa. Sebelum berlakunya UUPA pencatatan-pencatatan dilakukan untuk menentukan bidang-bidang tanah atau pekarangan-pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu, yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan-pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian masing-masing pemilik dari bidang-bidang tanah tersebut dalam pajak umum yang telah direncanakan, serta untuk menyelesaikan perkara-perkara tentang batas-batas yang timbul diantara para pemilik tanah satu sama lain maupun antara pemilik-pemilik tanah dengan Pemerintah pada saat itu.

Di wilayah Provinsi DKI Jakarta, girik terdiri dari 2 (dua) jenis, yakni girik milik adat yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi yang telah didaftarkan sebelum dan sesudah tahun 1945. Tanah tersebut pada umumnya di atas tanah hak barat dan memang dari semula dikuasai oleh pribumi. Kemudian apabila dimohon haknya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria dapat



diterbitkan sertipikat hak milik. Untuk mengetahui status tanahnya dapat dilihat dari riwayat tanah dulu yang mengeluarkan riwayat tanah, yakni instansi Pajak bumi dan Bangunan dan pada saat ini adalah Kantor Kelurahan atau Kepala Desa setempat. Adapun riwayat tanah ini terjadi perubahan yang mengeluarkannya adalah berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 21 oktober 1981 no. 1505 Tahun 1981 tentang Instruksi Larangan Penerbitan Girik Baru, dan Surat Direktur Jenderal Pajak tanggal 27 Maret 1993 No. SE-15/PJ.G/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/keterangan objek pajak (KP.PBB II).<sup>81</sup>

Sedangkan girik di atas tanah partikelir adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi dan pribumi yang berada di atas tanah partikelir dan telah didaftarkan pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan dulunya, baik diatas tanah usaha, tanah Tionghoa, tanah hak erpacht dan lain-lainnya yang telah menjadi tanah negara semenjak diberlakukannya Undang-Undang No. 1 Tahun 1958. Kemudian apabila dimohon haknya maka dapat diberikan hak pakai sesuai dengan Permendagri No. 5 Tahun 1973 jo Permendagri No. 6 Tahun 1972. Menurut Boedi Harsono, girik, petuk pajak dan pipil yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda-tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan.<sup>82</sup>

Adapun kegunaan girik adalah sebagai pegangan bagi wajib pajak dalam ranagka untuk mengoreksi ketetapan pajak yang dikenakan terhadap nama yang tercantum dalam girik tersebut. Apabila perhitungan pajak yang dibebankan tersebut ternyata tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki, maka dapat diajukan keberatan-keberatan pada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan.

Istilah girik ini telah dikenal lama, namun di daerah-daerah lainnya girik mempunyai istilah yang berbeda-beda namanya, seperti:

- a. Di Jawa Tengah dan Jawa Timur digunakan istilah Petuk.
- b. Di Bali digunakan istilah Pipil.
- c. Di daerah Palembang digunakan istilah Segel.

---

<sup>81</sup>B. F. Sihombing, *Op.cit.*, hal. 68.

<sup>82</sup>*Ibid.*

Pemahaman hukum mengenai tanda bukti kepemilikan atas tanah menjadi sangat penting untuk dimiliki oleh masyarakat pada saat ini. Hal ini mengingat bahwa tidak sedikit sengketa tanah yang terjadi dewasa ini berkaitan erat dengan pemahaman sebagian masyarakat yang belum tepat berkenaan dengan tanda bukti kepemilikan atas tanahnya.

Keberadaan girik yang berkembang di masyarakat yang kemudian dianggap oleh sebagian masyarakat sebagai tanda bukti hak atas tanah kiranya dapat ditelusuri berasal dari pengaruh ketika masih terdapatnya status tanah hak Eropa dan hak Adat sebelum diundangkannya UUPA.

Masyarakat terutama yang awam hukum, banyak sekali yang menganggap bahwa girik merupakan bukti kepemilikan atas bidang tanah. Hal ini tidak sepenuhnya salah, sebab memang demikianlah kenyataannya. Dengan pandangan dan kenyataan seperti ini pemegang girik merasa memiliki hak atas bidang tanah dan seringkali malas mengurusnya menjadi sertipikat.<sup>83</sup>

Di dalam praktiknya, dokumen sejenis ini cukup kuat dijadikan dasar permohonan hak atas tanah atau sertipikat karena pada dasarnya hukum tanah kita bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat terlihat pada Pasal 5 UUPA yang berbunyi:<sup>84</sup>

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

<sup>83</sup>“Meng-Upgrade Girik Menjadi Sertipikat”, <<http://budiyana.wordpress.com/2008/01/08/meng-updrage-girik-menjadi-sertipikat/>>, 08 Januari 2008.

<sup>84</sup>Anto, “Tanah dengan ‘bukti’ Girik dan Peralihannya menjadi Tanah Bersertipikat”, <[http://web.syarif.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=115:girik-atau-setifikat&catid=39:law8](http://web.syarif.com/index.php?option=com_content&view=article&id=115:girik-atau-setifikat&catid=39:law8)>, 02 September 2008.

Seperti sudah diketahui bahwa sampai pada tahun 1961, di Indonesia dikenal terdapat tiga jenis pungutan pajak yang masing-masing dikenakan sesuai dengan status tanah yang ada, yaitu Verponding Eropa untuk tanah yang berstatus tanah Hak Barat, Verponding Indonesia untuk tanah yang berstatus hak Adat yang berada di wilayah Gemeente dan Landrente atau pajak bumi untuk tanah dengan status hak Adat yang berada di luar wilayah Gemeente. Dalam konteks pungutan pajak ini, yang memiliki kewajiban untuk membayar pungutan pajak tersebut adalah hanya pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Jadi meskipun yang menguasai tanah meminta untuk dikenakan verponding atau landrente, tetapi kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau hak Adat, maka tidak akan diberikan.

Pengenaan pajak dilaksanakan dengan menerbitkan surat pengenaan pajak atas pemilik tanah. di kalangan masyarakat surat ini disebut petuk pajak, pipil, girik dan lainnya. Karena pajak tersebut dikenakan kepada pemilik/pemegang hak tanah, maka sering terjadi kesalahpahaman oleh sebagian masyarakat, bahwa petuk pajak atau girik yang sebenarnya hanya merupakan surat pengenaan dan tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan pembayaran pajak oleh pemilik / pemegang hak atas tanah kepada Pemerintah, diartikan oleh sebagian masyarakat tersebut sebagai bentuk pengakuan Pemerintah atas tanah yang dimilikinya.

Anggapan salah tentang girik atau petuk pajak yang terjadi pada waktu sebelum tahun 1961 kemudian terbawa sampai sekarang ini, meskipun sejak diundangkannya UUPA, klasifikasi tentang jenis hak tanah (Hak Barat dan hak adat) telah dihapuskan termasuk didalamnya hak-hak yang ada dan jenis pungutan pajak juga dilakukan konversi dalam bentuk lain. Tiga jenis pungutan pajak yang sebelumnya dikenakan diganti dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). IPEDA dan PBB tidak berkaitan langsung dengan sistem tanah, sehingga antara status tanah dan hubungan dengan wajib pajak bukan sebagai faktor penentu penetapan pajak. Dalam UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pasal 4 ayat (1) disebutkan:

**Universitas Indonesia**

“Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”

Penjelasan di atas memberi penegasan bahwa girik atau petuk pajak atau surat pajak lainnya tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah. Tentang hal tersebut Mahkamah Agung dalam putusannya pada tanggal 10 Februari 1960 melalui ketetapan No. 34/K/Sip/1960 juga memutuskan bahwa girik atau petuk pajak tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah, meskipun telah dikenakan pajak. Secara lengkap putusan Mahkamah Agung tersebut adalah:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”

Penegasan lain yang menyatakan bahwa tanda pembayaran pajak bukan menjadi bukti hak atas kepemilikan tanah adalah seperti yang tercantum dalam SPPT itu sendiri, yakni: “Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak”. Dari pembahasan di atas sudah sangat jelas dan tegas bahwa satu-satunya tanda bukti hak atas tanah yang diakomodasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam bidang pertanahan adalah sertipikat.

Kondisi di sebagian masyarakat Indonesia, selain keberadaan sertipikat yang sudah jelas diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah dan kuat, masih terdapat dokumen lain, seperti girik atau kekitir, dan surat *verponding Indonesia* yang dianggap juga sebagai tanda bukti hak atas tanah. Meskipun merupakan anggapan yang salah, tetapi keberadaan girik dan jenis surat lain ternyata masih berkembang di sebagian masyarakat Indonesia. Anehnya bukan hanya masyarakat pedesaan yang jauh dari informasi dan jangkauan pelayanan Pemerintah (Kantor Pertanahan) saja yang memiliki anggapan salah terhadap

keberadaan girik yang dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah. Terbukti bahwa di sebagian masyarakat perkotaan, bahkan di kota Jakarta yang merupakan ibukota Negara juga masih terdapat masyarakat yang memiliki anggapan bahwa keberadaan girik yang dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Melalui Surat Edaran Dirjen Pajak : SE-32/PJ.6/1993 Tanggal 10 Juni 1993 sehubungan dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-15 /PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 menegaskan mengenai hal-hal sebagai berikut para Kepala Kantor Pelayanan PBB dimana tidak dibenarkan lagi memberikan pelayanan yang berhubungan dengan sebagaimana dimaksud pada pokok surat yang meliputi:

- a. pembuatan salinan girik karena hilang, rusak, mutasi, pembetulan luas tanah;
- b. pemberian keterangan atau riwayat tanah untuk kepentingan pembuatan sertipikat, IMB;
- c. Pencatatan pada Buku dalam rangka pembebasan tanah, atas permintaan Bank atau BUPN karena girik / daftar keterangan tanah sedang dijamin oleh Wajib Pajak;
- d. legalisasi fotocopy girik, surat keterangan/riwayat tanah;
- e. pengukuran ulang, penunjukan lokasi, dan hal-hal lain yang dikaitkan dengan penentuan status hukum/hak atas tanah.

Berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak : SE-32/PJ.6/1993 Tanggal 10 Juni 1993 sehubungan dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 surat tanda bukti atas tanah dalam bentuk girik tidak diterbitkan lagi sampai sekarang. Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Maksud pendaftaran tanah ini adalah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh UUPA yaitu sertipikat. Oleh karena itu sertipikat mempunyai kedudukan penting sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan mempunyai sertipikat para pemilik tanah akan terjamin kepastian hukum dan

kepastian hak atas tanahnya, sehingga hak atas tanah yang dimilikinya terlindungi dan tanah yang dimilikinya mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan kuat.

## **2.2 Putusan Pengadilan Yang Menjadi Objek Penelitian**

Putusan Pengadilan yang menjadi objek penelitian adalah Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI tanggal 18 Maret 2005, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Juli 2003 No. 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Penggugat, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan obyek gugatan tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 atas nama MIIN dengan luas seluruhnya kurang lebih 1186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapanpuluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan. Penggugat yaitu Sidik dan Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Aminah, Ishak, Damyati, Ridwan, A. Rasid, Maryani, Naurilaila, Nahrawi, Nurjanah, Maysaroh (kesemuanya ahli waris dari Alm. Abdurahman) masing-masing disebut sebagai Tergugat I s/d X;
2. Ida Kusuma disebut sebagai Tergugat XI;
3. Adnan Kusuma disebut sebagai Tergugat XII;
4. Budi disebut sebagai Tergugat XIII;
5. Pemerintah RI Cq. Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia (d/h Menteri Pertambangan Republik Indonesia) Cq. Kepala Pusat Penelitian dan Pengembangan Teknologi minyak dan Gas Bumi "LEMIGAS" (d/h Lembaga Minyak dan Gas bumi) disebut sebagai Tergugat XIV;
6. Abdullah Achmad disebut sebagai Tergugat XV;
7. Notaris Raden Soeratman, S.H. dan atau R. Muh. Hendarmawan, S.H. (d/h sebagai pemegang protokolnya Notaris Raden Soeratman, S.H.) disebut sebagai Tergugat XVI;

8. Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H. dan atau Notaris Muhani Salim, S.H. (d/h sebagai pemegang protokolnya Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.) disebut sebagai Tergugat XVII;
9. Notaris Neneng Salimah, S.H., M.H. disebut sebagai Tergugat XVIII;
10. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor BPN Cq. Kepala Kantor BPN Wilayah DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan disebut sebagai Turut Tergugat I;
11. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Departemen Dalam Negeri Cq. Kepala Daerah DKI Jakarta Cq. Walikotaamadya Jakarta Selatan Cq. Camat Kecamatan Pasar Minggu Cq. Lurah Kelurahan Cilandak Timur disebut sebagai Turut Tergugat II;
12. Salimah disebut sebagai Turut Tergugat III;
13. Maimunah disebut sebagai Turut Tergugat IV;
14. Asmanih disebut sebagai Turut Tergugat V.

### **2.2.1 Duduk Perkara**

Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Miin yang mempunyai tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 atas nama Miin dengan luas seluruhnya kurang lebih 1186 M2 (seribu seratus delapanpuluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan.

Penulis menerangkan duduk perkara adalah sebagai berikut Miin pernah melangsungkan 2 (dua) kali perkawinan. Perkawinan pertama dengan Saenah dan mempunyai 5 (lima) orang anak yang masih hidup yaitu Sidik, Maimunah, Aminah, Asmanih, Salimah.

Beberapa tahun setelah Saenah meninggal dunia, Miin menikah lagi pada tahun 1975 dengan Maisah, yang kini telah meninggal dunia pada tanggal 1 November 2002, dimana selama perkawinan mereka tidak mempunyai anak. Miin, yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 1993, semasa hidupnya memiliki tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil

D.1.6 dengan luas seluruhnya kurang lebih 2.550 M<sup>2</sup> (duaribu limaratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan.

Pada tahun 1971, Miin menjual (beralih/mutasi) sebagian tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 tersebut kepada beberapa orang dimana luas tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 (untuk selanjutnya disebut Tanah Sengketa) dengan luas yang dijual (dialihkan/dimutasi) sejumlah 1364 M<sup>2</sup> (seribu tigaratus enam puluh empat meter persegi), sehingga yang tersisa menjadi 1.186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi) yang tercatat atas nama Miin (untuk selanjutnya tanah Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 sisa seluas 1.186 M<sup>2</sup> disebut Tanah Sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata;
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS;
- c. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS;
- d. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Badawi, Maimunah dan Abdul Rochim.

Tanah Sengketa tersebut dijadikan sebagai tanah kebun oleh Miin semasa hidupnya bersama-sama dengan ahli warisnya sampai sekarang. Tanah Sengketa tersebut oleh Miin semasa hidupnya maupun oleh para ahli warisnya tidak pernah dijualbelikan ataupun memberi kuasa untuk menjual atau melakukan perbuatan hukum lainnya dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas Tanah Sengketa tersebut kepada orang lain.

Salah satu ahli waris, Aminah menikah dengan Abdurahman yang telah meninggal pada tanggal 10 Agustus 2000. Selama perkawinan, mereka mempunyai 9 (sembilan) orang anak.

Pada tanggal 16 April 1973 Abdurahman telah membuat Surat Kuasa dibawah tangan yang telah menerima kuasa dari Miin untuk membuat Perjanjian Jual Beli Hak-Hak kepada Ida Kusuma (masih dibawah umur) dalam hal ini dikuasakan secara lisan kepada Adnan Kusuma, dengan Akta No. 145 dihadapan



Notaris Raden Soeratman, S.H. atas Girik No. 45, Persil No. 6.D.1 seluas 4.110 M2 (empatribu seratus sepuluh meter persegi) pada tanggal 19 April 1973. Adapun Penggugat menyatakan bahwa Surat Kuasa dibawah tangan tersebut telah direkayasa oleh Abdurahman seakan-akan tanda tangan Miin memberikan kuasa kepada Abdurahman untuk menjual Tanah Sengketa, padahal Miin menurut Penggugat tidak dapat baca tulisan huruf latin dan setiap membuat surat-surat penting lainnya selalu menggunakan sidik jari jempol tangan.

Pada tanggal 27 Januari 1975, Abdurahman membuat Akta Pembatalan No. 49 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H. yang menyatakan telah memberi kuasa seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun kepada Adnan Kusuma yang bertindak sebagai wali Ida Kusuma (masih dibawah umur) untuk melakukan segala tindakan hukum mengenai Tanah Sengketa tersebut. Pada tanggal 27 Januari 1975 Abdurahman bersama-sama dengan Ida Kusuma (masih dibawah umur), Adnan Kusuma serta Budi telah membuat juga Akta Kuasa No. 56 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H. Akta Kuasa tersebut dibuat dengan tujuan seakan-akan Adnan Kusuma yang bertindak sebagai wali dari Ida Kusuma (masih dibawah umur) telah menerima kuasa dari Miin berdasarkan surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973.

Pada tanggal 11 Februari 1975, berdasarkan Akta Kuasa No. 56 yang dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H, Budi telah melakukan Pelepasan Hak-Hak atas Tanah kepada LEMIGAS dengan Akta No. 35 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.

Pada tahun 1997-1998, LEMIGAS telah membuat pagar diatas Tanah Sengketa seolah-olah Tanah Sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik LEMIGAS dan mengakui sebagai pemiliknya. Pada tanggal 30 Juni 1998, LEMIGAS mengalihkan Tanah Sengketa kepada Abdullah Achmad sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tertanggal 30 Juni 1998 dihadapan Notaris Neneng Salmiah, S.H., M.H.

Abdullah Achmad telah melakukan permohonan Surat Ukur kepada Kantor Pertanahan Kotamaya Jakarta Selatan, yang mana pada Tanggal 15 Februari 1999 Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Ukur dengan luas 3.346 M<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus empat puluh enam meter persegi) termasuk didalamnya Tanah Sengketa seluas 1.186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi). Kemudian tahun 2001 Abdullah Achmad mengajukan permohonan pensertipikatan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kotamaya Jakarta Selatan

Perbuatan hukum yang dilakukan Abdurahman dari membuat perjanjian dengan Akta Surat Jual Beli Hak-Hak atas Tanah No. 145 dihadapan Notaris Raden Soeratman, S.H., Akta Pembatalan No. 49 maupun Akta Kuasa No. 56 masing-masing dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H., tidak pernah menghadirkan atau menghadapkan Miin dan para ahli waris dihadapan Notaris, yang mana sebagai pemilik Tanah Sengketa tersebut. Berdasarkan duduk perkara tersebut, Penggugat pada tanggal 19 November 2002 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tuntutan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga dan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melaksanakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah Sengketa yang merupakan tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan dan menetapkan Sidik, Maimunah, Aminah, Asmanih dan Salimah adalah sebagai ahli waris dari Alm. Miin;
4. Menyatakan Para Ahli Waris adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 yang didapat karena warisan dari Alm. Miin, dengan luas seluruhnya kurang lebih 1186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas:
  - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata;

- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
  - c. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
  - d. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Badawi, Maimunah dan Abdul Rochim.
5. Menyatakan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat dari Alm. Miin ke Alm. Abdurahman beserta perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya yang menyangkut peralihan hak atas Tanah Sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah) serta membayar biaya berperkara ini.

### 2.2.2 Alasan Gugatan

Alasan gugatan adalah alasan yang dipakai dasar atau digunakan untuk mengajukan permohonan pembatalan atau pernyataan tidak sah terhadap penguasaan hak atas Tanah Sengketa secara melawan hukum. Alasan gugatan yang diajukan Penggugat adalah bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman yang tanpa sepengetahuan Alm. Miin telah membuat Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dipergunakan untuk menjual atau melakukan jual beli hak-hak atas tanah terhadap Tanah Sengketa milik Alm. Miin serta permasalahan lainnya yang merupakan akibat dari timbulnya Surat Kuasa dibawah tangan tersebut.

Penggugat di dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Alm. Abdurahman secara melawan hukum telah membuat Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 karena tanpa sepengetahuan dan seijin dari Alm. Miin. Penggugat yang dijadikan saksi dalam Surat Kuasa tersebut tidak pernah menyaksikan dan membubuhi tanda tangan sebagai saksi. Para ahli waris dari Alm. Miin tidak pernah mengakui tanda tangan Alm. Miin, karena Alm. Miin tidak dapat membaca maupun menulis huruf latin karenanya selalu menggunakan

sidik jari jempol tangan untuk melakukan penandatanganan. Penggugat mendalilkan mengenai timbulnya Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 telah terjadi pemalsuan tanda tangan yang menurut Penggugat dilakukan oleh Alm. Abdurahman.

### **2.2.3 Putusan Pengadilan**

#### **2.2.3.1 Pengadilan Negeri**

**-Dalam Konpensi:**

**-Dalam Eksepsi:** menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

**-Dalam Pokok Perkara:** menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**-Dalam Rekonpensi:**

**-Dalam Eksepsi:** menolak Eksepsi dari Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

**-Dalam Pokok Perkara:**

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- b. Menyatakan sebagai hukum Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat Alm. Miin kepada Alm. Abdurahman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul;
- c. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari Alm. Miin melalui kuasanya Alm. Abdurahman kepada Ida Kusuma melalui kuasanya Adnan Kusuma yang kemudian dikuasakan kembali untuk dialihkan haknya kepada LEMIGAS adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum atas tanah Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas kurang lebih 1.027 M2 (seribu duapuluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan,

Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Badawi, Maimunah dan Abdul Rochim

d. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Gambar Situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30 Januari 1975 dari pemegang kuasa menjual yakni Budi kepada LEMIGAS selaku pembeli seluas 11.410 M<sup>2</sup> (sebelasribu empatratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum.

e. Menyatakan sebagai hukum tanah Girik C.45, Persil D.1.6, dengan luas kurang lebih 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) atas nama Alm. Miin adalah milik LEMIGAS berdasarkan jual beli atau peralihan hak atas tanah;

f. Menyatakan sebagai hukum pengoperan hak atas tanah dengan Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas kurang lebih 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) atas nama Alm. Miin dari LEMIGAS kepada Abdullah Achmad adalah sah menurut hukum;

g. Menyatakan sebagai hukum segala akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) adalah sah menurut hukum, yakni:

1. Akta Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman, S.H.;

**Universitas Indonesia**

2. Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;
  3. Akta Kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;
  4. Akta Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;
  5. Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998 dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, S.H., M.H.;
  6. Surat Ukur NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh BPN;
  7. Akta Perdamaian No. 3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun, S.H., M.H.
  - h. Memerintahkan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk mencatat kembali ke dalam daftar register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur No. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 serta memproses pensertifikatan yang dimohonkan oleh Abdullah Achmad;
  - i. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Kompensi dan Rekompensi:**
- Menghukum Sidik untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan dianggarkan sebesar Rp. 2.669.000,- (Duajuta enamratus enampuluh sembilan ribu rupiah)**

### **2.2.3.2 Pengadilan Tinggi**

- a. Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat;

- b. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Juli 2003 No. 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut;
- c. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah).

### **2.3 Analisis Terhadap Permasalahan Hukum**

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

#### **2.3.1 Bagaimana status tanah milik adat dengan bukti girik agar mempunyai kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?**

Tanah secara hukum memegang peranan kunci bagi kehidupan manusia, baik secara individual atau perorangan maupun secara sosial kemasyarakatan, dimana tanah dapat menentukan keberadaan dan keberlangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik bagi diri individu maupun implikasinya bagi orang lain.

Untuk meningkatkan peranan hukum di bidang pertanahan, maka sebaiknya dilakukan proses yang berkesinambungan berkenaan dengan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam, yang dilaksanakan dalam rangka tercapainya kepastian dan perlindungan hukum serta keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Adapun permasalahan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilikan hak-hak atas tanah dimulai pada saat pendaftaran tanah dengan bukti pemilikan tanah, proses pendaftaran tanah sampai pada penerbitan sertipikat.

Untuk keperluan tersebut, peranan pendaftaran tanah untuk memperoleh informasi tentang pemilikan tanah sangat membantu pemerintah, baik dari segi data bagi pengenaan pajak, juga untuk kepastian hukum dari pemilikan hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian

hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan undang-undang". Pasal 19 ayat (1) UUPA memberikan pengertian bahwa pendaftaran tanah selain suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah bagi masyarakat di seluruh wilayah Indonesia yang meliputi pengukuran, pemetaan serta pembukuan tanah, juga memberikan manfaat bagi pemilikan hak atas tanah yang antara lain adalah untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini diwujudkan melalui pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kasus sengketa tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 dengan luas seluruhnya kurang lebih 1.186 M<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan merupakan salah satu bukti lemahnya/ketidakpastian hukum atas tanah milik adat dalam bentuk girik tersebut. Luas tanah yang tidak jelas dan sangat luas seringkali menyebabkan tanah tersebut diserobot oleh pihak lain tanpa sepengetahuan pemegang tanah girik tersebut.

Kepastian hukum yang ingin dicapai oleh UUPA melalui pendaftaran tanah meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut:

a. Kepastian hukum mengenai subyek hukum pemegang hak atas tanah.

Jika pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib, maka melalui daftar buku tanah dapat dengan mudah diketahui siapa pemegang hak atas suatu bidang tanah tertentu. Hal ini akan memberikan kepastian hukum, pertama-tama bagi pemegang haknya itu sendiri, kedua bagi pihak lain yang mempunyai kepentingan atas tanah tersebut, misalnya pihak yang akan membeli tanah yang bersangkutan. Pihak tersebut memperoleh jaminan kepastian hukum bahwa dia akan membeli tanah dari orang yang benar-benar mempunyai hak dan mempunyai kewenangan untuk menjual tanah yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum semacam ini sangat diperlukan untuk menunjang kelancaran roda perekonomian. Begitu juga dalam sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik dimana Tanah Sengketa adalah benar-benar atas



nama MIIN, namun karena status girik yang tidak kuat kepastian hukumnya, maka dapat dengan mudah diserobot oleh pihak lain.

b. Kepastian hukum mengenai obyek hukum.

Hal ini mengenai tanahnya itu sendiri yang meliputi letak tanah secara pasti, luas tanah berikut batas-batasnya yang jelas dan pasti pula. Jaminan kepastian hukum mengenai obyek hukum ini sama pentingnya dengan jaminan kepastian hukum mengenai subyek hukum. Banyak kasus dalam berbagai peristiwa yang diberitakan oleh media massa yang menyangkut tanah fiktif yang menimbulkan kerugian yang tidak kecil. Hal ini bisa terjadi karena pendaftaran tanah belum dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib. Pihak-pihak yang berkepentingan tidak bisa melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan karena buku tanahnya belum ada atau belum lengkap. Begitu juga dalam sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik dimana adanya Akta Pembatalan No. 49 dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H. yang menyatakan telah memberi kuasa seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun kepada Adnan Kusuma yang bertindak sebagai wali Ida Kusuma (masih dibawah umur) untuk melakukan segala tindakan hukum mengenai Tanah Sengketa tersebut. Penulis berpendapat bahwa Akta Pembatalan tersebut dibuat dikarenakan terdapat ketidakpastian hukum atau sengketa atas obyek hak atas tanah. Maka sangatlah penting hak atas tanah mempunyai letak tanah secara pasti, luas tanah berikut batas-batasnya yang jelas dan pasti pula, yang mana diperoleh melalui kegiatan pendaftaran tanah.

c. Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah.

Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut yang menjadi alas hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum. Jaminan kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah ini merupakan hal yang penting karena ada beberapa hak atas tanah yang tidak boleh dimiliki oleh subyek hukum tertentu atau tidak boleh dipindahtanggankan. Begitu pula dalam sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik tersebut yang mana kepastian

hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut tidak kuat sehingga dapat terjadi permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

Kepastian mengenai ketiga hal tersebut di atas merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, karenanya harus didukung oleh fakta yang sebenarnya. Untuk memperoleh fakta yang benar mengenai segala sesuatu yang menyangkut bidang-bidang tanah tersebut, pendaftaran tanah menurut UUPA yang dijabarkan dalam peraturan pemerintahnya, yang menggunakan sistem penelitian riwayat tanah, pengukuran dan penetapan batas-batasnya, yang diikuti dengan pengumuman di lokasi tempat tanah itu berada untuk memperoleh pengakuan dari pihak-pihak yang bersangkutan dan kesaksian dari warga masyarakat setempat.

Menyangkut pentingnya pendaftaran tanah yang bertujuan meneliti masih ada atau tidaknya masyarakat pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya, harus ada sikap pro-aktif dari Pemerintah dalam hal ini BPN untuk terciptanya catur tertib di bidang pertanahan. Menurut PP No. 7 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengaturan Masalah Pertanahan tercakup dalam catur tertib di bidang pertanahan yang meliputi:

- a. Tertib hukum pertanahan.
- b. Tertib administrasi pertanahan.
- c. Tertib penggunaan pertanahan
- d. Tertib pendaftaran tanah dan lingkungan hidup.

Pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum tanah, letak, luas dan batas-batas, siapa yang mempunyai tanah tersebut serta beban-beban apa yang ada diantaranya dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Istilah pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) didefinisikan sebagai berikut:

**"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 dan hak milik atas satuan ruman susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Pasal 1 tersebut mengisyaratkan bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sekali dimulai tidak akan ada akhirnya.

Kemudian dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan seperti yang diamanatkan oleh UUPA sesuai ketentuan diatas, khususnya pada Pasal 1 butir (20) menyatakan sebagai berikut:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Seterusnya dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) disebutkan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dari Pasal-Pasal dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 yang disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah, maka Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang disertai dengan pemberian tanda bukti hak atas tanah yang sah dan kuat yang disebut sebagai sertipikat. Jadi sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, seperti yang diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c sertipikat bukan sekedar fasilitas tetapi menjadi hak bagi pemegang hak atas tanah bersangkutan, dan keberadaannya dijamin oleh undang-undang.

Selain upaya untuk melindungi kepentingan pemilik tanah terhadap pemilikan tanah dengan bukti girik yang salah dan membahayakan, tindakan untuk mengharuskan untuk didaftarkan tanah tersebut sebagai upaya untuk

melindungi masyarakat sebagai pemilik tanah, karena jika tetap menganggap bahwa bukti girik merupakan alat bukti yang kuat sesuai dengan pandangannya dalam kebiasaan, yang kemudian akan menimbulkan kerugian pada pemilikan tanah, maka hal ini dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan akan hilangnya hak atas tanah miliknya tersebut.

Penelitian yang Penulis lakukan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI hakekatnya merupakan penghubung dari kasus sengketa yang telah terjadi dengan hasil kajian aspek yuridis mengenai girik dan sertipikat dalam kaitan hak kepemilikan tanah yang telah dilakukan pada bahasan sebelumnya. Dari hasil pemaparan aspek yuridis tersebut telah diketahui bahwa girik bukanlah tanda bukti sah dan kuat atas hak kepemilikan tanah, karena peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hanya mengatur bahwa tanda bukti yang kuat berkaitan dengan hak atas tanah adalah yang berbentuk sertipikat. Persoalannya adalah di sebagian masyarakat masih berkembang anggapan salah, bahwa girik juga merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor-faktor penyebab dari terjadinya sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik diatas, yaitu:

- a. Peraturan perundang-undangan yang tidak kondusif.
- b. Terbatasnya akses masyarakat terhadap pemilikan dan penguasaan tanah secara adil.
- c. Belum terwujudnya kelembagaan pertanahan yang efektif dan efisien.
- d. Pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal.
- e. Belum optimalnya penatagunaan tanah.
- f. Lemahnya sistem informasi berbasis tanah.
- g. Pemecahan konflik dan sengketa pertanahan belum memadai.
- h. Lemahnya sistem perpajakan tanah.
- i. Belum memadainya perlindungan hak-hak masyarakat akan tanah.

Status tanah milik adat dengan bukti girik tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku,

dikarenakan girik hanya merupakan bukti pembayaran pajak yang mana berguna sebagai pegangan bagi wajib pajak dalam rangka untuk mengoreksi ketetapan pajak yang dikenakan terhadap nama yang tercantum dalam girik tersebut. Penyelesaian pendaftaran tanah terhadap tanah milik adat dalam bentuk girik yang diperoleh setelah berlakunya UUPA dalam praktik harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut UUPA, bukti atas tanah adat yang sudah ada sebelum berlakunya UUPA tetap diakui keabsahannya, dengan ketentuan harus disesuaikan dan dimasukkan ke dalam sistem pranata hukum konversi. Dalam hal ini konversi atas dasar Pengakuan Hak, barulah dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diproses untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Adapun Prosedur pensertipikatan girik adalah sebagai berikut:

a. Siapkan:

1. Foto copy KTP
2. Kartu Keluarga
3. Bukti Kewarganegaraan
4. Surat pernyataan ganti nama (kalau pernah ganti nama)
5. Surat Kuasa dan fotokopi KTP pemberi/penerima kuasa apabila dikuasakan
6. Bukti pelunasan pembayaran PBB PPh (PP No.48/1994 Jo. PP No.27/1996).
7. Alas Hak berupa Girik, Leter C / VI (Verponding Indonesia). Surat-surat bukti perolehan berupa akte jual beli, hibah, tukar-menukar, Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara bilamana bidang tanah tersebut karena lelang. Pembagian karena warisan, surat keterangan waris (yang dibenarkan oleh Lurah dan dikuatkan oleh camat atau berdasarkan ketetapan pengadilan) termasuk bukti-bukti peralihan dari pemilik tanah sebelumnya (sejak sebelum 20 September 1960 sampai dengan pemilik saat ini), dan untuk akta peralihan yang dibuat sebelum tanggal 1 Juli 1998, konfirmasi terlebih dahulu dengan Seksi Peralihan Hak, pembebanan hak dan PPAT Kanwil BPN setempat;

b. Surat keterangan riwayat tanah :

1. Dibuat oleh Lurah untuk tanah Girik Leter C.
  2. Dibuat oleh Kanwil BPN setempat untuk tanah *Verponding Indonesia*.
  3. Surat pernyataan yang diketahui Lurah bahwa tanah yang dimohon pengakuan/penegasan haknya tidak dalam keadaan sengketa, tidak dijaminkan, belum pernah dialihkan kepada pihak lain dan belum pernah diterbitkan sertifikat;
- c. Ambil surat/formulir permohonan penegasan/pengakuan hak sertakan dokumen-dokumen tadi dan serahkan ke loket penyerahan berkas di kantor pertanahan di Kecamatan dan kemudian membayar biaya administrasinya. Disini akan mendapat Tanda Terima Berkas Permohonan dengan nomor dan tahun surat;
  - d. Petugas ukur dari BPN akan melaksanakan pengukuran bidang tanah bersangkutan dan petugas ini pula yang akan membuat peta bidang tanah pada formulir isian yang ada di BPN;
  - e. Setelah pengukuran, maka beberapa bulan kemudian dikeluarkan pengumuman terbuka oleh BPN. Pengumuman ini disampaikan ke Kelurahan untuk diumumkan kepada masyarakat. Jangka waktu pengumuman ini ditetapkan selama 2 (dua) bulan;
  - f. Bila tidak ada pihak yang mengajukan keberatan/sanggahan atas pengumuman tersebut, maka selanjutnya dikeluarkan Surat Ketetapan Kepala Kantor Pertanahan Setempat atau Penerbitan SKPT
  - g. Proses cetak setipikat sekitar 2 (dua) minggu;
  - h. Pelunasan pembayaran BPHTB/SSB UU No.21/1997 Jo. UU No. 20 Tahun 2000 yang telah divalidasi oleh Kantor PBB dan Kantor Pertanahan;
  - i. Bila tidak ada masalah, selanjutnya berkas diserahkan ke Kasi untuk dicek kelengkapan dokumennya dan diparaf pada beberapa bagian sertipikat yang sudah dicetak;
  - j. Bila tidak ada masalah, berkas diserahkan ke sekretaris Kepala Kantor Pertanahan untuk selanjutnya ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan;

- k. Bila sudah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan, selanjutnya sertipikat diregistrasi terlebih dahulu untuk diberikan nomor dan tahun penerbitannya;
- l. Proses penyerahan sertipikat di loket penyerahan Kantor Pertanahan. Disini pemohon menyerahkan Tanda Terima Berkas Permohonan Asli, bila dikuasakan kepada orang lain, maka harus disertai dengan surat kuasa pengambilan sertipikat.

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah, maka Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh UUPA yaitu sertipikat. Penulis berpendapat bahwa hanya sertipikat yang mempunyai kedudukan yang kuat sebagai alat bukti hak atas tanah. Para pemilik tanah akan terjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya serta mempunyai perlindungan hukum dengan mempunyai sertipikat, sehingga hak atas tanah yang dimilikinya terlindungi dan tanah yang dimilikinya mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan kuat. Jadi girik bukanlah alat bukti pemilikan tanah menurut hukum tanah nasional Indonesia, melainkan hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak bagi tanah-tanah hak milik adat yang terletak di luar wilayah gemeente, sekalipun wajib pajak adalah pemilik atas tanah girik tersebut serta pendaftaran tanah atas girik tersebut yang menjadi salah satu cara untuk mendapatkan suatu kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **2.3.2 Bagaimana kesesuaian Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 311/PDT./2004/PT.DKI dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?**

Penulis berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah diperkarakan di Pengadilan Negeri Nomor 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI

serta ditimbang-timbang berdasarkan bukti-bukti yang telah dilampirkan, maka Penulis berpendapat bahwa sangatlah terlambat sengketa tersebut diperkarakan pada tahun 2002, dimana dari para pelaku baik yang memberi kuasa maupun yang diberi kuasa, yaitu Alm. Miin dan Alm. Abdurahman telah meninggal dunia dan para ahli waris kedua belah pihak pada saat Alm. Miin dan Alm. Abdurahman masih hidup tidak pernah mempermasalahkan tentang pemberian kuasa atau jual beli terhadap Tanah Sengketa tersebut, maka Penulis berpendapat gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah daluarsa. Hal ini dapat dilihat karena para pelakunya telah meninggal dunia dan kejadian ini telah berlangsung lebih dari 20 tahun sehingga cukup sulit untuk pembuktiannya.

Pengertian dari perbuatan melawan hukum menurut Wirjono Projudikoro adalah bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut. Dalam Pasal 1365 KUHPerdara dirumuskan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yakni:

- a. Ada perbuatan melawan hukum.
- b. Melanggar hak subjektif orang lain
- c. Ada kesalahan
- d. Ada kerugian
- e. Adanya hubungan causal

Adapun setelah melihat teori perbuatan melawan hukum maka terhadap Tanah Sengketa tersebut haruslah terlebih dahulu pernah digugat pada saat pelaku masih hidup, dan jika pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum telah meninggal dunia maka para ahli warisnya tidak dapat menuntut atau diwarisi penuntutan terhadap perbuatan melawan hukum itu.

Jadi Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat Alm. Miin kepada Alm. Abdurahman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul, yakni peralihan hak atas tanah dari Alm. Miin melalui



kuasanya Alm. Abdurahman kepada Ida Kusuma melalui kuasanya Adnan Kusuma yang kemudian dikuasakan kembali untuk dialihkan haknya kepada LEMIGAS adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum atas tanah Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas kurang lebih 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Badawi, Maimunah dan Abdul Rochim.

Peralihan hak atas tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan Gambar Situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30 Januari 1975 dari pemegang kuasa menjual yakni Budi kepada LEMIGAS selaku pembeli seluas 11.410 M<sup>2</sup> (sebelasribu empatratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum.

Tanah Girik C.45, Persil D.1.6, dengan luas kurang lebih 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) atas nama Alm. Miin adalah milik LEMIGAS berdasarkan jual beli atau peralihan hak atas tanah adalah sah menurut hukum.

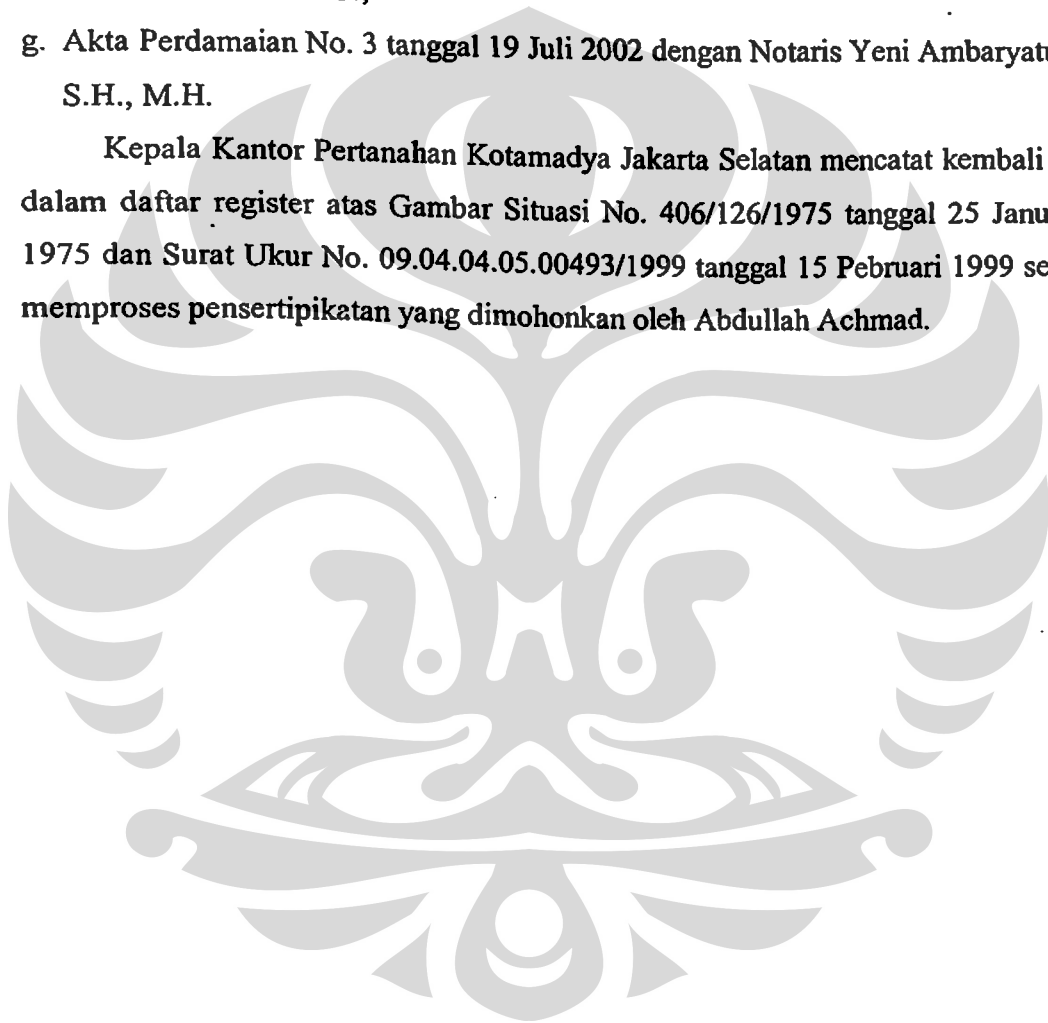
Pengoperan hak atas tanah dengan Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas kurang lebih 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) atas nama Alm. Miin dari LEMIGAS kepada Abdullah Achmad adalah sah menurut hukum.

Segala akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas 1.027 M<sup>2</sup> (seribu duapuluh tujuh meter persegi) adalah sah menurut hukum, yakni:

- a. Akta Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman, S.H.;
- b. Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;

- c. Akta Kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;
- d. Akta Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G. H. S. Loemban Tobing, S.H.;
- e. Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998 dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, S.H., M.H.;
- f. Surat Ukur NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh BPN;
- g. Akta Perdamaian No. 3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun, S.H., M.H.

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan mencatat kembali ke dalam daftar register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur No. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 serta memproses pensertipikatan yang dimohonkan oleh Abdullah Achmad.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang telah Penulis kemukakan diatas, akhirnya Penulis sampai pada kesimpulan sebagai berikut:

1. Status tanah milik adat dengan bukti girik agar mempunyai kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku harus didaftar di Kantor Pertanahan setempat. Status tanah milik adat dengan bukti girik tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedudukan girik yang dianggap sebagai bukti hak atas tanah tidak dapat disebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dimana tanda bukti kepemilikan tanah yang diakui oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan adalah sertipikat. Dalam hal ini girik hanya berfungsi sebagai alat bukti pembayaran pajak atau bukti bahwa tanah tersebut telah didaftar sebagai objek pajak. Jadi girik bukanlah alat bukti pemilikan tanah menurut hukum tanah nasional Indonesia, melainkan hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak bagi tanah-tanah hak milik adat yang terletak di luar wilayah gemeente, sekalipun wajib pajak adalah pemilik atas tanah girik tersebut serta pendaftaran tanah atas girik tersebut yang menjadi salah satu cara untuk mendapatkan suatu kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setelah diperkarakan di Pengadilan Negeri Nomor 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI serta berdasarkan bukti-bukti yang telah dilampirkan, maka sangatlah terlambat sengketa tersebut diperkarakan pada tahun 2002, dimana dari para pelaku baik yang memberi kuasa maupun yang diberi

kuasa, yaitu Alm. Miin dan Alm. Abdurahman telah meninggal dunia dan para ahli waris kedua belah pihak pada saat Alm. Miin dan Alm. Abdurahman masih hidup tidak pernah mempermasalahkan tentang pemberian kuasa atau jual beli terhadap Tanah Sengketa tersebut, maka Penulis berpendapat gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah daluarsa. Jadi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 311/PDT./2004/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat Alm. Miin kepada Alm. Abdurahman adalah sah yang mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul.

### **3.2 SARAN**

1. Hendaknya Kantor Pertanahan, sebagai instansi yang berwenang, dituntut untuk lebih profesional dalam tugas dengan sering timbulnya permasalahan-permasalahan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai girik yang oleh masyarakat dianggap sebagai bukti pemilikan hak atas tanah.
2. Hendaknya Kantor Pertanahan mensosialisasikan bahwa sertifikat merupakan bukti hak atas tanah yang mempunyai kekuatan hukum dan dilindungi pemerintah dan disarankan kepada masyarakat yang memiliki tanah yang belum bersertipikat untuk segera mendaftarkan tanahnya untuk mendapat sertifikat di Kantor Pertanahan setempat.
3. Hendaknya Notaris harus lebih memperhatikan Kode Etik Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh Negara dimana harus menjalankan tugasnya sebagai Notaris yang melayani kepentingan masyarakat sesuai dengan amanah jabatannya sebagai Notaris yang profesional.
4. Peralihan hak atas tanah yang didasari atas surat kuasa hendaknya tidak berdasarkan surat kuasa dibawah tangan melainkan berdasarkan akta kuasa dihadapan Notaris. Hal ini disebabkan Akta Kuasa yang dibuat

**Universitas Indonesia**

dihadapan Notaris mempunyai kekuatan hukum yang kuat jika dibandingkan Surat Kuasa di bawah tangan.



**Universitas Indonesia**

## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku-Buku.

- Abdurrahman, H dan Soejono. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Cet. II. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004.
- Chambers, C. *an Introduction of Property Law in Australia*. LBC Information Service, 2001.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jil. 1. Cet. I. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jil. 2. Cet. I. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.
- Dalimunthe, Chadidjah. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: FH USU Press, 2000.
- Daliyo, J. B, et. al. *Hukum Agraria I*. Cet. V. Jakarta: Prehallindo, 2001.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Gautama, Sudargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. X. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. jilid 1. Cet. VII. Jakarta: Djambatan, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Segi-Segi Teoritis dan Implikasi Yuridis Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: 1992.
- \_\_\_\_\_. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.

- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Hutagalung, Arie S. *Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Menguasai Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Hukum dan Pembangunan, 2000.
- Lubis, Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mamudji, Sri et. al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mudjiono. *Politik dan hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty, 1997.
- Muhammad, Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2000.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP 24 Tahun 1997*. Cet. I. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Siahaan, Marihot P. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan: Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Sihombing, B. F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung, 2004.
- Soebekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1992
- Soekamto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1983.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka, 2003.
- Soeromihardjo, Soedjarwo. *Produktivitas Lahan Pertanian Rakyat Dalam Wilayah kecamatan di Provinsi Sumatera Utara*. Penelitian. Malang: Universitas Brawijaya, 1985.

Universitas Indonesia

Sofyan, Sri Soedewi Masjoehoen. *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 1981.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Jakarta: Republika, 2008.

## II. Makalah

Basuki, Sunaryo. "Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah". Bagian I. (Makalah disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria, Depok, September 2007).

Manan, Bagir. "Asas Rechtsverwerking". (Sambutan pada Seminar Nasional Pendaftaran Tanah). Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.

## III. Peraturan-Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960*.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961*.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997*.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Nomor 3 Tahun 1997*.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. diterjemahkan oleh Soebekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

## IV. Surat Edaran

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE- 15/PJ.6/1993 jo Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak : SE-32/PJ.6/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB41).



## V. Internet

“Meng-Upgrade Girik Menjadi Sertipikat,” <<http://budyana.wordpress.com/2008/01/08/meng-updrage-girik-menjadi-sertipikat/>>. 08 Januari 2008.

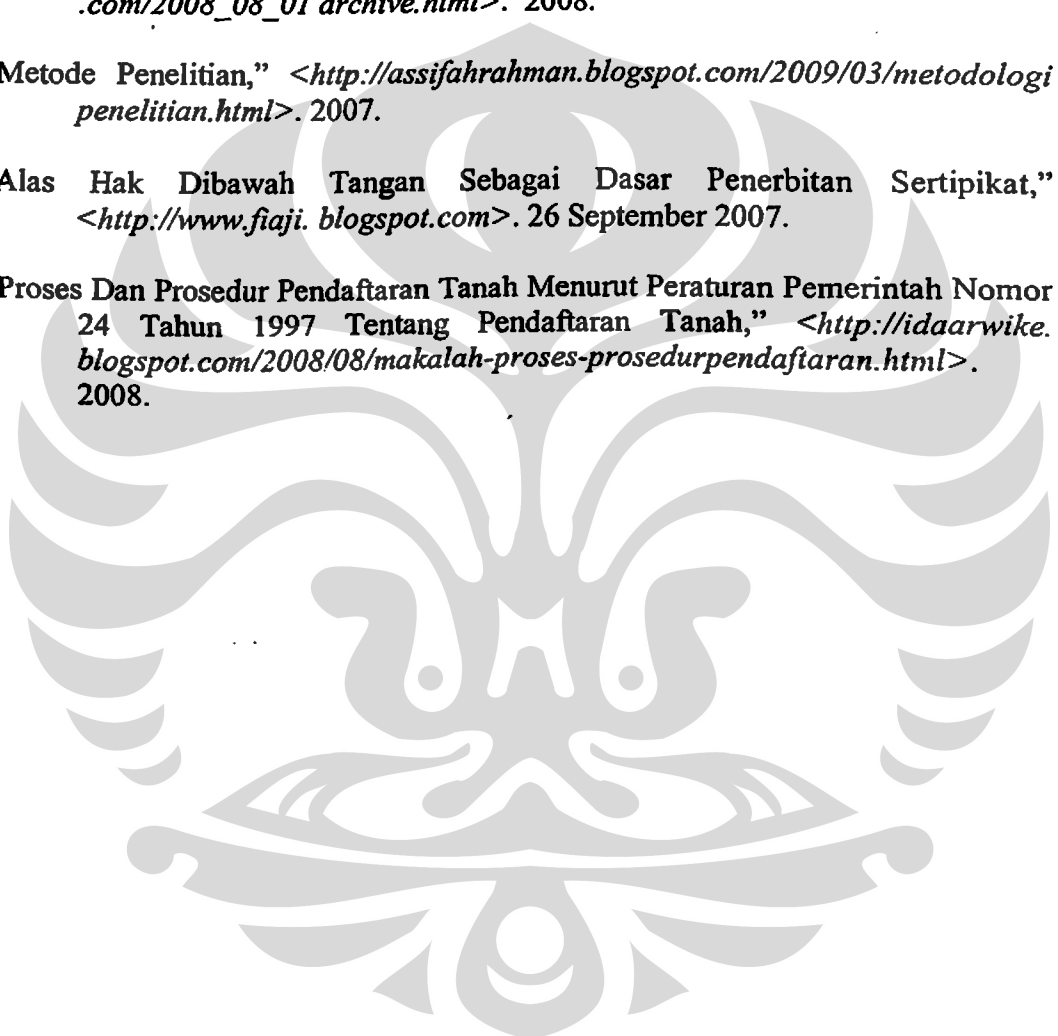
Anto. “Tanah dengan ‘bukti’ Girik dan Peralihannya menjadi Tanah Bersertipikat,” <[http://web.syarif.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=115:girik-atau-setifikat&catid=39:law8](http://web.syarif.com/index.php?option=com_content&view=article&id=115:girik-atau-setifikat&catid=39:law8)>. 2 September 2008.

“Kekuatan Pembuktian Sertipikat,” <[http://pendaftaran tanah.blogspot.com/2008\\_08\\_01\\_archive.html](http://pendaftaran tanah.blogspot.com/2008_08_01_archive.html)>. 2008.

“Metode Penelitian,” <<http://assifahrahman.blogspot.com/2009/03/metodologi-penelitian.html>>. 2007.

“Alas Hak Dibawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat,” <<http://www.fiaji.blogspot.com>>. 26 September 2007.

“Proses Dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” <<http://idaarwike.blogspot.com/2008/08/makalah-prosedurpendaftaran.html>>. 2008.



# P U T U S A N

No. 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara a n t a r a :

H. SIDIK BIN H. MIIN.,beralamat di Pedurenan No.12, Rt.002/Rw.004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya : *Fahri, .S.H., R. Heru Sugiarto, S.H., Nuzul Hakim, S.H., dan Endang, S.H.*, Advokat dan Pengacara yang berkantor di kantor HUKUM : "*R. Heru Sugiarto, SH., & Partners*", beralamat di Komplek Perkantoran Ciputat Indah Permai B-5, Jl. Ir. H. Juanda, Ciputat 15411, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2002, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT ;**

### *M e l a w a n*

1. HJ. AMINAH BINTI H. MIIN.;
2. ISHAK BIN ABDURAHMAN ;
3. DAMYATI BINTI ABDURAHMAN ;
4. RIDWAN BIN ABDURAHMAN ;
5. A. RASID BIN ABDURAHMAN ;
6. MARYANI BINTI ABDURAHMAN ;
7. NAURLAILA BINTI ABDURAHMAN ;
8. NAHRAWI BIN ABDURAHMAN ;
9. NURJANAH BINTI ABDURAHMAN ;
10. MAYSAROH BINTI ABDURAHMAN ;

Kesemuanya ahli waris dari Alm. Abdurahman bin H. Usman, beralamat di Pedurenan No.17, Rt. 002 / Rw. 04, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta, selanjutnya masing-masing disebut sebagai **TERGUGAT I s/d X**

11. IDA SUSUMA.....

11. IDA KUSUMA, beralamat di Jl. Ridwan I No.26, Patal Senayan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XI ;
12. Ir. ADNAN KUSUMA, beralamat di Jl.Ridwan I No.26, Patal Senayan, Jakarta Selatan,selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XII;
13. B U D I, beralamat di Jl. Gandaria Selatan, Rt.002/Rw.04, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XIII ;
14. PEMERINTAH R.I. Cq. MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL R.I. (d/h. Menteri Pertambangan RI) Cq. Kepala Pusat Penelitian dan Pengembangan Teknologo Minyak dan Gas Bumi "Lemigas" (d/h. Lembaga Minyak dan Gas Bumi), beralamat di Jl. Ciledug Raya, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12230, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : *Achmad Cholidin, S.H.,M.H.*, dan *Denok Laras Asih, S.H.*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. efha 29.01.03.02.SK, tertanggal 29 Januari 2003, selanjut- nya disebut sebagai TERGUGAT XIV ;
15. ABDULLAH ACHMAD, beralamat di Jl. Kebon Kacang IV/36, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya *Dendy Amudi, S.H.*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2003, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XV ;
16. NOTARIS RADEN SOERATMAN, S.H., dan atau R. MUH. HENDARMAWAN, SH., dalam hal ini sebagai pemegang protokolnya Notaris Raden Soeratman, beralamat di Jl. Raya Mangga Besar No. 183, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XVI ;
17. NOTARIS GUSTAAF HOEMALA SOANGKOE PON LOEMBAN TOBING, S.H., dalam hal ini minit / pemegang protokolnya Notaris Muhani Salim, S.H., beralamat di Jl. Jaksa No. 3, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XVII ;

18. Notaris.....

18. NOTARIS NENENG SALMIAH, S.H, M.H., beralamat di Jl. Suryo No.6, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : *Lukman Arifin, SH.*, dan *Wirjanto Zatmoko, S.H.*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 03/AA/III/ 2003 tertanggal 26 Pebruari 2003, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT XVIII ;
19. PEMERINTAH RI Cq. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan. beralamat di Jl. Trunojoyo No.1, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : *Dailami Ramii, S.H.*, *Gembong Joko W,S.H.*, *Farida Widyar-tati,S.H.*, *Dwi Hary Januarto, S.H.*, dan *Dewi Masitoh, S.H.*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1.711.2/117/SI/ 2003 tertanggal 23 Januari 2003, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I ;
20. PEMERINTAH RI Cq.DEPARTEMEN DALAM NEGERI Cq. KEPALA DAERAH DKI JAKARTA Cq. WALIKOTAMADYA JAKARTA SELATAN Cq. Camat Kecamatan Pasar Minggu Cq. Lurah Kelurahan Cilandak Timur, beralamat di Jl. Bakti No. 48 A, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II ;
21. NY. SALIMAH BINTI H. MIIN, beralamat di Pedurenan Rt.003/Rw.004, Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya *Edi Suhaendi, SH.,M.H.*, *Denok Laras Asih, S.H.* dan *Achmad Cholidin, S.H.,M.H.*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. efha.13.02.03.04.SK. tertanggal 13 Februari 2003, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III ;
22. HJ. MAIMUNAH BINTI H. MIIN, beralamat di Pedurenan No.66 Rt.003 / Rw. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT IV ;
23. H.J. ASMANIH.....

23. HJ. ASMANIH BINTI H. MIIL., beralamat di Pedurenan No. 23, Rt. 004 / Rw. 004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti yang diajukan dipersidangan oleh kedua belah pihak ;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya No. 011/RHS/XI/02, tertanggal 19 November 2002, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 November 2002 di bawah daftar register perkara No. 634/Pdt.G/2002/PN.Jak-Sel., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa semasa hidup Alm. H. MIIN bin BOAN alias NIIN BOAN pernah melakukan 2 (dua) kali perkawinan :
  - Pada perkawinan pertama Alm. H. MIIN bin BOAN menikah dengan HJ. SAENAH dan mempunyai 5 (lima) orang anak yang kini masih hidup :
    1. H.SIDIK bin H. MIIN.
    2. Hj. MAIMUNAH binti H. MIIN.
    3. Hj. AMINAH binti H. MIIN.
    4. HJ. ASMANIH binti H. MIIN.
    5. SAIJMAH binti H. MIIN.
  - Setelah beberapa tahun Hj. SAENAH meninggal dunia, Alm. H. MIIN Bin BOAN, pada tahun 1975 menikah lagi dengan HJ. MAISAH yang kini telah meninggal dunia pada tanggal 1 November 2002 dan selama perkawinan yang kedua ini Alm. H. MIIN Bin BOAN tidak mempunyai anak.

- Bahwa.....

- Bahwa PARA PENGGUGAT adalah selaku ahli waris dari Alm. H. MIIN bin BOAN (yang meninggal dunia tanggal 22 Desember 1993) sebagaimana terbukti dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 21 September 2001 (Bukti P-2A, P- 2B, P-2C) ;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. H. MIIN bin BOAN telah memiliki tanah milik adat dalam bentuk Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6, dengan luas seluruhnya  $\pm$  2.550 M2 yang terletak atau dikenal dengan nama Jalan Ampera Raya, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan ;
  3. Bahwa mulai tahun 1971 Alm. H. MIIN bin BOAN pernah menjual tanah dari Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6, (yang berasal dari luas 2.550 M2) yang terletak di Jl. Ampera Raya, Pedurenan, Kel. Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Peralihan/mutasi tersebut dapat diperinci sebagai berikut :
    1. Pada tanggal 21 Juli 1971 seluas 240 M2 beralih/mutasi kepada C.No. 1583 (Akta Jual Beli No. 655/1971 tanggal 8 Juli 1971) ;
    2. Pada tanggal 10 Oktober 1987 seluas 200 M2 dihibahkan ke C. No. 2587 (Akta Pejabat Tanggal 14 Maret 1987 No. 22/1.711.1/87) atas nama Maisah ;
    3. Pada tanggal 1 November 1988 seluas 650 M2 beralih/mutasi kepada C. No. 2658 (Akta Pejabat Tanggal 16 September 1988 No. 1454/1.711/88) atas nama Ny. H. Sawiyah ;
    4. Pada tanggal 14 Mei 1990 seluas 124 M2 beralih/mutasi kepada C. No. 3871 (Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 1989 No. 2119/1.711.1/89) atas nama Moh. Badawi Haribowo ;
    5. Pada tanggal 9 Mei 1990 seluas 150 M2 beralih/mutasi kepada C. No. 2658 (Akta Pejabat No. 682/Ps. M/90) ; (Bukti P-3)
  4. Bahwa terhadap Girik C/Kohir No. 45, Persil D.1.6 seluas 2.550 M2 setelah dikurangi peralihan/mutasi sebagaimana tersebut diatas masih tersisa seluas 1.186 M2 yang tercatat atas nama Alm. H. MIIN bin BOAN dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : .....

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Dudung Subrata
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah LEMIGAS.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah LEMIGAS.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah M. Badawi Haribowo,  
Maimunah dan Abdul Rochim

Oleh Alm. H. MIIN bin BOAN semasa hidupnya dijadikan sebagai Tanah Kebun dan dikelola bersama-sama dengan PARA PENGGUGAT sebagai ahli warisnya sampai sekarang.

Untuk selanjutnya tanah Girik C/Kohir No. 45, Persil D.I.6 sisa seluas 1.186 M2 disebut sebagai "TANAH SENGKETA" (Bukti P-4) ;

5. Bahwa terhadap "tanah sengketa" tersebut oleh Alm. H. MIIN bin BOAN semasa hidupnya maupun oleh PARA PENGGUGAT selaku ahli warisnya hingga saat ini tidak pernah dijual belikan ataupun memberi kuasa untuk menjual, atau melakukan perbuatan hukum lainnya dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas " tanah sengketa" tersebut kepada orang lain ;
6. Bahwa pada tahun 1997-1998 terhadap Tanah Kebun yang dikuasai oleh salah satu Ahli Waris Alm. H. MIIN bin BOAN (i.c. PENGGUGAT I), oleh TERGUGAT XIV secara melawan hukum telah membuat pagar diatas "TANAH SENGKETA", seolah-oleh tanah kebun tersebut merupakan bagian dari tanah miliknya dan mengakui sebagai pemiliknya ;
7. Bahwa kemudian baru diketahui adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X) telah menjual atau melakukan Perjanjian Jual Beli Hak-Hak atas Tanah tanggal 19 April 1973 dengan Akta No. 145 dihadapan TERGUGAT XVI terhadap "tanah sengketa" kepada TERGUGAT XI yang masih dibawa umur dalam hal ini di kuasakan secara lisan kepada Tergugat XII (Bukti P-5) ;
8. Bahwa TERGUGAT I adalah istri dari Alm. ABDURAHMAN BIN H. USMAN, selama perkawinannya mempunyai keturunan yang terdiri dari TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT X. Dalam gugatan ini ditunjukkan kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat X karena sebagai Ahli Waris dari Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 Agustus 2000 (Bukti P-6) ;

9. Bahwa.....

9. Bahwa tanpa sepengetahuan Alm. H. MIIN bin BOAN maupun para Penggugat, Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d TERGUGAT X) SECARA MELAWAN HUKUM TELAH MEMBUAT SURAT KUASA DIBAWA TANGAN TERTANGGAL 16 APRIL 1973, selanjutnya surat
10. kuasa tersebut digunakan sebagai dasar untuk membuat perjanjian-perjanjian yang direkayasa sedemikian rupa dengan TERGUGAT XI yang masih dibawah umur, dalam hal ini TERGUGAT XI diwakilkan oleh TERGUGAT XII dengan KUASA LISAN.

Bahwa di dalam surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang aslinya dijahit pada naskah "Surat Jual Beli Hak-Hak atas Tanah" dalam Akta No. 145/ Notaris Raden Soeratman tertanggal 19 April 1973, dalam hal ini mimit naskah tersebut dipegang oleh Protokol/TEGUGUT XVI, dimana Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN menerima kuasa dari Alm. H. MIIN bin BOAN untuk menjual sebidang tanah hak milik adat dengan Girik No. 45, Persil No. 6.D.I. luas 4.110 M2 yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Wilayah Jakarta Selatan (Bukti P-7A) ;

11. Bahwa Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa persetujuan ahli waris yang lain telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 13 November 2002 yang merugikan Para Ahli Waris lainnya, yang mana dalam surat pernyataan tersebut penuh rekayasa. Padahal Turut Tergugat III tidak pernah menandatangani Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 dan pada saat penjualan tanah a quo Turut Tergugat III masih kecil (Bukti P-7B) ;
12. Bahwa kecurangan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin USMAN tanpa sepengetahuan dari Alm. H. MIIN bin BOAN maupun PARA PENGGUGAT adalah :

A. Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN telah mengaku sebagai kuasa dari Alm. H. MIIN bin BOAN atas dasar surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 dan telah melakukan perjanjian Jual Beli Hak-hak atas tanah pada tanggal 19 April 1973 dalam Akta No. 145/Notaris Raden Soeratman dihadapan TERGUGAT XVI, padahal surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 dibuat secara melawan hukum karena surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan seijin dari Alm. H. MIIN bin BOAN ;

B. PENGGUGAT I.....



- B. PENGGUGAT I yang dijadikan saksi dalam surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tidak pernah menyaksikan dan membubuhi tandatangan sebagai saksi. Dan Para Ahli Waris tidak mengakui adanya tandatangan Alm. H. MIIN bin BOAN dalam Surat Kuasa dibawah tangan tanggal 16 April 1973, karena selama hidupnya sepengetahuan Para Ahli Waris, Alm. H. MIIN bin BOAN tidak dapat baca tulisan huruf latin dan setiap membuat surat-surat penting lainnya selalu menggunakan sidik jari jempol tangan (Bukti P-8A ; P-8B) ;
- C. Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tidak menjelaskan secara tegas batas-batas obyek tanah yang dijual dan luas tanah yang tercantum, dalam surat kuasa dibawah tangan tersebut berbeda dengan luas tanah yang dijual dalam perjanjian Jual Beli Hak-hak atas Tanah pada tanggal 19 April 1973 dalam Akta No. 145/Notaris Raden Soeratman (TERGUGAT XVI) ;
- D. Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris ;
- E. Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tidak memberikan kewenangan Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN untuk memberikan kuasa lagi (substitusi) kepada orang lain atau Tergugat XI ;
- F. Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 tidak memberikan kewenangan Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN untuk membatalkan perjanjian Jual Beli Hak-hak atas tanah tanggal 19 April 1973, Akta No. 145/Notaris Raden Soeratman (TERGUGAT XVI) sebagaimana terjadi terbitnya Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dihadapan Notaris G.H.S Loemban Tobing, S.H. (TERGUGAT XVII) ;
- G. Bahwa seperti diketahui dalam Akta No. 145/Notaris Raden Soeratman tanggal 19 April 1973, pada waktu itu TERGUGAT XI masih dibawah umur, seharusnya menurut prosedur hukum (due process of law) TERGUGAT XII terlebih dahulu harus minta ijin kepada Pengadilan, untuk bertindak sebagai wali dari anak yang masih dibawah umur dan selanjutnya sebagai Penerima Kuasa dari TERGUGAT XI, dalam hal ini tidak dilakukan oleh TERGUGAT XII sehingga tidak ada Penetapan Pengadilan yang menerangkan demikian.

12. Bahwa.....

13. Bahwa kecurangan lain (perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X) adalah di dalam AKTA PEMBATALAN No. 49 tertanggal 27 Januari 1975 dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing (TERGUGAT XVII) yang menyatakan telah memberi kuasa yang seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun kepada TERGUGAT XII yang bertindak sebagai wali TERGUGAT XI (i.c. masih dibawah umur) untuk melakukan segala tindakan hukum mengenai "Tanah Sengketa" tersebut (Bukti P-9) ;
14. Bahwa oleh karena perjanjian Jual Beli Hak-hak Atas Tanah Akta No. 145/Notaris Raden Soeratman tertanggal 19 April 1973 tersebut mengandung cacat hukum, maka Akta yang dibuat Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN kepada TERGUGAT XI dan TERGUGAT XII yaitu perjanjian Pembatalan atas Perjanjian Jual beli Hak-hak Tanah dengan Akta No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dihadapan Notaris G.H.S Loemban Tobing, S.H. dalam hal ini minit/protocolnya ada pada TERGUGAT XVII adalah cacat hukum juga ;
15. Bahwa kecurangan (perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X didalam Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 tersebut telah memberi kuasa yang seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun kepada TERGUGAT XII yang bertindak sebagai TERGUGAT XI (i.c. masih dibawah umur) untuk melakukan segala tindakan hukum mengenai "tanah sengketa" tersebut, baik yang, mengenai pemilikan maupun mengenai pengurusan serta pemberian kuasa dimaksud dituangkan dalam naskah tersendiri ;
16. Bahwa perbuatan curang (perbuatan melawan hukum) yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H.USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X) pada hari dan tanggal yang sama (tanggal 27 Januari 1975) guna menutupi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN secara bersama-sama dengan TERGUGAT XI, TERGUGAT XII, dan TERGUGAT XIII telah membuat AKTA KUASA No. 56/G.H.S. Loemban Tobing tanggal 27 Januari 1975 dihadapan TERGUGAT XVII dengan merekayasa

sedemikian.....

sedemikian rupa dengan cara TERGUGAT XII bertindak sebagai TERGUGAT XI, ATAS DASAR akta pembatalan No. 49 tertanggal 27 Januari 1975 seolah-olah TERGUGAT XII (melalui sebagai kuasa dari TERGUGAT XI) sebagai penerima kuasa dari Alm. H. MIIN bin BOAN berdasarkan Surat KUASA dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 (Bukti P-10) ;

17. Bahwa TERGUGAT XI dan atau TERGUGAT XII telah memberi Kuasa No. 56/G.H.S. Loemban Tobing tanggal 27 Januari 1975 kepada TERGUGAT XIII untuk menjual atau dengan cara lain untuk melepaskan hak-hak dan kepentingan-kepentingan dan tidak ada kecualinya terhadap sebidang tanah a quo milik Alm. H. MIIN bin BOAN dengan Girik C/Kohir No. 45 persil D. I.6 seluas 1.86 M2 dan atau yang berkenaan dengan "Tanah Sengketa"
18. Bahwa atas dasar kekuatan Akta Kuasa No. 56/G.H.S Loemban Tobing tanggal 27 Januari 1975 tersebut, TERGUGAT XIII telah melakukan Pelepasan Hak-hak Atas Tanah kepada TERGUGAT XIV dengan Akta No. 35 tertanggal 11 Februari 1975 dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing S.H yang minitnya ada pada TERGUGAT XVII (Bukti P-11);
19. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Alm. H. MIIN Bin BOAN maupun PARA PENGGUGAT, TERGUGAT XIII secara melawan hukum dan tanpa hak telah menjual atau melepaskan secara tegas dan dengan tidak bersyarat kepada TERGUGAT XIV terhadap "tanah sengketa" milik Alm. H. MIIN bin BOAN dengan Girik C/Khohir No. 45 persil D. I.6. tanah luas 1.186 M2. Kemudian TERGUGAT XIV secara melawan hukum mengalihkan "tanah sengketa" kepada TERGUGAT XV dihadapan TERGUGAT XVIII, sebagaimana dalam AKTA PENGOPERAN HAK ATAS TANAH No. 63 tertanggal 30 Juni 1998 (Bukti P-12);
20. Bahwa perbuatan curang yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHKAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X) bersama-sama dengan TERGUGAT XI, XII, XIII dalam setiap membuat perjanjian dengan Akta Surat Jual Beli Hak-Hak atas Tanah No. 145 di hadapan TERGUGAT XVI dan Akta Pembatalan No. 49 maupun Akta Kuasa No. 56 masing-masing dihadapan TERGUGAT XVII, tidak pernah menghadirkan/ menghadapkan Alm. H. MIIN bin BOAN dan PARA PENGGUGAT sebagai pemilik "tanah sengketa" tersebut;

20. Bahwa.....

21. Bahwa TERGUGAT XIV dalam melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan Negara tidak pernah mengadakan musyawarah kepada H. MIIN bin BOAN maupun PARA PENGGUGAT terhadap pembebasan tanah a quo dan tanpa ada keputusan pencabutan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 5 dan 6 UU No. 20 Tahun 1961 (Pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya) dan H. MIIN bin BOAN maupun PARA PENGGUGAT tidak pernah menerima pembayaran uang ganti kerugian tersebut;
22. Bahwa tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT, ternyata TERGUGAT XV tanpa sepengetahuan dan seijin dari PARA PENGGUGAT, telah melakukan permohonan surat ukur kepada TURUT TERGUGAT I, kemudian TURUT TERGUGAT I telah mengeluarkan surat ukur No. NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 dengan luas 3.346 M2 termasuk didalamnya tanah milik PARA PENGGUGAT seluas  $\pm$  1.186 M2 (bukti P-13) ;
23. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin PARA PENGGUGAT, tiba-tiba TERGUGAT XV secara melawan hukum dan tanpa hak sedang melakukan permohonan pensertifikatan atas tanah milik PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I, dan untuk itu PARA PENGGUGAT telah memblokir agar TURUT TERGUGAT I tidak memproses pensertifikatan atas tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut ke atas nama TERGUGAT XV ataupun pihak lainnya, dan pemblokiran terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT dilakukan pula oleh TURUT TERGUGAT II dengan suratnya No. 11/1.711.2 Tanggal 2 Pebruari 2001 (Bukti P-14) ;
24. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT (alm. H. MIIN bin BOAN) TIDAK PERNAH memberikan kuasa kepada siapapun dan dalam bentuk apapun, apalagi kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 (cacat hukum) kepada Alm. ABDURAHMAN Bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X), tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Alm. H. MIIN Bin BOAN maupun PARA PENGGUGAT, tiba-tiba muncul akta-akta sebagai berikut :
- Akta Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman (TERGUGAT XVI) ;

- Akta.....

- Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.G.S. Loemban Tobing, S.H. (TERGUGAT XVII);
- Akta Kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. (TERGUGATXVII)
- Akta Pengelepasan Hak-Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H (TERGUGAT XVII) ;
- Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998, dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, SH.MH. (TERGUGAT XVIII);
- Surat Ukuran NIB.09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (TURUT TERGUGAT I);

Dengan demikian Akta-akta tersebut diatas serta akta-akta lainnya yang dibuat atas dasar Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 juga mengandung cacat hukum.

Secara keseluruhan akta-akta tersebut diawali dengan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang mengandung cacat hukum, maka seluruh akta-akta tersebut diatas dan akta lainnya yang timbul akibat adanya surat kuasa tersebut dianggap GUGUR DENGAN SENDIRINYA dan dengan demikian tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;

25. Bahwa oleh karena perbuatan Alm. ABDURAHMAN Bin USMAN dalam hal ini ditujukan kepada TERGUGAT I s/d X, TERGUGAT, XI, XII, XIII, XIV, XV seperti yang terurai diatas, telah jelas melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, disamping telah nyata bertentangan dengan hak subjektif PARA PENGGUGAT sebagai Ahli Waris Alm. H. MIIN Bin BOAN, maka perbuatan tersebut yang merugikan kepemilikan atas tanah a quo yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah tidak sah, batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya

26. Bahwa oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menerbitkan surat-surat akta seperti tersebut diatas, TANPA sepengetahuan dan tanpa ijin PARA PENGGUGAT, dengan didasarkan/diwakili surat kuasa yang TIDAK SAH dan TIDAK PERNAH ADA, kemudian timbul surat-surat lainnya adalah

merupakan.....

merupakan perbuatan melawan hukum dan secara nyata telah menimbulkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memerintahkan PARA TERGUGAT untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut setelah kosong mengembalikan tanah tersebut kepada Ahli Waris dari Alm. H. MIIN Bin BOAN serta membayar seluruh kerugian kepada PARA PENGGUGAT yang ditimbulkannya :

A. KERUGIAN MATERIAL :

- 1) Dipagarnya bagian tanah milik PARA PENGGUGAT yang dilakukan pada tahun 1997-1998 oleh TERGUGAT XIV sebesar Rp. 250.000.000,-
- 2) PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya-biaya, transportasi, akomodasi, Jasa Pengacara sebagai akibat ulah/perbuatan PARA TERGUGAT yang mengganggu kepemilikan tanah milik PARA PENGGUGAT atas tanah aquo Sebesar ..... Rp.750.000.000,-
- 3) Keuntungan yang seharusnya diperoleh jika Tergugat XI, XII, XIII, XIV dan XV tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah a quo, sebesar ..... Rp. 1.000.000.000,-  
 Jumlah ..... Rp. 2.000.000.000,-  
 (terbilang : Dua milyar rupiah);

B. KERUGIAN IMMATERIIL :

- 1) PARA PENGGUGAT kehilangan BISNISS OPPORTUNITY atau kesempatan untuk melakukan atau mempergunakan hak-hak atas tanah milik PARA PENGGUGAT, diperkirakan sebesar ..... Rp. 750.000.000,-
- 2) Terjadi penurunan nilai jual dari tanah tersebut, akibat dari status tanah yang masih dalam status quo sehingga jika dinilai dengan materi sebesar ..... Rp. 1.000.000.000,-

3) Sebagai.....

- 3) Sebagai akibat langsung dari ulah/perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT tersebut diatas, PARA PENGGUGAT yang berprofesi wiraswasta telah kehilangan dan terganggu konsentrasi, waktu, pikiran, ketidak tenangan yang mengakibatkan terganggunya aktifitas dan pekerjaan PARA PENGGUGAT untuk keperluan tuntutan in casu, maka adalah wajar apabila kerugian yang tak ternilai harganya itu, dinilai dengan uang yang diperkirakan sebesar .... Rp. 3.000.000.000,-

Jumlah ..... Rp. 6.000.000.000,-

(terbilang : Enam milyar rupiah) ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jumlah kerugian materiil dan immateriil seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 8.000.000.000,- (terbilang : Delapan milyar rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus oleh Tergugat XI, XII, XIII, XIV dan XV dalam rentang waktu 7 (tujuh) hari efektif sejak putusan ini diucapkan sampai putusan ini dilaksanakan ;

27. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat dan benar, serta didukung oleh bukti-bukti otentik yang menunjukkan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sementara terdapat kecurigaan yang sangat beralasan PARA TERGUGAT akan mengalihkan atau mengasingkan tanah objek sengketa ini baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan atau dilaksanakan, maka sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melaksanakan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa ini ;

28. Bahwa oleh karena gugatan ini di alas-haki dengan bukti-bukti otentik ex. Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding, dan kasasi ;

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan diatas, PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan.....

2. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) sah dan berharga dan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah objek sengketa ;

3. Menyatakan dan menetapkan :

1. H. SIDIK bin H. MIIN ;
2. Hj. MAIMUNAH binti H. MIIN ;
3. Hj. AMINAH binti H. MIIN ;
4. Hj. ASMANIH binti H. MIIN ;
5. SALIMAH binti Haji MIIN ;

Adalah sebagai ahli waris Alm. H. MIIN Bin BOAN alias NIIN BOAN

4. Menyatakan PARA AHLI WARIS adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Girik C.45 Persil D.1.6. dengan luas  $\pm$  1.186 M2 yang didapat karena warisan dari Alm. H. MIIN bin BOAN, yang terletak di Jalan Ampera Raya, Puderean, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dudung Subrata.
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah LEMIGAS.
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah LEMIGAS.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah M. Badawi Haribowo, Maimunah dan Abdul Rochim.

5. Menyatakan Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat dari Alm. Hj. MIIN bin BOAN kepada Alm. ABDURAHMAN Bin H. USMAN adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, oleh karena itu MAKA :

- Akta Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman ;
- Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S.Lcemban Tobing, S.H. ;

- Akta.....



- Akta Kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. ;
- Akta Pengelepasan Hak-Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H (TERGUGAT XVII);
- Akta Pengoperasian Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998, dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, SH.MH. ;
- Surat Ukuran NIB.09.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ;

Serta akta-akta lainnya yang atas dasar Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 (mengandung cacat hukum) yang menyangkut tanah dengan Girik/Khohir No. 45, persil D. 1.6. seluas 1.186 M2 dianggap GUGUR DENGAN SENDIRINYA dan dengan demikian dinyatakan tidak sah, batal demi hukum, mengandung cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;

6. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Alm. ABDURAHMAN bin H. USMAN (i.c. TERGUGAT I s/d X) dan XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII serta TURUT TERGUGAT I yang telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT sebagai Ahli Waris H. MIIN bin BOAN dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) ;
7. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum segala bentuk perpindahan atau penyimpanan terhadap hak tanah atas tanah Girik C.45 Persil D. 1.6. dan surat-surat yang dimiliki oleh TERGUGAT I s/d XVIII yang ada kaitannya dengan tanah objek sengketa dengan segala akibat hukumnya ;
8. Menyatakan surat pernyataan tertanggal 13 Nopember 2002 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
9. Memerintahkan terhadap TURUT TERGUGAT I untuk mencoret dengan membatalkan dan menghapus dari daftar register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan surat ukur No. NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 serta tidak memproses pensertifikatan yang dimohonkan oleh TERGUGAT XV ;

10. Menghukum.....

10. Menghukum TERGUGAT XI, XII, XIII, XIV, dan XV atau terhadap siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah a quo dan setelah pengosongan mengembalikan tanah a quo kepada PARA AHLI WARIS seperti semula ;
11. Menghukum TERGUGAT XI, XII, XIII, XIV dan XV untuk membayar ganti kerugian kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 8.000.000.000,- (terbilang : delapan milyar rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada PARA PENGGUGAT dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;
12. Menghukum TERGUGAT XI, XII, XIII, XIV dan XV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan ganti rugi materiil dan immaterial efektif 7 (tujuh) hari sejak putusan di bacakan ;
13. Menyatakan TERGUGAT I s/d TERGUGAT X, dan TURUT TERGUGAT I, II, dan III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
14. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
15. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, kami mohon putusan, yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap, untuk Penggugat, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah datang menghadap kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat I s/d XIII, Tergugat XVI, Tergugat XVII, dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir serta tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, dan oleh karenanya pemeriksaan dilakukan tanpa kehadiran para Tergugat tersebut ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa pada persidangan itu, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara namun tidak berhasil. Oleh karenanya pemeriksaan perkara aquo dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya diadakan perubahan mengenai subjek gugatan sebagaimana selengkapnya tersebut pada bagian awal dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah menyerahkan jawabannya sebagai berikut :

**Jawaban Tergugat XIV, tertanggal 8 April 2003, sebagai berikut :**

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Persona Standi in judicio

Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) yang tanpa sepengetahuan Alm. H. Miin bin Boan, telah membuat surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dipergunakan untuk menjual atau melakukan jual beli hak-hak atas tanah terhadap tanah milik H. Miin Bin Boan (tanah hak milik adat girik C No. 45, Persil D.1.6. seluas 1.027 M2) ;

Bahwa pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah "setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut". Dan dalam Pasal 1365 KUH Perdata dirumuskan unsur-unsurnya : 1) ada perbuatan melawan hukum, 2) melanggar hak subjektif orang lain 3) ada kesalahan, 4) ada kerugian dan 5) adanya hubungan causal (lihat Darwan Prinst, SH. "Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata" Hal. 97-98) ;

Bahwa.....

Bahwa jika melihat rumusan dan teori dan kenyataan yang ada maka jika Tergugat XIV dijadikan salah satu Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah tafsir karena tidak ada hubungan hukumnya dan tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan kapasitas Tergugat XIV merupakan pembeli yang beritikad baik yang mendapatkan peralihan hak atas tanah yang dipermasalahkan itu dari jual beli yang sah berdasarkan hukum ;

Bahwa disamping itu juga melihat teori tentang perbuatan melawan hukum maka bilamana perbuatan melawan itu dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman terhadap tanah yang dipermasalahkan tersebut diatas maka hal ini haruslah terlebih dahulu pernah digugat pada saat pelaku masih hidup. Dan jika pelaku yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah meninggal dunia maka para ahli warisnya tidak dapat menuntut atau diwarisi penuntutan terhadap perbuatan melawan hukum itu ;

Bahwa dengan demikian Tergugat XIV yang telah melakukan jual beli yang sah terhadap tanah yang dipermasalahkan adalah tidak ada hubungannya sama sekali dengan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli pada tanah yang dipermasalahkan diatas. Maka dengan demikian suatu kekeliruan apabila Penggugat selaku ahli waris H. Miin bin Boan telah mengajukan gugatan perbuatan hukum terhadap Tergugat XIV dalam melakukan peralihan hak-hak atas tanah dengan girik C No.45, Persil D.1.6 seluas 1.027 M2 milik almarhum H. Miin bin boan. (Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971). Oleh karena Para Tergugat bukanlah Persona Standi In Judicio, maka gugatan Penggugat Error in persona dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 2. Gugatan Disqualificatoire Exceptie.

Bahwa dalam dalil Posita Penggugat telah disebutkan para ahli waris dari Alm. H.MIIN bin BOAN adalah : H. Sidik, Hj. Maimunah, Hj. Aminah, Hj. Asmanih, Salimah dan Hj. Maisah yang merupakan istri kedua (telah meninggal dunia) ;

Bahwa .....

Bahwa dalam gugatan a quo telah terjadi perubahan gugatan tertanggal 13 Februari 2003 yang menjelaskan berkurangnya pihak Penggugat, yakni kini tinggal H. Sidik saja karena para Penggugat yang lainnya telah melepaskan status hukumnya sebagai Penggugat, yakni Hj. Maimunah dan Hj. Asmani. Sedangkan untuk Salimah dan Hj. Aminah telah terlebih dahulu melepaskan haknya sebagai Para Penggugat. Alasan dilepaskannya sebagai Para Penggugat karena para ahli waris memang mengetahui tentang tanah yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo telah dijual belikan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman yang diberikan kuasa oleh H. MIIN bin Boan ;

Bahwa dengan demikian jika hanya H. Sidik bin H. Miin yang menggugat para Tergugat maka menurut Yurisprudensi yang tetap Penggugat adalah orang yang tidak berhak untuk menggugat para Tergugat, karena harta waris peninggalan Alm. H. Miin bin Boan telah dijual dan bukan merupakan harta waris;

Dengan demikian sangatlah layak gugatan Penggugat patut ditolak ;

### 3. Gugatan Daluarsa

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) yang tanpa sepengetahuan Alm. H. Miin bin Boan, telah membuat surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dipergunakan untuk menjual atau melakukan Perjanjian Jual Beli Hak- hak Atas Tanah terhadap tanah milik H. Miin bin Boan (tanah hak milik adat girik C No. 45, Persil D.I.6 seluas 1.027 M2);

Bahwa melihat dari peralasan yang memberi kuasa maupun yang diberi kuasa telah meninggal dunia dan para ahliwaris kedua belah pihak pada saat para pihak masih hidup tidak pernah mempermasalahkan tentang pemberian kuasa atau jual beli terhadap tanah yang dipermasalahkan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah daluarsa. Hal ini dapat dilihat karena para pelakunya telah meninggal dunia dan kejadian ini telah berlangsung lebih dari 20 tahun sehingga cukup sulit untuk pembuktiannya. (Sesuai dengan Yurisprudensi MA RI tertanggal 26 November 1958 No. 361 K/Sip/1958);

Dengan .....

Dengan demikian sangatlah patut dan layak gugatan dari penggugat untuk tidak dapat diterima ;

4. Penggugat Memiliki Itikad Tidak Baik Dalam Mengajukan Gugatan a-quo.

- a. Bahwa didalam gugatan secara nyata disebutkan bahwa Tergugat XIV telah menerima pelepasan hak atas bidang tanah dari obyek dipermasalahkan pada tahun 1975. Didalam akta pelepasan hak itu disebutkan adanya peran dari Alm. Abdurahman bin H. Usman selaku penerima kuasa dari pemilik untuk kepentingan pelepasan hak dan hal ini diketahui secara langsung oleh istri dari pemilik tanah yaitu Alm. Hj. Maisah dan Fara waris lainnya ;
- b. Bahwa selama tenggang waktu tersebut yaitu sejak dari tahun 1975 sampai gugatan a quo diajukan, tidak pernah ada protes atau keberatan dari pihak manapun tidak terkecuali dari Penggugat terhadap pelepasan hak-hak tanah tersebut ;
- c. Begitupula H. Miin bin Boan, semasa hidupnya tidak pernah melakukan protes dari keberatan atas penguasaan Tergugat XIV atas bidang tanah obyek dipermasalahkan tersebut, satu dan lain hal karena memang bidang tanah yang dipermasalahkan itu telah dilepaskan oleh almarhum semasa hidupnya melalui jual beli kepada Tergugat XI, XII, XIII dan XIV (yaitu pada tahun 1975, sedangkan H. Miin bin Boan meninggal dunia pada tahun 1993). Demikian pula ketika Abdurahman bin H. Usman masih hidup (yang bersangkutan meninggal dunia pada tahun 2000), Penggugat tidak pernah mempermasalahkan proses pelepasan hak sebagaimana yang disebutkan dalam akta pelepasan hak nomor 35 Tanggal 11 Pebruari 1975 ;
- d. Bahwa sejak gugatan awal yang telah diputus hingga gugatan kedua a quo Penggugat tidak sungguh-sungguh untuk menemukan keberadaan dari Tergugat XI, XII dan XIII yang merupakan para pihak penerima peralihan hak yang pertama dari H. Miin bin Boan yang dikuasakan melalui Abdurachman bin H. Usman. Dengan harapan tidak ada pembelaan dari pihak Tergugat XI, XII dan XIII maka dengan leluasa Penggugat dapat mengklaim tanah yang dipermasalahkan adalah milik Penggugat, dan akan terbebaskan kepada Tergugat XIV dan Tergugat XV yang menerima peralihan hak secara sah dari Tergugat XI, XII dan XIII ;
- e. Bahwa ,.....

- e. Bahwa benar sekitar tahun 1997-1998 Tergugat XIV telah membuat pagar diatas tanah milik Tergugat XIV bahkan tidak lama setelah tanah a quo dibeli oleh Tergugat XIV diatas tanah tersebut dipasang plang papan nama yang bertuliskan tanah a quo adalah tanah milik Tergugat XIV yang hingga sebelum perkara a quo diajukan tidak ada keberatan sama sekali dari pihak Penggugat. Bahwa, oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat XIV adalah hal yang sah-sah saja dan tidak melawan hukum, karena berdasarkan akta pelepasan hak atas tanah No. 35 Tanggal 11 Pebruari 1975 yang dibuat dihadapan Tergugat XVII (GHSL Tobing, S.H, Notaris Jakarta). ;

Bahwa dengan demikian jelaslah Penggugat telah bertindak dengan itikad yang tidak baik dalam hal mengajukan gugatan a quo, karena melakukan gugatan pada obyek yang telah mempunyai kekuatan hukum dalam peralihan haknya. Disamping itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada saat pihak-pihak yang berperan dalam proses peralihan hak tersebut (pemilik dan penerima kuasa) telah wafat. Oleh karena itu sudah selayaknya dan sepatutnya gugatan yang diajukan Penggugat patut untuk di abaikan ;

#### 5. Gugatan Kabur (Obscure Libeli)

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscure libeli) karena Penggugat tidak pernah menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dapat dinyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- b. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat dijelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) sehingga merugikan Penggugat, namun dalam Petitum gugatan tidak sedikitpun tentang ganti rugi yang diminta akibat perbuatan Alm. H. Abdurahman bin Usman (i.c. Tergugat I s/d X), dan hanya kepada Tergugat XI, XII, XIII, XIV, XV diminta ganti kerugian,. Padahal Tergugat XI, XII, XIII, XIV dan XV adalah para pembeli yang beritikad baik yang tidak ada sangkut pautnya dengan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli ;

c. Bahwa .....

- c. Bahwa dalam gugatan Penggugat dimuka disebutkan gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, yang ditekankan pada dasar pembuatan surat kuasa dari H. Miin bin Boan kepada Abdurahman bin H. Usman, namun dalam isi gugatan Penggugat juga mempermasalahkan tanah milik dari tanah yang disengketakan oleh Penggugat. Hal ini menjadi rancuh tentang permasalahan apa yang dituju dalam Penggugat ? dan jika yang dipermasalahkan tentang pembuatan surat kuasa yang melanggar hukum maka jelas tidak ada sangkut pautnya dengan sengketa kepemilikan tanah ;

Dengan demikian jelas gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, dan layak untuk tidak dapat diterima ;

6. Gugatan Terhadap Tergugat XIV Salah Alamat (Error in Persona).

- a. Bahwa dengan ditariknya Tergugat XIV dalam perkara –a quo- sebagai pihak yang digugat adalah salah alamat, hal ini dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat XIV tidak mempunyai hubungan hukum apapun, sebagai pihak yang menerima peralihan hak-hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli yang sah ;
- b. Bahwa dikarenakan pembeliantanah yang dipermasalahkan dilakukan oleh Tergugat XIV sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Tergugat XIV adalah pembeli yang beritikad baik maka tidak ada hubungan hukumnya tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam proses jual beli tanah ini ;
- c. Bahwa peralihan hak tanah yang dikuasai oleh Tergugat XIV adalah sebidang tanah milik adat girik C/ Kohir No. 45, Persil D.I.6 seluas 1. 027 M2 (berdasarkan surat ukur tanggal 25-1-1975 nomor 406/126/1975, atas permintaan H. Miin bin Boan), dan bukan tanah milik adat Girik C/ Kohir No. 45, Persil No. D.I.6 yang luasnya 1.186 M2 (seribu seratus delapan puluh enam) seperti yang klaim oleh Penggugat. Dengan berlainnya luas dari obyek yang dipermasalahkan maka jelas gugatan Penggugat salah alamat dan bukanlah tanah yang dikuasai oleh Tergugat XIV dan Tergugat XV sekarang ini ;

Dengan .....



Dengan demikian jelas gugatan Penggugat salah alamat dan gugatan a quo sangat beralasan untuk dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan eksepsi yang telah diuraikan diatas, jelas dan tegas gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dimasukkan juga dalam pokok perkara ;
8. Bahwa Tergugat XIV menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
9. Bahwa Tergugat XIV menolak dalil gugatan butir 1 s/d 17 yang mendalilkan tentang uraian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dalam proses peralihan hak atas tanah dalam gugatan a quo, hal ini dikarenakan seluruh perbuatan yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi dasar hukum yang berlaku dan juga dihadapan pejabat yang berwenang yakni notaris (Bukti T XIV-1 dan 2). Jika alas hukum gugatan Penggugat tentang adanya rekayasa dalam peralihan hak atas tanah yang disengketakan dari Alm. Miin bin Boan kepada Alm. Abdurahman bin H. Usman, maka jelas Tergugat XIV selaku pihak ketiga dari peralihan hak atas tanah yang dipermasalahkan patutlah untuk dilindungi ;

Bahwa sebelum melakukan pembahasan yang lainnya ada baiknya kita lihat terlebih dahulu pengertian dari perbuatan melawan hukum itu sendiri. Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum yang akan menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang lain karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut, hal ini tercantum dalam Pasal 1365 KUGPer yang perumusan unsur-unsurnya sebahai berikut :1) ada perbuatan melawan hukum, 2) melanggar hak subjektif orang lain, 3) ada kesalahan, 4)ada kerugian dan 5) adanya hubungan causal ;

Bahwa .....

Bahwa dari pengertian diatas telah diuraikan jika kita ingin melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap orang lain, yang pertama harus dapat di buktikan adalah tentang status hukum dari perbuatan itu dan bukanlah sangkaan-sangkaan belaka yang didasari oleh fitnahan. Guna membuktikan adanya perbuatan melawan hukum ini maka secara yuridis haruslah para pihak yang terhimpun dalam peristiwa perbuatan melawan hukum haruslah ada, sehingga akan dapat dengan mudah membuktikannya. Bilamana para pihak dalam perbuatan melawan hukum itu sudah tidak ada atau meninggal dunia maka tidak dapat lagi dituntut dari perbuatan melawan hukum, kecuali ada akibat yang timbul dari perbuatan melawan hukum itu terhadap orang lain. Disamping itu sejak gugatan awal Penggugat yakni perkara No. 02/Pdt. G/2002/PN. Jak-Sel yang telah diputus, hingga gugatan kedua ini diajukan Penggugat belumlah secara patut dan maksimal untuk dapat menghadirkan para pihak terutama Tergugat XI, XII dan XIII yang kini telah tidak tinggal di tempatnya masing-masing, padahal keikutsertaan dari pihak-pihak ini sangatlah penting dalam proses peralihan hak atas tanah sehingga Tergugat XIV mendapatkan hak peralihannya atas tanah yang dipermasalahkan. Dengan demikian Penggugat sangatlah tidak layak untuk menggugat para Tergugat dengan gugatan melawan hukum, karena itu segala dalil hukum yang berkenaan dengan ini haruslah diabaikan karena tidak berdasarkan hukum ;

10. Bahwa Tergugat XIV menolak uraian duduk persoalan dan dalil hukum yang menjadi permasalahan dalam gugatan *a quo*, karena hal ini sangatlah bertentangan dengan fakta hukum yang ada ;
11. Bahwa fakta hukumnya adalah H. Miin bin Boan telah menjual atau melakukan peralihan kepada pihak-pihak, baik yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung dengan memberi kuasa kepada Abdurahman bin H. Usman ;  
Bahwa peralihan hak atas tanah milik H Miin bin Boan berawal pada tanggal 21 Juli 1971 seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), dengan Girik C No. 45, persil D.I.6 antara H Miin bin Boan kepada Tergugat XI yang dikuasakan kepada Tergugat XII selaku bapak kandungnya dengan Akta Jual Beli No. 655/1971 tanggal 8 Juli 1971. Bersama dengan ini pula Tergugat XI juga membeli tanah disekitar lokasi kepada pihak-pihak lainnya seperti Girik C. No.314, Biok D.I.6 seluas 700 M<sup>2</sup> (tujuh ratus meter persegi) atas nama Moh. Beri dari Girik C. No. 929 Persil D.I.6 seluas 750 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama Godjali bin Mugeni (Bukti T XIV-3) ;

Bahwa .....

Bahwa kemudian terjadi kembali peralihan hak atas tanah milik Alm. H. Miin bin Boan yang kini melalui kuasanya Abdurahman bin H. Usman dengan surat kuasa dibawah tangan tanggal 16 April 1973 dihadapan pejabat yang berwenang yakni Tergugat XVI selaku Notaris guna mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan jual beli tanah itu ;

Bahwa dengan kekuatan surat kuasa tertanggal 16 April 1973, dilakukanlah perjanjian jual beli hak-hak atas tanah antara alm. H. Miin bin Boan melalui kuasanya Aim. Abdurahman bin H. Usman kepada Tergugat XI yang dikuasakan juga kepada Tergugat XII yang tertuang dalam akta No. 145 tertanggal 16 April 1973 dihadapan Tergugat XIV sebagai Notaris di Jakarta. Objek dari jual beli ini adalah sebidang tanah milik adat dngan Girik C No. 45, Persil No. D.I.6 yang terletak di kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) atas nama H. Miin bin Boan ;

12. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menuduhkan pemberian kuasa dari Alm. H. Miin bin Boan kepada Aim. Abdurahman bin H. Usman pada butir 11 gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum, merupakan tuduhan yang mengandung fitna kepada pihak-pihak pemberi dan penerima kuasa yang kini telah meninggal dunia, karena itu Tergugat XIV mensoomer Penggugat untuk membuktikan akan ini ;

Bahwa perbuatan Alm. Abdurahman bin H. Usman dalam melakukan peralihan hak atas tanah milik Alm. H. Miin bin Boan adalah perbuatan hukum yang sah dan legalitasnya dapat dipertanggung jawabkan, dengan demikian segala yang dituduhkan oleh Penggugat terhadap Alm. Abdurahman bin H. Usman (i c. Tergugat I-X) patutlah untuk ditolak dan diabaikan seperti :

- a. Tentang surat kuasa tertanggal 16 April 1973 dibuat tanpa sepengetahuan dari H. Miin bin Boan adalah fitnahan besar terhadap orang tua sendiri. Hal ini dapat dilihat dari keterangan Turut Tergugat III yang menyatakan orang tuanya yakni H. Miin bin Boan telah melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut/melakukan jual-beli terhadap Tergugat XI yang diwakili oleh Tergugat XII (Bukti T XIV-4) ;

b. Tentang .....

- b. Tentang Surat Kuasa tertanggal 16 April 1973 tidak menjelaskan secara tegas batas-batas objek tanah yang akan dijual belikan, hal ini secara yuridis tidak akan membatalkan keabsahan dari surat kuasa (lihat syarat-syarat Surat Kuasa). Dan lagi pula tanah yang dikuasakan kepada Abdurahman bin H. Usman yang untuk dijual pada surat kuasa itu adalah seluas 4000 M2 (empat ribu meterpersegi), sehingga belum tahu lokasi dari batas-batas tanah yang akan dijual terlebih dahulu ;
- c. Tentang Surat Kuasa tertanggal 16 April 1973 tidak dibuat di hadapan PPAT, tidak disebutkannya hak substitusi dalam surat kuasa, tidak memberikan kewenangan untuk membatalkan dan tidak adanya penetapan pengadilan bagi penerima kuasa yakni Tergugat XI yang menguasakan kepada Bapak kandungnya Tergugat XII dalam akta No. 145 tertanggal 19 April 1973, adalah ha-hal yang tidak membatalkan dari surat kuasa tersebut secara yuridis dan tentang hak yang diberikan kepada penerima kuasa yakni Abdurahman bin H. Usman untuk melaksanakan kuasa sepenuhnya dan seluas-luasnya untuk melakukan jual beli/ pelepasan hak-hak atas tanah milik H. Miin bin Boan adalah makna yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang –undangan yang berlaku. Dengan demikian dalam surat kuasa tersebut tidak terdapat kesalahan yuridis dan keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan karena dibuat dihadapan seorang Notaris yang terikat sumpah jabatannya ;  
Dengan demikian segala tuntutan dan tuduhan dari Penggugat patutlah untuk diabaikan karena tidak berlandaskan yuridis ;
13. Bahwa disekitar tahun 1974 Tergugat XIV bermaksud untuk *membeli sebidang* tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jaksel (bukti T XIV-5) yang dilakukan secara kolektif oleh panitia pembebasan. Dalam merealisasikan pembelian ini Tergugat XIV *tidak* berhubungan langsung kepada pemilik tanah melainkan berhubungan dengan Tergugat III *selaku* koordinator penjualan tanah sekitar, yang telah dibekali surat kuasa untuk menjual atau *melepaskan hak* atas tanah milik penduduk sekitar yang termasuk pula tanah milik H. Miin bin Boan yang telah dilepaskan haknya pada Tergugat XI yang dikuasakan pada Tergugat XII.

Bahwa .....

Bahwa pembeli atau pembebasan tanah sekitar telah disepakati bersama dan direalisasikan dengan pembayaran tanah dari Tergugat XIV melalui Tegugat III selaku kuasanya seluas 11. 410 M<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan gambar situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30-1-1975 dengan harga Rp. 180.848.500; (seratus delapan puluh juta delapan ratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat XIV dalam tiga terima (Bukti T XIV-6 a, b dan c), yang tertuang dalam Akta Pelepasan Hak-hak Atas Tanah Nomor 35 tertanggal 11 Februari 1975 di hadapan Notaris dan PPAT Loemban Tobing S.H, atau Tergugat XVII ;

14. Bahwa dalam pelepasan hak-hak atas tanah di atas termasuk juga tanah milik H. Miin bin Boan yang telah dilepaskan haknya kepada Tergugat XI yang dikuasakan kepada Tergugat XII, dan Khusus untuk tanah milik H. Miin bin Boan riwayat penjualan tanahnya dapat Tergugat XIV uraikan sebagai berikut :
- a. Bahwa tanah milik H. Miin bin Boan yang dilepaskan kepada Tergugat XIV berdasarkan Akta pelepasan hak atas tanah Nomor 145 tanggal 19 April 1973 dari H. Miin bin Boan yang dikuasakan kepada Abdurahman bin H. Usman, kepada Tergugat XI yang dikuasakan kepada Tergugat XII. Kemudian akta ini dilakukan Pembatalan karena akan pelepasan haknya tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni dengan Akta Pembatalan Nomor 49 tanggal 27 Januari 1975 dihadapan Notaris G.H.G. Loemban Tobing, S.H (Vide T XIV-1) ;
  - b. Bahwa untuk melepaskan hak atas tanah yang telah dibelinya Tergugat XI yang dikuasakan kepada Tergugat XII membuat surat kuasa di hadapan Tergugat XVII dengan Surat Kuasa Nomor 56 kepada Tergugat XIII, sebagai koordinator pelepasan hak atas tanah untuk Tergugat XIV, yang aslinya di jahitkan dalam akta pelepasan hak No. 35 tanggal 11 Februari 1975 ;
  - c. Bahwa untuk mendapatkan legalitas hukum dalam pelepasan hak atas tanah milik warga kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, maka Tergugat XIV dengan Tergugat XIII selaku kuasa dari para pemilik tanah membuat suatu perjanjian pelepasan hak-hak atas tanah dengan Akta pelepasan hak atas tanah No. 35 Tanggal 11 Februari 1975 di hadapan Tergugat XVII (Vide Bukti T.XIV-2) ;

d. Bahwa .....

- d. Bahwa luas tanah milik H. Miin bin Boan yang telah dilepaskan kepada Tergugat XI melalui kuasanya Tergugat XII adalah seluas 1.027 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi), hal ini berdasarkan gambar situasi No. 406/126/1975 (Bukti T XIV- 7) terhadap Girik C. No. 45 Persil D.I.6, yang diminta langsung oleh H. Miin bin Boan untuk kepentingan pelepasan hak-hak atas tanah kepada BPN Jakarta Selatan. Setelah dilakukan pengukuran terjadi perbedaan luas tanah dari akta pelepasan hak No. 145 tanggal 19 April 1973 dengan Akta pelepasan hak atas tanah No. 35 tanggal 11 April 1975, karena itu H. Miin bin Boan kembali mendapatkan dana atas kelebihan luas tanah yang sebenarnya dari Tergugat XIV ;
- e. Bahwa setelah selesai pelepasan hak dari Tergugat XIII kepada Tergugat XIV untuk tanag Girik C. No. 45, Persil D.I.6 seluas 1.027 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi) belum dilakukan pencatatan terhadap girik induk, hal ini dikarenakan Tergugat XIV akan melakukan pencatatan digirik induk saat dilakukan persertifikatan terhadap tanah tersebut. Namun demikian Tergugat XIV setelah terjadi peralihan hak hingga saat ini telah membayar pajak bumi dan bangunan terhadap tanah miliknya seluas 11.410 M<sup>2</sup> (sblas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang termasuk juga pada lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat (Bukti T XIV-8) ;
- f. Bahwa disamping itu menurut keterangan sebagai ahli waris H. Miin bin Boan yang dituangkan dalam akta perdamaian No. 3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun S.H. MM, yang menjelaskan memang benar H.Miin bin Boan telah melakukan pelepasan hak-hak atas tanah Girik C. No. 45, Persel D.I.6 yang beralamat di Kel. Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan terhadap Tergugat XI, XII, XIII, XIV dan XV (Bukti T. XIV-8) ;

Bahwa dengan demikian segala sesuatu yang berkenaan dengan pelepasan hak atas milik H. Miin bin Boan dengan Girik C. No. 45, Persil D.i.6 yang beralamat dikelurahan Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, adalah sah menurut hukum dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, karena itu tidak sedikitpun tentang perbuatan melawan hukum atas peralihan hak-hak atas tanah tersebut, karena itu segala dalil yang berkenan dengan perbuatan melawan hukum tidaklah terbukti dan selayaknya harus diabaikan ;

15. Bahwa .....

15. Bahwa sekitar tahun 1997-1998 Tergugat XIV telah membuat pagar diatas tanah miliknya bahwa tidak lama setelah tanah tersebut dibeli oleh Tergugat XIV telah dipasang plang papan pengumuman yang bertulis tanag milik Tergugat XIV sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan CilandaK Timur No. 04/1.711.52 tanggal 9 Februari 2001 (Vide T XIV-3), dan karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat XIV adalah hal yang sah-sah saja dan tidak melawan hukum, karena berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Februari 1975 yang dibuat dihadapan Tergugat XVII (Gustaaf Hoemala Soangkoepon Loemban Tobing, S.H, Notaris Jakarta) tanah tersebut telah menjadi hak milik dari Tergugat XIV dan segala perbuatan dilakukan di atas tanah miliknya adalah perbuatan yang sah dan tidak melawan hukum, karena itu dalil gugatan Penggugat patut disangkal dan ditolak ;
16. Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 18 yang menyatakan pengoperan hak atas tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998 dihadapan Tergugat XVIII dari Tergugat XVIII kepada Tergugat XV merupakan perbuatan melawan hukum adalah tuduhan tanpa dalil hukum dan jelas-jelas menunjukkan Penggugat tidak tahu permasalahan yang sebenarnya atau dapat dipertanyakan kembali perbuatan melawan hukum macam apa yang telah dilakukan Tergugat XIV dalam melakukan peralihan/pengoperan hak kepada Tergugat XV. Bahwa, hal ini dapat dilihat dari fakta yang ada tentang pengoperan tanah a quo yang keseluruhan yang dilakukan dihadapan notaris dengan dibuatkan akta pengoperan hak atas tanah No. 63 tertanggal 30 Juni 1998 yang eksistennya akta tersebut tidak diragukan lagi kebenarannya begitu pula tentang materi/isi yang termuat dalam akte tersebut secara yuridis adalah benar dengan diserahkan bukti-bukti {Bukti T XIV-9 (a, b, c, dan e)} ;
- a. Akta pelepasan hak-hak atas tanah, tanggal 11 Februari 1975 No. 35 yang telah dibuat dihadapan notaris GHSL Tobing, S.H ;
  - b. Persetujuan dari Menteri Keuangan RI Nomor S-986/A/91/0393 tanggal 16 Maret 1993, atas usulan tukar menukar tanah Dirjen Migas ;
  - c. Surat Keputusan Menteri Pertambangan Dan Energi No. 1993. K/702/M.PE/1993 tanggal 5 Mei 1993 tentang pembentukan panitia penaksir dalam rangka tukar menukar tanah Diljen Migas ;

d. Perjanjian.....

24. Bahwa dalam pelepasan hak-hak atas tanah pada point 23 di atas termasuk juga tanah milik H. Miin bin Boan yang telah dilepaskan haknya kepada Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi yang kemudian memberikan kuasa kepada Tergugat XIII Kompensi selaku koordinator pelepasan hak atas tanah untuk dilepaskan kepada Tergugat XIV, yang tertuang dalam akta pelepasan hak atas tanah Nomor 145 tanggal 19 April 1973 ;

Bahwa kemudian akta ini dilakukan Pembatalan karena dalam pembuatan aktanya tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni dengan Akta Pembatalan Nomor 49 tanggal 27 Januari 1975 dihadapan Notaris G.H.S.Loemban Tobing, S.H (Vide T XIV Kompensi-1) ;

Bahwa untuk melepaskan hak atas tanah yang telah dibelinya Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi membuat surat kuasa di hadapan Tergugat XVII Kompensi dengan surat kuasa Nomor 56 kepada Tergugat XIII sebagai koordinator pelepasan hak atas tanah untuk Tergugat XIV, yang aslinya di jahitkan dalam akta pelepasan hak pelepasan No. 35 tanggal 11 Februari 1975 ;

25. Bahwa untuk mendapatkan legalitas hukum dalam pelepasan hak atas tanah milik warga Kel. Cilandak, Pasar Minggu, maka antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi dengan Tergugat XIII selaku kuasa dari para pemilik tanah membuat suatu perjanjian pelepasan hak-hak atas tanah dengan akta pelepasan hak atas tanah Nomor 35 Tanggal 11 Pebruari 1975 dihadapan Tergugat XVII Kompensi ;

Bahwa luas tanah milik H. Miin bin Boan yang telah dilepaskan kepada Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi adalah seluas 1.027 M2, hal ini berdasarkan gambar situasi No. 406/126/1975 (vide bukti T XIV Kompensi-7) terhadap Girik C. No. 45 Persil D.I.6, yang diminta langsung oleh H. Miin bin Boan untuk kepentingan pelepasan hak-hak atas tanah kepada BPN Jaksel. Setelah dilakukan pengukuran terjadi perbedaan luas tanah dari akta pelepasan hak nomor 145 tanggal 19 April 1975, karena itu H. Miin bin Boan kembali mendapatkan dana atas kelebihan luas tanah yang sebenarnya dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi, yang hal ini di benarkan oleh sebagian ahli waris termasuk Alm. H. Maisah selaku isteri Alm. Miin bin Boan (Bukti T XIV Kompensi 11);

26. Bahwa .....



26. Bahwa setelah selesai pelepasan hak dari Tergugat XIII Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi untuk tanah Girik C. Nomor 45, Persil D.1.6 seluas 1.027 M2 belum dilakukan pencatatan terhadap girik induk, hal ini dikarenakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi baru akan melakukan pencatatan di girik induk saat dilakukannya persertifikatan terhadap tanah tersebut. Namun demikian Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi setelah peralihan hak hingga saat ini selalu membayar pajak bumi dan bangunan terhadap tanah miliknya seluas 11.410 M2 (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang termasuk juga pada lokasi tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi (Vide bukti T XIV Kompensi -8) ;
27. Bahwa mengenai tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi juga diketahui oleh para ahli waris dari H. Miin bin Boan yang dituangkan dalam akta perdamaian No.3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun SH.MM, yang menjelaskan memang benar H. Miin bin Boan telah melakukan pelepasan hak-hak atas tanah Girik C. No. 45, Persil D.1.6 yang beralamat di Kel. Cilandak Pasar Minggu, Jaksel terhadap Tergugat XI, XII, XIII, XIV, dan XV Kompensi (vide bukti T XIV Kompensi-8) ;
- Dengan demikian segala peralihan hak atas tanah tersebut baik dari pemiliknya langsung yakni H. Miin bin Boan melalui kuasanya Abdurahman bin H. Usman kepada Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi yang kemudian dikuasakan kembali pada Tergugat XIII Kompensi untuk diahlikan hak atas tanah itu kepada Tergugat XIV Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sah menurut hukum dan tanah tersebut secara legalitas telah menjadi milik dari Tergugat XIV Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;
28. Bahwa setelah dilakukan pembelian oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi, Alm. H. Miin bin Boan bersama Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tetap diberikan izin untuk menanam tumbuhan dan merawat tanah tersebut, dengan satu pertimbangan Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi belum menggunakan tanag tersebut. Hasil garapan dari tanah kebun itu seringkali Alm. H. Miin bin Boan memberikan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi ;

29. Bahwa .....

29. Bahwa sekitar tahun 1997-1998 Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi membuat pagar di atas tanah miliknya, yang sebelumnya sejak awal terjadi peralihan hak telah dipasang papan plang pengumuman yang bertuliskan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Cilandak Timur No. 04/1.711.52 tanggal 9 Pebruari 2001. Berkenaan dengan plang papan pengumuman ini termasuk pula tanah milik dari Alm. H. Miin bin Boan seluas 1.027 M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi) Bahwa semasa hidupnya H. Miin bin Boan tidak pernah memperlmasalahkan Tentang papan plang pengumuman karena memang telah dilepaskan hak atas tanah tersebut kepada pihak-pihak penerima hak atas tanah ;
30. Bahwa kemudian di tahun 1998 terjadi perjanjian Ruislag antar Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi dengan Tergugat XV Konpensi untuk kepentingan dinas terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi yang terletak di Cilandak Pasar Minggu, Jaksel. Dalam perjanjian pengoperan hak ini dilakukan dihadapan notaris yakni Tergugat XVIII Konpensi dengan dibuatkan akta pengoperan hak atas tanah nomor 63 tertanggal 30 Juni 1998 yang eksistensi akta tersebut tidak diragukan lagi kebenarannya, begitu pula tentang materi/fisi yang termuat dalam akte tersebut secara yuridis adalah benar dengan disertakan buti-bukti surat yakni {Vide bukti T XIV Konpensi-9 (a, b, c,d dan e) ;
- a. Akta pelepasan hak hak-hak atas tanah, tanggal 11 Pebruari 1975 Nomor 35 yang telah dibuat dihadapan notaris GHSL Tobing, S.H. ;
  - b. Persetujuan dari Menteri Keuangan RI Nomor S-986/A/91/0393 Tanggal 16 Maret 1993, atas usulan tukar menukar tanah Ditjen Migas ;
  - c. Surat Keputusan Menteri Pertambangan Dan Energi Nomor. 1963. K/702/M.PE/1993 tanggal 5 Mei tentang Pembentukan Panitia Penaksir dalam rangka tukar menukar tanah Ditjen Migas ;
  - d. Perjanjian tukar menukar tanah Ditjen MIGAS dengan Komplek perumahan Pegawai tanggal 22 Juni 1993, antara Ditjen MIGAS dengan PT.Indopatri Pertiwi ;
  - e. Akta Perjanjian Kerja sama tanggal 23 Agustus 1993 Nomor 380, yang telah dibuat dihadapan notaris Misahardi Wilamarta, S.H. ;

Setelah .....

Setelah melihat kelengkapan data-data serta membaca surat-surat otentik diatas barulah Tergugat XVIII Kompensi membuat akta-akta sebagai berikut :  
{Vide bukti T XIV Kompensi- 10 (a,b dan c)} :

- a. Akta Pembatalan tanggal 30 Juni 1998 Nomor 62 antara Ditjen Migas dengan PT Central Mitra Kotrindo ;
- b. Akta pengoperan Hak Atas Tanah tanggal 30 Juni 1998 Nomor 63,64, dan 65 antara Ditjen Migas dengan Tuan Abdullah Saleh CS ;
- c. Akta pernyataan tanggal 30 Juni 1998 Nomor 66, antara Tuan Abdullah Saleh Cs dengan Ditjen Migas ;

Dengan demikian segala pengoperan hak atas tanah dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat XIV Kompensi kepada Tergugat XV adalah sah menurut hukum ;

31. Bahwa setelah terjadi pengoperan hak atas tanah dalam point 29 di atas Tergugat XV Kompensi langsung mengajukan permohonan hak (pengsertifikatan) atas bidang tanah tersebut, namun setelah terjadi pengukuran atas tanah itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan pemblokiran atas permohonan pensertifikatan yang diajukan Tergugat XV Kompensi dengan alasan tanah dalam permohonan itu terhadap tanah waris milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi. Dari hal ini permohonan yang diajukan oleh Tergugat XV menjadi terhambat dan hal ini sangatlah merugikan bagi Tergugat XV dan Tergugat XIV Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam proses kerjasama pengoperan hak ;

Bahwa untuk melanjutkan aksi mengklaim terhadap tanah itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan semena-mena melakukan pemagaran atas tanah milik Penggugat Rekonpensi /Tergugat XIV Kompensi sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi dan Tergugat XV tidak dapat menggunakan tanah itu dan menimbulkan kerugian sebagai berikut :

- 1) Keuntungan yang seharusnya didapat oleh Tergugat XIV dalam memanfaatkan tanah tersebut apabila Penggugat tidak melakukan gugatan selama 2 (dua) tahun, sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- 2) Tergugat XIV telah mengeluarkan biaya-biaya transportasi, akomodasi dan jasa Pengacara karena adanya gugatan awal dan gugatan kedua ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Total kerugian material yang diderita oleh Tergugat XIV adalah Rp. 2.000.000.000.00 (dua milyar rupiah) ;

Kerugian .....

Kerugian imateriil yang diderita oleh Tergugat XIV akibat dari adanya gugatan pertama dan kedua adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), dimana total kerugian materi dan immateriil Tergugat XIV adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,00,- (lima milyar rupiah). Oleh karena itu Tergugat XIV mohon kepada Ketua Pengadilan menghukum Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi untuk membayar secara kontan dan sekaligus kepada Tergugat XIV dalam rentang waktu 7 (tujuh) hari efektif sejak putusan dijatuhkan dan membebaskan kepada Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Konkursi/ Tergugat XIV Konkursi sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari Tergugat Konkursi / Penggugat Konkursi melanggar terhadap terhadap Putusan a quo ;

Oleh karena itu Penggugat Konkursi/Tergugat XIV Konkursi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat Konkursi /Tergugat Konkursi untuk membongkar pagar dan sekaligus mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi di atas tanah milik Tergugat XIV Konkursi/Penggugat Konkursi ;

31. Bahwa berdasarkan alas hukum dan bukti-bukti di atas jelas sudah Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tanpa hak telah mengakui secara melawan hukum atas tanah milik Tergugat XIV Konkursi/Penggugat Konkursi. Oleh karena itu terdapat kekhawatiran yang sangat beralasan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi akan mengalihkan atau menguasai tanah milik Penggugat Konkursi/Tergugat XIV baik sebagian maupun seluruhnya sebelum putusan ini dijatuhkan, maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melaksanakan sita jaminan atas objek tanah ini ,

Oleh karena itu Penggugat Konkursi /Tergugat XIV Konkursi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat Konkursi /Tergugat Konkursi untuk membongkar pagar dan sekaligus dan mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi di atas tanah milik Tergugat XIV Konkursi /Penggugat Konkursi ;

Bahwa .....

Bahwa gugatan Rekonpensi a quo didasarkan bukti-bukti yang berkekuatan hukum sah, maka Tergugat XIV Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon, agar putusan dalam gugatan a quo dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan Peninjauan kembali ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat XIV Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat *berkenan memutuskan* sebagai berikut ;

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat XIV Konpensi/Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA

3. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi untuk seluruhnya ;
4. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) sah dan berharga dan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah objek sengketa ;
5. Menyatakan sebagai hukum Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat dari Alm. Miin bin Boan kepada Alm. Abdurahman bin H. Usman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul karenanya ;
6. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari H. Miin bin Boan melalui kuasanya H. Abdurahman bin H.Usman kepada Tergugat XI Konpensi melalui kuasanya Tergugat XII Konpensi yang kemudian di kuasakan kembali untuk diahlikan haknya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi

adalah .....

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum atas tanah Girik C. 45 Persil D.I.6. dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pudurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dudung Subrata ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah LEMIGAS ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah LEMIGAS ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah M. Badawi Haribowo, Maimunah dan Abdul Rochim ;

7. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan gambar situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30-1-1975 dari pemegang kuasa menjual yakni Tergugat XIII Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi / XIV Kompensi selaku pembeli seluas 11.410 M2 (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum ;
8. Menyatakan sebagai hukum tanah Girik C.45 Persil D.I.6. dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin bin Boan adalah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi berdasarkan jual beli atau peraihan hak atas tanah ;
9. Menyatakan sebagai hukum pengoperan hak atas tanah dengan Girik C. 45 Persil D.I.6 dengan luas 1.027 M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin bin Boan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi kepada Tergugat XV Kompensi adalah sah menurut hukum ;
10. Menyatakan sebagai hukum segala akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah Girik C. Persil D.I.6 dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi) adalah sah menurut hukum, yakni :
  - a. Akta jual beli hak-hak atas tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dihadapan notaris Raden Soeratman ;
  - b. Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. ;
  - c. Akta kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 tentang dibuat dihadapan notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. ;

d. Akta.....

- d. Akta penglepasan Hak-hak Atas Tanah no. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. ;
  - e. Akta pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 Juni 1998, dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, SH.MM;
  - f. Surat Ukur NIB.09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh badan Pertanahan Nasional.
  - g. Akta perdamaian No. 3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun SH.MM. ;
11. Memerintahkan terhadap turut Tergugat I Kompensi untuk mencatat kembali kedalam daftar register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan surat ukur No. NIB. 09.09.09.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999serta memproses pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat XV Kompensi ;
  12. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atau terhadap siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar pagar mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi ;
  13. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat aarekonpensi/Tergugat XIV Kompensi sebesar Rp. 5000 000.000,- (terbilang : lima milyar rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpesi/Tergugat XIV Kompensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;
  14. Menghukum, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan ganti rugi materiil dan immaterial efektif 7 (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;
  15. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad berklaard) ;

#### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Merighukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam Kompensi maupun Rekonpensi ;

Jawaban.....

**Jawaban Tergugat XV, tertanggal 25 Maret 2003, sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN KURANG PIHAK**

1. Bahwa didalam gugatannya (baik gugatan awal maupun setelah dilakukan perubahan) secara jelas terbaca bahwa Penggugat, seorang diri, selaku ahli waris dari H.MIIN bin BOAN telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d XVIII dan Turut Tergugat (Turut Tergugat 1 s/d V) ;  
  
Bahwa yang dimaksud sebagai Para Turut Tergugat, didalam gugatan tersebut adalah ahli waris dari H. MIIN bin BOAN lainnya selain dari Penggugat ;
2. Bahwa Penggugat secara tegas mengakui bahwa H. Miin bin Boan telah menikah yang kedua kalinya dengan Hj. SAIMAH, akan tetapi ternyata didalam didalam gugatan aquo- Penggugat tidak menarik Hj. SAIMAH sebagai pihak yang digugat atau turut digugat. Padahal jelas-jelas Hj. SAIMAH adalah salah seorang ahli waris dari H. MIIN bin BOAN ;
3. Bahwa didalam perkara gugatan yang terdahulu (perkara No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.), Penggugat bersama-sama dengan Hj. SAIMAH sebagai pihak yang ikut menggugat (Para Penggugat), meskipun kemudian Hj. SAIMAH karena menyadari kekeliruannya akhirnya menarik/ mencabut gugatan tersebut ;
4. Bahwa seandainya benar –quod non- Hj. SAIMAH telah meninggal dunia pada bulan Nopember 2002, akan tetapi tentunya Hj. SAIMAH mempunyai ahli waris, maka sebagaimana halnya dengan ahli waris dari almarhum ABDURACHMAN (yang turut digugat dalam perkara aquo), ahli waris Hj. SAIMAH juga harus pula ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat ;

Dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sehingga layak ditolak ;

**B. GUGATAN .....**



B. GUGATAN OBSCURE (KABUR) : TIDAK JELAS LUAS TANAH YANG DIPERMASALAHKAN

1. Bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan mengenai luas bidang tanah obyek sengketa adalah 1.186 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh enam meter persegi). Sedangkan ketika diajukan gugatan terdahulu luas bidang tanah adalah 1.027 m<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi) ;
2. Bahwa dengan demikian jelas adanya kekaburan dan/atau ketidak jelasan berapa sebenarnya luas tanah yang dipermasalahkan tersebut ? Selain itu pula mengenai batas-batas tanah yang disengketakan, tidak jelas dan lagi pula sudah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sekarang ini ;

Sehingga dengan demikian jelas gugatan menjadi kabur dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

C. PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO

1. Bahwa sebagaimana yang terbaca dalam surat gugatan pada pokoknya Penggugat seorang diri dari sekian banyak ahli waris almarhum H. MIIN bin BOAN, mempermasalahkan keabsahan proses pengalihan atas bidang tanah milik almarhum H. MIIN bin BOAN yang terjadi pada tahun 1973 semasa almarhum masih hidup (almarhum H. MIIN bin BOAN meninggal tahun 1998) ;
2. Bahwa selama tenggang waktu sejak tahun 1973 sampai dengan tahun 2002, tidak pernah ada protes ataupun keberatan dari pihak manapun *sehubungan* dengan terjadinya pelepasan hak dari pihak yang kemudian berpindah kepada Tergugat XIV dan selanjutnya dialihkan lagi kepada Tergugat V ;
3. Bahwa H. MIIN bin BOAN selama hidupnya tidak pernah melakukan protes maupun keberatan atas peralihan hak atas bidang tanah miliknya tersebut, karena memang H. MIIN bin BOAN menyadari sepenuhnya bahwa dirinya telah melepaskan bidang tanah tersebut ;

Demikian .....

Demikian pula halnya ketika H. ABDURACHMAN bin USMAN sebagai penerima kuasa dari H. MIIN bin BOAN masih hidup (yang bersangkutan meninggal dunia pada tahun 2000) tidak pernah ada yang memperlakukan proses pelepasan hak atas tanah miliknya H. Miin bin Boan tersebut yang dilakukan oleh kuasanya H. Abdurachman bin Usman ;

Bahwa baru kemudian pada tahun 2002, Penggugat bersama-sama dengan beberapa ahli warisnya (yang sekarang telah turut juga digugat dalam perkara aquo) mencoba-coba untuk memperlakukan proses pelepasan hak yang telah dilakukan dengan sejujurnya oleh ayahnya (H. MIIN bin BOAN) ;

Bahwa dalam perjalanan perkara pada tahun 2002 tersebut (yaitu terdaftar dalam register No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.), salah seorang Penggugat, yaitu isteri dari H. MIIN telah mencabut gugatannya, kenapa hal tersebut dilakukan karena yang bersangkutan menyadari bahwa memang H. Miin bin Boan telah melakukan pelepasan hak atas tanah miliknya. Setelah meninggalnya H.Miin bin Boan ahli warisnya memperlakukan keabsahan pelepasan hak tersebut, dengan tujuan mengharapkan keuntungan materi (uang), bukan kebenaran yang dicari/harapkan. Selanjutnya gugatan perkara No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. diputuskan oleh Hakim dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dan sekarang tahun 2003, Penggugat dengan mengaku dirinya sebagai salah satu ahli waris dari H. Miin bin Boan seorang diri mengajukan gugatan aquo dengan juga menggugat ahli waris H. Miin bin Boan yang lainnya ;

Pertanyaan yang dapat dilontarkan, kenapa ahli waris yang lainnya tidak mengajukan gugatan ? Jawaban jelas, karena para ahli waris tersebut mengetahui, mengakui dan membenarkan bahwa H. Miin bin Boan telah melepaskan seluruh bidang tanah yang dimilikinya, termasuk juga yang sekarang ini dinyatakan oleh Penggugat sebagai tanah sengketa. Sedangkan Penggugat seorang diri, meskipun mengetahui akan tetapi dengan itikad tidak baik, masih juga memperlakukan keabsahan pelepasan hak yang telah dilakukan semasa ayahnya masih hidup ;

Berdasarkan .....

Berdasarkan hal yang diuraikan diatas, jelas bahwa Penggugat telah bertindak dengan itikad tidak baik dalam hal mengajukan gugatan aquo, satu dan lain hal karena gugatan diajukan pada saat pihak-pihak yang berperanan dalam proses peralihan/pelepasan hak tersebut telah wafat. Selain itu pula dari sekian banyak ahli waris H. Miin bin Boan hanya Penggugat sendiri yang mengajukan gugatan, sedangkan ahli waris lainnya tidak malahan para ahli waris tersebut mengakui dan membenarkan telah dilakukannya penjualan dan/atau pelepasan hak tanah-tanah milik H. Miin bin Boan. Sedangkan posisi Tergugat XV sekarang ini jelas merupakan pembeli dan/atau penerima pelepasan hak yang beritikad baik, sehingga secara yuridis harus dilindungi dan tidak boleh dirugikan ;

#### D. GUGATAN TERHADAP TERGUGAT XV SALAH ALAMAT (Error in Persona)

1. Bahwa ditariknya Tergugat XV dalam perkara aquo sebagai pihak yang digugat jelas merupakan suatu kekeliruan dan/atau salah alamat (error in persona), karena tidak pernah ada hubungan hukum dalam bentuk apapun antara Penggugat dengan Tergugat XV, selain itu pula jelas-jelas Tergugat XV merupakan pihak yang menerima pelepasan hak atas tanah yang beritikad baik ;
2. Bahwa begitu pula halnya apabila dilihat dari luas tanah yang dijadikan obyek gugatan yang diklaim/dituntut sebagai miliknya Penggugat jika dihubungkan dengan luas tanah yang disebutkan dalam akta-akta pelepasan hak yang dimohonkan pembatalannya (Akta Pelepasan Hak Nomor. 55 tanggal 11 Februari 1975 dan akta nomor : 63, tanggal 30 Juni 1988), jelas terdapat perbedaan luas yang sangat mencolok ;

Dengan demikian jelas bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;

2. Bahwa .....

2. Bahwa Tergugat XV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan butir 1 sampai dengan butir 4 Tergugat XV menolak kebenaran dalil-dalil tersebut dan mensommir Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya tersebut ;
4. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 5, karena pada kenyataannya almarhum H. Miin bin Boan selaku pemilik asli bidang-bidang tanah tersebut telah melepaskan hak kepemilikannya yang dilakukannya dihadapan Notaris dan selanjutnya berdasarkan Akte Pelepasan Hak No. 63 tanggal 30 Juni 1998 ;
5. Bahwa dalil gugatan butir 6 halaman 5 harus ditolak karena seandainya benar Tergugat XIV telah membangun pagar, maka hal tersebut merupakan hak sepenuhnya Tergugat XIV mengingat Tergugat XIV secara yuridis dan sah menurut hukum telah menerima pelepasan hak dari H. Miin bin Boan pada tahun 1975, sebagaimana ternyata dari Akta Pengelepasan Hak atas Tanah tertanggal 11 Februari 1975 ;
6. Bahwa dalil gugatan butir 7 halaman 5, jelas sangat bersifat mengada-ada karena secara yuridis seorang anak yang masih dibawah umur berhak untuk membeli (ataupun menjual) suatu bidang tanah, dengan ketentuan harus diwakili oleh orang tuanya. Oleh karena itu bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, tindakan H. Abdurachman melakukan penjualan kepada Tergugat XI, terlebih lagi proses penjualan/pelepasan hak tersebut dilakukan dihadapan seorang pejabat umum (dalam halini : Notaris / Tergugat XVI), Tergugat XVI sebagai seorang pejabat umum (Notaris) tidak akan mungkin mau melakukan pembuatan akta apabila terdapat pelanggaran dan atau tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;  
Oleh karena itu dalil gugatan butir 7 halaman 5 harus ditolak ;
7. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 9, karena sangat tidak mungkin H.Miin bin Boan (semasa hidupnya) tidak mengetahui adanya kuasa untuk menjual yang diberikan kepada H. ABDURACHMAN, karena justru yang memberikan kuasa tersebut adalah H.MIIN bin BOAN untuk menjual kepada menantunya, yaitu H. ABDURACHMAN ;

Sedangkan .....

Sedangkan apabila saat itu Penggugat tidak mengetahuinya, hal tersebut tidak menjadikan surat kuasa tersebut menjadi tidak sah, satu dan lain hal karena bidang tanah tersebut bukan dan tidak pernah menjadi miliknya Penggugat ;

8. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 10 halaman 2 karena merupakan hak sepenuhnya Turut Tergugat III untuk membuat pernyataan yang pada pokoknya menerangkan bahwa orang tuanya H.MIIN bin BOAN telah menjual dan atau melepaskan tanah-tanah miliknya, dan telah menerima seluruh pembayaran sehubungan dengan pelepasan hak tersebut ;

Tidak ada rekayasa atas dibuatnya surat pernyataan tersebut oleh Turut Tergugat III, dan Tergugat XV meyakini hal tersebut sepenuhnya atas dasar kesadaran yang bersangkutan bahwa memang bidang tanah tersebut telah diterima pembayarannya ;

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 11 dengan segala alasan-alasannya, adalah sangat tidak berdasar dan tidak beralasan karena :

- a. Notaris selaku Pejabat Umum yang diangkat menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengangkat sumpah sebelum melaksanakan jabatannya, tidak akan mungkin membuat suatu akta jika identitas para pihaknya tidak jelas atau apabila tidak lengkap persyaratan administrasinya. Oleh karena itu Akta No. 145, tanggal 19 April 1973 secara yuridis adalah sah dan mengikat ;
- b. Adalah tidak mungkin suatu surat kuasa (meskipun dibawah tangan) dibuat tanpa sepengetahuan dari si pemberi kuasa, karena meskipun kuasa tersebut dibawah tangan jelas ada tanda tangan di pemberi kuasa ;
- c. Tidak mungkin Penggugat dijadikan saksi apabila tidak pernah memberikan kesaksian atas diberikannya surat kuasa tersebut. Mungkin Penggugat sudah lupa, atau mungkin juga Penggugat sekarang ini memungkirinya karena kenyataannya pihak yang memberikan kuasa (H. Miin bin Boan) dan pihak penerima kuasa (H. Abdurachman) keduanya telah meninggal dunia, sehingga Penggugat menganggap tidak akan ada lagi pihak-pihak yang akan mengkonter pengingkaran Penggugat tersebut ;

Padahal .....

Padahal secara logika dan berdasar akal sehat, pengingkaran Penggugat tersebut jelas semata-mata merupakan kebohongan Penggugat, karena jika memang Penggugat mau mengingkari semestinya hal tersebut dilakukan sejak dahulu, sewaktu H. Miin bin Boan dan H. Abdurachman masih hidup ;

- d. Seandainya pun -quod non- dalam surat kuasa dibawah tangan tidak disebutkan mengenai batas-batas bidang tanah yang dijual, hal tersebut tidak jadi masalah dan atau tidak menjadikan surat kuasa tersebut menjadi tidak sah, karena dalam surat kuasa dimaksud telah jelas bidang tanah mana yang dijual dan juga telah siapa pemiliknya ;
  - e. Suatu surat kuasa dibawah tangan jelas bukan suatu surat yang dibuat dihadapan Notaris. Akan tetapi bukan berarti surat yang dibawah tangan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak ada satu peraturan perundang-undangan pun sejak dahulu sampai sekarang yang mengharuskan / mensyaratkan kuasa notarial untuk transaksi penjualan tanah ;
  - f. Seandainya pun -quod non- tidak tercantum kata substitusi dalam kuasa dimaksud, akan tetapi yang harus diperhatikan adalah bahwa Tergugat XI selaku pihak pembeli dari H. MIIN bin BOAN (melalui kuasanya H. Abdurachman) kemudian melakukan penjualan/pelepasan hak kepada Tergugat XIV, atas dasar akta pelepasan hak sebelumnya yang didalamnya mengandung klausul mengenai kuasa untuk menjual/melepaskan kembali bidang tanah yang diterimanya (dari H. Miin bin Boan) kepada pihak lainnya ;
  - g. Untuk orang Indonesia Asli (pribumi) tidak ada ketentuan yang mengharuskan ada ijin jual dari Pengadilan apabila orang tua mewakili anaknya yang masih dibawah umur untuk melakukan penjualan atas bidang tanah ;
10. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 13, karena pemberian kuasa dalam arti kata yang seluas-luasnya dan tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun juga, secara yuridis dibenarkan dan hal tersebut bukan merupakan suatu kecurangan dari penerima kuasa ;

11. Bahwa .....

11. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 13 karena secara yuridis akta No. 145 tanggal 9 April 1973, tidak mengandung cacat hukum, baik formal maupun materil. Penggugat tidak dapat menunjukkan pada bagian mana dari surat kuasa tersebut yang mengandung cacat hukum, sehingga harus dibatalkan atau dinyatakan batal ;
12. Bahwa mengenai dalil gugatan butir 14 dan 15 harus ditolak, karena Penggugat telah cenderung mendeskreditkan almarhum H. Abdurachman, sehingga dalilnya tersebut tidak lagi bermakna yuridis. Sedangkan apabila dilihat dari akta-akta yang dibuat oleh Notaris, dimana didalamnya terdapat H. Abdurachman sebagai pihak penerima kuasa, tidak ada satu unsur pun yang dapat dikategorikan dan atau dapat mengakibatkan cacatnya akta-akta tersebut ;
13. Bahwa terhadap dalil gugatan butir 16, 17 dan 18, Tergugat XV memberikan tanggapan bahwa merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat XIII untuk melepaskan dan atau menjual bidang tanah yang telah menjadi miliknya, tanpa harus meminta persetujuan dari H. Miin bin Boan, terlebih lagi dari Penggugat ;  
Dan segala tindakan peralihan/pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat XIII terhadap bidang tanah yang menjadi miliknya, secara yuridis adalah sah ;
14. Bahwa dalil gugatan butir 19 halaman 5, sangat tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak karena kapasitas H. Abdurachman adalah selaku kuasa mewakili kepentingan H. Miin bin Boan, sehingga oleh karenanya seandainya pun pada saat penandatanganan akta-akta tersebut, H. Miin bin Boan tidak hadir, hal tersebut bukan merupakan pelanggaran dan/atau perbuatan curang H. Abdurachman, satu dan lain hal karena H. Miin bin Boan telah menguasai kepada H. Abdurachman ;

Sedangkan mengenai ketidakhadiran Penggugat, hal tersebut tidak menjadikan akta-akta tersebut menjadi batal atau cacat karena Penggugat bukan selaku pemilik atas tanah sengketa. Pemiliknya adalah ayah Penggugat, yaitu H. Miin bin Boan ;

15. Bahwa .....

15. Bahwa dalil Penggugat butir 20 halaman 8, harus ditolak karena tidak relevan, bersifat mengada-ada dan hanya merupakan refleksi dari ketidak mengerti Penggugat. Hal ini mengingat dengan adanya akta-akta yang bersifat melepaskan hak dari Miin bin Boan atas bidang tanah yang dimilikinya jelas hal tersebut menunjukkan adanya kesepakatan dan/atau musyawarah dari H.Miin bin Boan untuk melepaskan dan/atau mengalihkan bidang tanah yang dimilikinya kepada penerima hak. Tidak mungkin ditanda tangani akia-akta tersebut jika sebelumnya tidak ada kesepakatan dan/atau musyawarah antara para pihak ;

Sedangkan dalil tentang pencabutan hak, hal tersebut tidak relevan karena tidak ada hubungan dengan masalah pencabutan hak sebagaimana yang diatur dalam UU No. 20 tahun 1961 ;

16. Bahwa Tergugat XV menolak dalil gugatan butir 21, karena merupakan hak sepenuhnya Tergugat XV mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat I) terhadap bidang tanah yang merupakan haknya/milikinya Tergugat XV ;

Tergugat XV tidak perlu memberitahukan tentang maksudnya tersebut kepada Penggugat, satu dan lain hal mengingat Penggugat merupakan pihak yang tidak berkepentingan dan tidak mempunyai hak atas bidang tanah yang dimohonkan pengukurannya oleh Tergugat XV kepada Turut Tergugat I ;

**MOHON PERHATIAN MAJELIS HAKIM BAHWA TERGUGAT V ADALAH PEMBELI DAN/ATAU PENERIMA PENGOPERAN/PELEPASAN HAK YANG BERITIKAD BAIK.**

17. Bahwa terhadap dalil gugatan butir 22 dan seterusnya Tergugat XV menolak keras, dan Tergugat XV perlu memberikan tanggapan, bahwa Tergugat XV menerima pengoperan hak atas bidang tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Akte No.63, tanggal 30 Juni 1998 dari Tergugat XIV ;

Sedangkan kepemilikan dan/atau penguasaan Tergugat XIV atas bidang tanah yang kemudian sebagian dioperkan kepada Tergugat XV tersebut berdasarkan akte No. 35 tertanggal 11 Februari 1975 ;

Sejak .....



Sejak dari tahun 1975 sampai dengan dioperkan haknya kepada Tergugat XV, yaitu tahun 1998, dan kemudian dari tahun 1998 sampai dengan akhir tahun 2001, tidak pernah ada keberatan, protes dan/atau gugatan dari siapapun, tidak terkecuali dari Penggugat maupun orang tua Penggugat atas penguasaan bidang tanah tersebut oleh Tergugat XIV yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat XV ;

Bahwa Tergugat XV menerima pengoperan hak tersebut dari Tergugat XIV sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dituangkan dalam suatu akte yang dibuat dihadapan Notaris (Notariil Akte). Secara formal pengoperan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notaris, dan dilakukan oleh pihak yang berhak mengoperkannya, yaitu Tergugat I ;

Tergugat XV sebagai penerima hak tersebut telah bertindak hati-hati dan cermat dalam melakukan proses tersebut, dan secara yuridis yang dilakukan oleh Tergugat XV telah benar dan sah menurut hukum, karena kepemilikan dan penguasaan Tergugat XIV atas bidang tanah tersebut didukung dengan bukti-bukti kepemilikan yang otentik ;

Begitu pula setelah menerima pelepasan/pengoperan hak, Tergugat XV langsung mengajukan permohonan hak (pensertifikatan) atas bidang tanah tersebut. Dengan demikian secara yuridis Tergugat XV adalah pembeli dan/atau penerima pelepasan hak yang beritikad baik, dan sesuai dengan Yuridprudensi Tetap Mahkamah Agung RI terhadap pembeli dan/atau penerima pelepasan hak yang beritikad baik harus dilindungi ;

Dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat XV mengajukan permohonan pensertifikatan adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, serta akte pengoperan hak nomor 63 tanggal 30 Juni 1998 harus dinyatakan cacat, adalah merupakan dalil yang sangat tidak beralasan dan bersifat mengada-ada, karena perbuatan Tergugat XV secara yuridis adalah sah dan dibenarkan menurut hukum serta otentisitas akte tersebut tidak diragukan lagi keabsahan dan kebenarannya, begitu pula materi/isi yang termuat dalam akte tersebut secara yuridis adalah benar, sehingga dengan demikian akte tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum ;

TIDAK .....

TIDAK ADA TINDAKAN/PERBUATAN YANG DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT XV.

18. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat XV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat tidak beralasan, karena tidak ada satu perbuatan pun yang dilakukan oleh Tergugat XV yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat XV adalah jelas dan tidak melanggar hukum yaitu menandatangani suatu akte pengoperan hak atas tanah, selaku penerima hak, dihadapan Notaris. Sebagai pihak yang melepaskan hak adalah Tergugat XIV, dengan didukung oleh dokumen otentik yang dapat membuktikan dirinya merupakan pihak yang berhak mengoperkannya ;

Tergugat XV memberikan ganti kerugian dan/atau membayar harga atas pengoperan hak tersebut sesuai dengan yang telah disepakati, dan selanjutnya Tergugat XV mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan ;

Yang menjadi pertanyaan sekarang adalah apakah rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat XV tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum ? Terlebih lagi tindakan / perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat XV tersebut dilandasi dengan itikad baik ;

Jawabnya jelas bahwa : "Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat XV". Dan konsekwensinya tidak ada kewajiban bagi Tergugat XV untuk membayar ganti kerugian sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat ;

#### TENTANG SITA JAMINAN

19. Bahwa berhubung karena permohonan sita jaminan yang diajukan dalam perkara aquo tidak ada dasar dan alasan hukumnya, sehingga oleh karenanya haruslah ditolak ;

TENTANG .....

## TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA

20. Bahwa permohonan putusan serta merta yang diminta/diajukan oleh Penggugat, mengingat tidak didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan juga tidak adanya alasan yang mendesak, maka permohonan tersebut harus ditolak saja ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Tergugat XV mohon sudi kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat XV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

Jawaban Tergugat XVIII, tertanggal 25 Maret 2003, sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Tergugat XVIII menolak dan menyangkal seluruh gugatan Penggugat, kecuali yang secara terang dan sah diakui kebenarannya ;
- Bahwa terhadap perkara yang berkenaan dengan tanah terperkara berupa Tanah Hak Milik Adat dengan Girik C No. 45 Persil D.I.6 seluas  $\pm$  1.027 M2 yang terletak dan dikenal umum di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, oleh Penggugat telah diperkarakan melawan Para Tergugat dalam perkara No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., tertanggal 2 Januari 2002 ;

- Bahwa .....

- Bahwa terhadap putusan yang pada pokoknya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat tersebut, ternyata tidak dilakukan upaya hukum, oleh karenanya Putusan termaksud telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap ;
- Bahwa dalam perkara No. 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Nopember 2002 ini, sebenarnya dan sesungguhnya pokok permasalahan yang menyangkut Penggugat dengan Tergugat XVIII khususnya adalah sama, mutatis mutandis, karenanya menurut Hukum sepatutnya perkara aquo telah memenuhi unsur Nebis in Idem, dimana terhadap satu perkara yang sama tidak dapat diajukan penuntutan dua kali atau lebih ;
- Bahwa berdasarkan kenyataan-kenyataan tersebut, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan menolak gugatan Penggugat, khususnya terhadap Tergugat XVIII dan karenanya Tergugat XVIII dikeluarkan dari perkara ;

Manakala Majelis Hakim tidak sependapat dan menolak eksepsi Tergugat XVIII, berikut ini Tergugat XVIII menyampaikan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala apa yang telah diutarakan pada bagian eksepsi diatas mohon dinyatakan sebagai termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Pokok Perkara berikut ini ;
2. Bahwa Tergugat XVIII menolak dan menyangkal gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Tergugat XVIII sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat ;
3. Bahwa benar Tergugat XVIII selaku Notaris / PPAT yang nota bene adalah Pejabat Umum Negara, dalam kapasitas dan kewenangannya berhak dan berkewajiban untuk membuat dan menerbitkan akta-akta atas permintaan para penghadap sesuai kaidah dan ketentuan Hukum yang berlaku ;

4. Bahwa .....

4. Bahwa didalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hak dan kewenangan Tergugat XVIII itulah telah diterbitkan akta-akta antara lain :
  - 4.1. AKTA PERJANJIAN tanggal 10 April 1997 No. 27, antara PT. BANGUNDAYA BINAMAS dengan PT. CENTRAL MITRA KONTRINDO ;
  - 4.2. AKTA PERNYATAAN BERSAMA tanggal 10 April 1997 No. 28, antara PT. INDOPATRIA PERTIWI, PT. BANGUNDAYA BINAMAS dan PT. CENTRAL MITRA KONTRINDO ;
  - 4.3. AKTA PENGIKATAN JUAL BELI tanggal 10 April 1997 No. 29, antara PT. BANGUNDAYA BINAMAS dengan Ditjen MIGAS ;
  - 4.4. AKTA KUASA tanggal 10 April 1997 No. 30, antara PT. BANGUNDAYA BINAMAS dengan Ditjen MIGAS ;
  - 4.5. AKTA PENGOPERAN HAK ATAS TANAH tanggal 10 April 1997 No. 31 , antara Ditjen MIGAS dengan PT. CENTRAL MITRA KONTRINDO ;
  - 4.6. AKTA PEMBATALAN tanggal 30 Juni 1998 No. 62, antara Ditjen MIGAS dengan PT. CENTRAL MITRA KONTRINDO ;
  - 4.7. AKTA PENGOPERAN HAK ATAS TANAH tanggal 30 Juni 1998 No. 63, 64, 65, antara Ditjen MIGAS dengan Tuan ABDULLAH SALEH Cs. ;
  - 4.8. AKTA PERNYATAAN tanggal 30 Juni 1998 No. 66, antara Tuan ABDULLAH SALEH Cs. dengan Ditjen MIGAS ;
  - 4.9. AKTA PERNYATAAN tanggal 30 Juni 1998 No. 67, antara PT. CENTRAL MITRA KONTRINDO dengan Ditjen MIGAS ;
  
5. Bahwa sesuai dengan format dan bunyi akta-akta tersebut, secara jelas dan terperinci telah disebutkan dan diformulasikan isi serta maksud para penghadap yang menghendaki dibuat dan diterbitkannya akta-akta termaksud dengan senantiasa memperhatikan ketentuan Hukum dan syarat-syarat sahnya untuk dan diterbitkannya akta-akta termaksud ;

6. Bahwa .....

6. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut pada butir 5 diatas, kehadiran Tergugat XVIII oleh para penghadap telah ditunjukkan dan lebih lanjut foto copynya disimpan terlampir dengan minit aslinya berupa :
- 6.1. AKTA PENGLEPASAN HAK-HAK ATAS TANAH, No. 35 tanggal 11 Februari 1975 yang telah dibuat dihadapan Notaris GHSL TOBING, SH. di Jakarta (Tergugat XVII) ;
  - 6.2. Persetujuan dari Menteri Keuangan RI No. S-986/A/91/0393 tanggal 16 Maret 1993, atas usulan tukar menukar tanah Ditjen MIGAS ;
  - 6.3. Surat Keputusan Menteri Pertambangan Dan Energi No. 1963.K/702/M.PE/1993 tanggal 5 Mei 1993 tentang Pembentukan Panitia Peraksir dalam rangka tukar menukar tanah Ditjen MIGAS ;
  - 6.4. Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Ditjen MIGAS dengan Komplek Perumahan Pegawai tanggal 22 Juni 1993, antara Ditjen MIGAS dengan PT. INDOPATRIA PERTIWI ;
  - 6.5. AKTA PERJANJIAN KERJASAMA No. 380 tanggal 23 Agustus 1993, yang telah dibuat dihadapan Notaris MISAHARDI WILAMARTA, SH. ;
  - 6.6. Surat-surat yang berkenaan dengan jati diri para penghadap yang foto copynya terlampir dalam minuta asli akta-akta termaksud ;
7. Bahwa oleh karena apa yang dibuat dan dilakukan oleh Tergugat XVIII pada dasarnya adalah sejalan dan sesuai ketentuan Hukum berkenaan dengan Jabatan Notaris selaku Pejabat Umum Negara, dan apa yang telah dilakukan itu tidak ternyata menyimpang dari fakta dan ketentuan Hukum yang berlaku, maka tidak ternyata Tergugat XVIII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
8. Bahwa perihal posita dan petitum gugatan Penggugat selebihnya sama sekali tidak tersangkut paut dengan Tergugat XVIII oleh karenanya irelevan untuk ditanggapi lebih jauh ;

Berdasarkan .....

Berdasarkan kenyataan-kenyataan dan / atau keadaan-keadaan sebagaimana terurai diatas, mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menjatuhkan Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat XVIII tersebut ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (ontvankelijke verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebankan biaya perkara sebesar yang telah dianggarkan kepada Penggugat ;

Jawaban Turut Terkuat I, tertanggal 8 April 2003, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS

*Bahwa* Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dan untuk membuktikan siapa pemilik yang sah atas tanah aquo, Turut Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah aquo. Sehingga sepantasnyalah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa bidang tanah yang digugat oleh Penggugat, pada saat ini sedang dimohon haknya untuk mendapatkan Sertifikat Hak atas tanah oleh Tergugat XV, dan telah diterbitkan Surat Keputusan tentang Pemberian Hak Guna Bangunan tanggal 20 September 2001 No. 080/44-550.11-09.02-2001 oleh

Kepala .....

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, sehingga sudah seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;
3. Bahwa sebelum menjawab gugatan Penggugat, Turut Tergugat akan menguraikan proses diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Tergugat XV sebagai berikut :

Bahwa tanah yang dimohon oleh Tergugat XV terdiri dari :

- Sertifikat Hak Milik No. 84/Cilandak sebagian dari luas keseluruhan 1.207 M2, tertulis atas nama IDA KUSUMA ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 45. D.I.6.seb. seluas 237 M2 tertulis atas nama NIIN BOAN, sesuai Surat Pajak Bumi ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 872 seluas 970 M2 tertulis atas nama MADINAH bin SERIH, sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tanggal 12 Juli 1971 ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 870 D.I.6. seluas 1.420 M2 tertulis atas nama MADINAH bin H. MELI, sesuai Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi ;

Bahwa atas uraian tersebut diatas, telah dikeluarkan Gambar Situasi tanggal 15 Februari 1999 NIB.09.04.04.05.00493/1999 dan telah ditindak lanjuti sidang Panitia A tanggal 17 Nopember 2000, yang anggotanya terdiri dari :

- Kantor .....



- Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dan Kantor Kelurahan Cilandak Timur ;

Bahwa dari hasil sidang panitia yang hasil Risalahnya juga ditanda tangani oleh Lurah Cilandak Timur, sesuai dengan Risalah Panitia A tanggal 17 Nopember 2000 No. 981/RP/PJS/2000, kemudian diusulkan/dikirim oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, serta sesuai dengan garis kebijakan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta oleh karena tidak ada pihak-pihak lain yang merasa keberatan, maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Sdr. ABDULLAH ACHMAD (Tergugat XV) ;

4. Bahwa Turut Tergugat akan menanggapi tuntutan Penggugat No. 9 sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan petitum Penggugat yang mendalilkan untuk mencoret dengan membatalkan dan menghapus dari register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur tanggal 15 Februari 1999 NIB.09.04.04.05.00493/1999 ditanggapi sebagai berikut :

Bahwa Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 merupakan bagian dari atau termasuk dalam Surat Ukur tanggal 15 Februari 1999 NIB.09.04.04.05.00493/1999 ;

Bahwa Surat Ukur tanggal 15 Februari 1999 NIB.09.04.04.05.00493/1999 yang dimohonkan pembatalannya terdiri dari :

- Sertifikat Hak Milik No. 84/Cilandak sebagian dari luas keseluruhan 1.207 M2, tertulis atas nama IDA KUSUMA ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 45. D.I.6.seb. seluas 237 M2 tertulis atas nama NIIN BOAN ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 872 seluas 970 M2 tertulis atas nama MADINAH bin SERIH ;
- Tanah bekas Milik Adat Girik C No. 870 D.I.6. seluas 1.420 M2 tertulis atas nama MADINAH bin H. MELI ;

Dengan .....

Dengan demikian terbukti bahwa Girik bekas Milik Adat C.45 D.I.6 yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Surat Ukur tanggal 15 Februari 1999 NIB.09.04.04.05.00493/1999 hanya seluas 237 M2. Sehingga dengan demikian terbukti Penggugat terlalu berlebihan jika memohonkan pembatalan atas Surat Ukur tersebut ;

Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima gugatan tersebut ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus dan memeriksa perkara ini dengan putusan :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I ;
- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain Turut Tergugat I mengharapkan putusan seadil-adilnya ;

**Jawaban Turut Terqugat III, tertanggal 13 Maret 2003, sebagai berikut :**

1. Gugatan Disqualificatoire Exceptie.

Bahwa dalam dalil Posita Penggugat telah disebutkan para ahli waris dari Alm. H.MIIN bin BOAN adalah : H. Sidik, Hj. Maimunah, Hj. Aminah, Hj. Asmanih, Salimah dan Hj. Maisah yang merupakan istri kedua (telah meninggal dunia) ;

Bahwa .....

Bahwa dalam gugatan a quo telah terjadi perubahan gugatan tertanggal 13 Februari 2003 yang menjelaskan telah melepaskannya status hukumnya para ahli waris yang lain sebagai Penggugat, yakni Hj. Maimunah dan Hj. Asmani. Dan mengenai Salimah dan Hj. Aminah telah terlebih dahulu melepaskan haknya sebagai Para Penggugat dan dijadikan oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat III dan Tergugat I. Alasan melepaskan haknya sebagai Para Penggugat karena para ahli waris memang mengetahui tentang tanah yang dipermasalahkan telah dijual belikan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman yang diberikan kuasa oleh H. MIIN bin Boan ;  
 Bahwa dari hal ini jelas sudah jika hanya H. Sidik bin H. Miin yang menggugat para Tergugat maka menurut Yurisprudensi yang tetap Penggugat adalah orang yang tidak berhak untuk menggugat para Tergugat ;  
 Dengan demikian sangatlah layak gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

## 2. Gugatan Daluarsa

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) yang tanpa sepengetahuan Alm. H. Miin bin Boan, telah membuat surat kuasa dibawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dipergunakan untuk menjual atau melakukan Perjanjian Jual Beli Hak-hak Atas Tanah terhadap tanah milik H. Miin bin Boan (tanah hak milik adat girik C No. 45, Persil D.I.6 seluas 1.027 M2);

Bahwa melihat dari para pelaku baik yang memberi kuasa maupun yang diberi kuasa telah meninggal dunia dan para ahliwaris kedua belah pihak pada saat para pihak masih hidup tidak pernah mempermasalahkan tentang pemberian kuasa atau jual beli terhadap tanah yang dipermasalahkan tersebut, maka gugatan Penggugat yang menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah daluarsa. Hal ini dapat dilihat karena para pelakunya telah meninggal dunia dan kejadian ini telah berlangsung lebih dari 20 tahun sehingga cukup sulit untuk pembuktiannya. (Sesuai dengan Yurisprudensi MA RI tertanggal 26 November 1958 No. 361 K/Sip/1958);  
 Dengan demikian sangatlah patut dan layak gugatan dari Penggugat untuk tidak dapat diterima ;

## 3. Gugatan .....

### 3. Gugatan Kabur (Obscure Libeli)

- a. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscure libeli) karena Penggugat tidak pernah menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III sehingga dapat dinyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- b. Bahwa dalam gugatan Penggugat dimuka disebutkan gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yang ditekankan pada dasar pembuatan surat kuasa dari H. Miin bin Boan kepada Abdurahman bin H. Usman, namun dalam isi gugatan Penggugat juga mempermasalahkan tanah milik dari tanah yang disengketakan oleh Penggugat. Hal ini menjadi kacau mana yang dituju oleh Penggugat, dan jika yang dipermasalahkan masalah pembuatan surat kuasa yang melanggar hukum maka tidak ada sangkut pautnya dengan sengketa tanah milik, karena hingga saat ini Penggugat masih merasa pemilik tanah itu, yang meskipun telah beralih hak kepada orang lain ;

Dengan demikian jelas gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas, dan karenanya haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

### 4. Gugatan Terhadap Turut Tergugat III (Error in Persona).

Bahwa dengan ditariknya Turut Tergugat III dalam perkara –a quo- sebagai pihak yang digugat adalah salah alamat, hal ini dikarenakan antara Penggugat dengan Turut Tergugat III adalah berposisi sama yaitu sebagai ahli waris dari Alm. H. Miin bin Boan yang mempunyai hak juga terhadap harta waris dari Alm. H. Miin bin Boan ;

Dengan demikian jelas gugatan Penggugat salah alamat dan gugatan a quo sangat beralasan untuk dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas, jelas dan tegas gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM .....

### DALAM POKOK PERKARA

5. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dimasukkan juga dalam pokok perkara ;
6. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
7. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir 10, hal ini dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan Turut Tergugat III membuat surat pernyataan tanggal 13 Nopember 2002 didasari dari kesadaran Tergugat III untuk tidak ikut serta sebagai Penggugat dalam perkara a quo, hal ini disebabkan Turut Tergugat III menyakini dengan betul dan mengetahui secara langsung H. Miin bin Boan telah menjual tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan Girik C No. 45 persil D.1.6 seluas  $\pm$  1027 M2 pada tahun 1973 terhadap pihak-pihak yang telah membeli tanah tersebut ;

Bahwa pada saat penandatanganan Surat Kuasa tanggal 16 April 1973, Turut Tergugat III memang tidak ikut serta menandatangani Surat Kuasa dibawah tangan karena belum cukup umur, namun meskipun demikian Turut Tergugat III merasa yakin Surat Kuasa dibawah tangan dari H. Miin bin Boan kepada Abdurachman bin H. Usman benar adanya. Disamping itu pula Turut Tergugat III tidak menandatangani dikarenakan saat penandatanganan Surat Kuasa dibawah tangan H. Miin bin Boan masih hidup sehingga tidak perlu meminta ijin pada anak-anaknya sebagai ahli waris dalam membuat Surat Kuasa maupun melakukan transaksi jual beli tanah ;

Bahwa oleh karena itu perbuatan Turut Tergugat III yang membuat surat pernyataan pada tanggal 13 Nopember 2002 untuk tidak ikut serta sebagai Penggugat adalah hak dari Turut Tergugat III, dan hal ini bukanlah perbuatan melawan. Dengan demikian segala dalil hukum yang diajukan oleh Penggugat patutlah untuk ditolak ;

8. Bahwa .....

8. Bahwa sejak dilakukannya peralihan hak atas tanah milik H. Miin bin Boan dari para pihak yakni dari Tergugat XI yang dikuasakan kepada Tergugat XII, kemudian kepada Tergugat XIV dan akhirnya kepada Tergugat XV, Alm. Miin bin Boan bersama Penggugat masih diberikan kewenangan dari Tergugat XIV untuk menanam tumbuhan di tanah milik Tergugat XIV hingga saat ini dan bahkan dapat menikmati hasilnya ;
9. Bahwa Turut Tergugat III guna memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak pemilik tanah berdasarkan pelepasan hak-hak atas milik Alm. H. Miin bin Boan Turut Tergugat III dan menyadari kekhilafan dalam mengajukan gugatan yang terdahulu terhadap Tergugat XIV, dengan kesadarannya Turut Tergugat III selaku ahli waris dari H. Miin bin Boan telah membuat akta perdamaian No. 3 tanggal 19 Juli 2002, dihadapan Notaris yang menjelaskan memang benar H. Miin bin Boan telah melakukan pelepasan hak-hak atas tanah Girik C. No. 45, Persil D.I.6 yang beralamat di Kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan kepada pihak-pihak dan tidak akan menuntut kembali di secara hukum (Bukti Turut Tergugat III-1) ;
10. Bahwa dengan ketidak ikut sertaan para ahli waris dari H. Miin bin Boan lainnya maka dapat dipastikan gugatan dari Penggugat patutlah untuk ditolak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 yang menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara" ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
4. Menerima .....

4. Menerima dalil-dalil hukum yang diuraikan Turut Tergugat III secara keseluruhan ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 April 2003, yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh para Tergugat dengan mengajukan dupliknya, untuk Tergugat XIV, Turut Tergugat I tertanggal 29 April 2003, Tergugat XV dan Tergugat XVIII tertanggal 6 Mei 2003 ; -

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotocopy surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P-1A : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. tanggal 18 Juli 2002 ;
2. Bukti P-1B : Berita Acara Sita Jaminan No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel.
3. Bukti P-2A : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI atas nama H. Miin bin Boan tanggal 22 Desember 1993 ;
4. Bukti P-2B : Surat Keterangan Warisan tanggal 21 September 2001 ;
5. Bukti P-3A : Surat Keterangan Nomor : 38/1.713.1 tentang keterangan riwayat tanah Girik C No. 45 Persil 6 Blok D.1 atas nama H. Miin bin Boan ;
6. Bukti P-2B : Surat Keterangan No. 13/1/711/1 tanggal 16 April 2001 ;
7. Bukti P-4 : Surat Pajak Bumi / Girik C No. 45 Persil 6 Blok D.1, atas nama Miin bin Boan ;
8. Bukti P-5 : Turunan Akta Notaris Raden Soeratman No. 145 tanggal 19 April 1973 tentang Surat Jual Beli Hak atas tanah ;
9. Bukti P-6 : Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI atas nama H. Abdulrahman tanggal 10 Agustus 2000 ;

10. Bukti P-7A : .....

10. Bukti P-7A : Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 16 April 1973 ;
11. Bukti P-7B : Surat Pernyataan tertanggal 13 Nopember 2002 ;
12. Bukti P-8A : Surat Pernyataan tertanggal 26 Oktober 2002 ;
13. Bukti P-8B : Surat Pernyataan tertanggal 29 Oktober 2002 ;
14. Bukti P-9 : Akta Notaris Nomor : 49 tanggal 27 Januari 1975 tentang Pembatakan ;
15. Bukti P-10 : Akta Notaris Nomor : 56 tanggal 27 Januari 1975 tentang Kuasa ;
16. Bukti P-11 : Akta Notaris Nomor : 35 tanggal 11 Pebruari 1975 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah ;
17. Bukti P-12 : Akta Notaris Nomor : 63 tanggal 30 Juni 1998 tentang Akta Pengoperan Hak Atas Tanah ;
18. Bukti P-13 : Surat Ukur Nomor. NIB.09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 ;
19. Bukti P-14 : Surat No. 11/1.711.2 tanggal 2 Pebruari 2001 ;
20. Bukti P-15 : Surat No. 372/05/DMI/2000 tanggal 7 Nopember 2000 ;
21. Bukti P-16 : Berita Harian Dialog tanggal 8-14 Mei 2003 Tahun IV No. 195 halaman I bersambung ke halaman 9, Judul berita : H. Fachmi, SH. Penanganan Kasus Korupsi Lemigas Berlanjut ;

Menimbang, bahwa dipihak lain untuk menguatkan dalil sangkalannya, para Tergugat telah mengajukan pula bukti-bukti tandingan berupa fotocopy surat-surat yang dibubuhi materai serta telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut :

Bukti Tergugat XIV, diberi tanda T.XIV-1 s/d. 10, sebagai berikut :

1. Bukti T.XIV-1 : Akta Pelepasan Hak-Hak Atas Tanah, tanggal 11 Pebruari 1975 No. 35 yang telah dibuat dihadapan Notaris GHSL. Tobing, SH.
2. Bukti T.XIV-2 : Gambar Situasi Tanah No. 466/126/1975, tanggal 25 Januari 1975, atas permintaan Niin bin Boan, dari sebidang tanah hak milik adat C. No. 45 seb D.1.6, dengan luas 1.027 M2 ;

3. Bukti T.XIV-3 : .....



3. Bukti T.XIV-3 : Gambar Situasi Tanah No. 146 / sem / 1975, tanggal 30 Januari 1975, atas sebidang tanah adat M.31 dan M.84 dan C. No. No. 814,929,872,879,1453, C.No. 45 seb dan C. No. 521 seb D.1.6, seluas 11.410 M<sup>2</sup> ;
4. Bukti T.XIV-4a : Kwitansi pembayaran termin ke I atas pembelian sebidang tanah di Jl. Ampera, Kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, seluas  $\pm$  11.000 M<sup>2</sup>, tanggal 31 Desember 1974, sebesar Rp. 69.740.000 dan berita acara pembayaran No. 084/BA/TN/XII/1974, tanggal 31 Desember 1974 ;
5. Bukti T.XIV-4b : Kwitansi pembayaran termin ke II atas pembelian sebidang tanah di Jl. Ampera, Kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, seluas  $\pm$  11.000 M<sup>2</sup>, tanggal 31 Desember 1974, sebesar Rp. 52.305.000 dan berita acara pembayaran No. 085/BA/TN/XII/1974, tanggal 31 Desember 1974 ;
6. Bukti T.XIV-4c : Kwitansi pembayaran termin ke III dan kelebihan luas tanah berdasarkan surat perjanjian No. 100/TN/LMGB/1974 tanggal 31 Desember 1974, atas pembelian sebidang tanah di Jl. Ampera, Kelurahan Cilandak, Pasar Minggu, seluas  $\pm$  11.410 M<sup>2</sup>, tanggal 17 Februari 1975, sebesar Rp. 58.803.500 dan berita acara pembayaran No. 022/BA/TN/III/1975, tanggal 17 Februari 1975 ;
7. Bukti T.XIV-5 : Surat Keterangan Lurah Cilandak Timur No. 04/1.711.52 tanggal 9 Pebruari2001 ;
8. Bukti T.XIV-6 : Surat Lemigas kepada Lurah Cilandak Timur, Pasar Minggu, No. 28/90/DML/2001, tanggal 07 Februari 2001 tentang Penjelasan Sebagian Tanah Girik C. 45 ;
9. Bukti T.XIV-7 : a,b,c,d dan e : adalah akta-akta yang berkenaan dengan tukar menukar tanah antara Ditjen Migas dengan PT. Central Mitra Kotrindo dengan Notaris Neneng Salmiah, yaitu Pernyataan No. 21, Akta Pernyataan Bersama No. 28, Akta Pengikatan Jual Beli No. 29, Surat Kuasa No. 30, dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 31 ;
10. Bukti T.XIV-8 : .....

10. Bukti T.XIV-8 : a,b,c,d,e dan f : adalah akta-akta yang berkenaan dengan tukar menukar tanah antara Ditjen Migas dengan PT. Central Mitra Kotrindo dengan Notaris Neneng Salmiah, yaitu Akta Pembatalan No. 63, Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 64, Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 65, Akta Pernyataan No. 66 dan Akta Pernyataan No. 67 ;
11. Bukti T.XIV-9 : Pernyataan pencabutan Gugatan Perkara Perdata No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dari Hj. Maisah selaku Penggugat I kepada Para Tergugat, tertanggal 03 Mei 2002 ;
12. Bukti T.XIV-10 : Akta Perdamaian (Dading) No. 3, tanggal 19 Juli 2002, antara Hj. Maisah (isteri H. Miin bin Boan), Salimah (Turut Tergugat III) dengan DR.Ing. Evita Herawati (mewakili Lemigas (Tergugat XIV) ;

Bukti Tergugat XV, diberi tanda T.XV – 1 s/d. 3, sebagai berikut :

1. Bukti T.XV-1 : Surat Pemberitahuan dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 yang sudah dibayar lunas ;
2. Bukti T.XV-2 : Surat Pemberitahuan dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 yang sudah dibayar lunas ;
3. Bukti T.XV-3 : Surat Pemberitahuan dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 yang sudah dibayar lunas ;

Bukti Tergugat XVIII, diberi tanda T.XVIII – 1 s/d. 10 sebagai berikut :

1. Bukti T.XVIII-1 : Akta Perjanjian tanggal 10 April 1997 Nomor. 27, antara PT. Bangundaya Binamas dengan PT. Central Mitra Kontrindo.
2. Bukti T.XVIII-2 : Akta Pernyataan Bersama tanggal tanggal 10 April 1997 Nomor. 28, antara PT. Indopatria Pertiwid, PT. Bangundaya Binamas dan PT. Central Mitra Kontrindo.
3. Bukti T.XVIII-3 : Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 April 1997 Nomor. 29, antara PT. Bangundaya Binamas dengan Ditjen Migas ;

4. Bukti T.XVIII-4 : .....

4. Bukti T.XV'II-4 : Akta Kuasa tanggal 10 April 1997 Nomor. 30, antara PT. Bangundaya Binamas dengan Ditjen Migas.
5. Bukti T.XVIII-5 : Akta Pengoperan Hak Atas Tanah tanggal 30 Juni 1997 Nomor. 63,64,65, antara Ditjen Migas dengan PT. Central Mitra Kontrindo.
6. Bukti T.XVIII-5a, 6b, 6c : Akta Pengoperan Hak Atas Tanah tanggal 30 Juni 1988 No. 63, 64, 65, antara Ditjen Migas dengan Tuan Abdullah Saleh, Cs. dengan Ditjen Migas ;
7. Bukti T.XVIII-7 : Akta Pernyataan tanggal 30 Juni 1998 Nomor. 66, Tuan Abdullah Saleh, Cs. dengan Ditjen Migas ;
8. Bukti T.XVIII-8 : Akta Pernyataan tanggal 30 Juni 1998 Nomor. 67, antara PT. Central Mitra Kontrindo dengan Ditjen Migas ;
9. Bukti T.XVIII-9 : Perjanjian Tukar-Menukar Tanah Ditjen Migas dengan Komplek Perumahan Pegawai tanggal 22 Juni 1993, antara Ditjen Migas dengan PT. Indopatria Pertiwi ;
10. Bukti T.XVIII-10 : Akta Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Agustus 1993 No. 380, yang telah dibuat dihadapan Notaris Misahardi Wilamarta, SH.

Bukti Turut Tergugat I, diberi tanda TT.I-1 s/d. 2, sebagai berikut :

1. Bukti TT.I-1 : Surat Ukur tanggal 25 Januari 1975 No. 406/126/1975 ;
2. Bukti TT.I-2 : Surat Ukur No. 00493 tahun 1999 tanggal 15 Pebruari 1999 ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat XIV, Tergugat XV dan Tergugat XV,II telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada lagi yang akan diajukan, para pihak telah memohon Putusan dari Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang mutatis mutandis tercantum serta turut dipertimbangkan pula dalam putusan ini ;

TENTANG.....

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI.

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III selaln menjawab pokok perkara telah mengajukan pula eksepsi, dan setelah mempelajari secara seksama eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa eksepsi para Tergugat tersebut adalah mengenai hal-hal sebagai berikut :

#### **3. Penggugat Tidak Berkwalitas.**

- Bahwa untuk membuktikan siapa pemilik sah atas tanah sengketa aguo, maka Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu kalau ia adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa a quo ;

#### **4. Gugatan Persona Standi in Judicio**

- Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm.Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X). Sehingga sangat keliru apabila Tergugat XIV dijadikan salah satu Tergugat karena tidak ada hubungan hukum serta tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan oleh Wirjono Prodjodikoro tentang pengertian perbuatan melawan hukum serta pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini disebabkan karena Tergugat XIV merupakan pembeli yang beritikad baik ;
- Bahwa selain itu jika melihat teori tentang perbuatan melawan hukum maka terhadap tanah yang dipermasalahkan haruslah terlebih dahulu pernah digugat pada saat pelaku masih hidup, dan jika pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum telah meninggal dunia maka para ahli warisnya tidak dapat menuntut atau diwarisi penuntutan terhadap perbuatan melawan hukum itu ;

5. Gugatan.....

### **5. Gugatan Kurang Pihak.**

- Bahwa Penggugat secara tegas mengakui kalau H. Miin bin Boan telah menikah dua kali dengan Hj. Saimah, namun ternyata dalam gugatan Penggugat tidak menarik Hj. Saimah sebagai pihak yang digugat padahal Hj. Saimah adalah salah seorang ahli waris dari H. Miin bin Boan. Andaikata H. Saimah telah meninggal dunia pada bulan Nopember 2002, tentunya H. Saimah mempunyai ahli waris, maka sepatutnya ahli waris Hj. Saimah harus pula ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat ;
- Bahwa dalam gugatan a quo telah terjadi perubahan gugatan tertanggal 13 Februari 2003 yang menjelaskan berkurangnya pihak Penggugat dan kini tinggal H. Sidik sebagai Penggugat karena Hj. Maimunah dan Hj. Asmani telah melepaskan status hukumnya sebagai Penggugat, dan alasan pelepasan status tersebut dikarenakan para ahli waris memang mengetahui kalau tanah yang dipermasalahkan dalam gugatan a quo telah dijual belikan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman yang diberikan kuasa oleh H. Miin bin Boan ;
- Bahwa karena hanya H. Sidik bin H. Miin yang menggugat para Tergugat maka menurut Yurisprudensi yang tidak berhak untuk menggugat para Tergugat adalah orang yang tidak berhak untuk menggugat para Tergugat ;

### **6. Gugatan Daluarsa.**

- Bahwa yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum dari Penggugat adalah surat kuasa di bawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dipergunakan untuk menjual atau melakukan Perjanjian Jual Beli Hak-hak Atas Tanah terhadap tanah milik H. Miin bin Boan ;
- Bahwa dari para pelaku baik yang memberi kuasa maupun yang menerima kuasa telah meninggal dunia dan peristiwa hukum itu sendiri telah berlangsung lebih dari 20 tahun sehingga cukup sulit untuk pembuktiannya, oleh karenanya gugatan Penggugat telah daluarsa ;

### **7. Penggugat Memiliki Itikad Tidak Baik Dalam Mengajukan gugatan a quo.**

- Bahwa.....

- Bahwa peristiwa hukum yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya terjadi pada tahun 1975. Selama tenggang waktu tersebut yaitu dari tahun 1975 sampai gugatan a quo diajukan, tidak pernah ada protes atau keberatan dari pihak manapun tidak terkecuali dari Penggugat terhadap pelepasan hak-hak tanah ;
- Bahwa sejak gugatan awal yang telah diputus hingga gugatan ke dua a quo, Penggugat tidak sungguh-sungguh untuk menemukan keberadaan dari Tergugat XI, XII dan XIII yang merupakan para pihak penerima peralihan hak yang pertama dari H. Miin bin Boan yang dikuasakan melalui Abdurrahman, sehingga dengan leluasa Penggugat dapat mengklaim tanah sengketa ;
- Bahwa selain itu antara tahun 1997-1998 Tergugat XIV telah membuat pagar di atas tanah milik Tergugat XIV bahkan tidak lama setelah tanah a quo dibeli Tergugat XIV telah dipasang plang papan nama yang bertuliskan tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat XIV, sehingga hingga sebelum perkara a quo diajukan tidak ada keberatan sama sekali dari Penggugat ;

#### **8. Gugatan Kabur (*Obscuur Libeli*).**

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libeli*) karena Penggugat tidak pernah menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat
- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat dijelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) sehingga merugikan Penggugat, namun dalam petitum gugatan tidak sedikitpun tentang ganti rugi yang diminta akibat perbuatan Alm. Abdurahman bin H. Usman, dan hanya kepada Tergugat XI s/d XV yang dimintakan ganti kerugian, pada Tergugat XI s/d XV adalah para pembeli yang beritikad baik ;
- Bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat dipersoalkan juga mengenai kepemilikan tanah yang dipersengketakan, padahal sebelumnya dalam gugatan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum mengenai pembuatan surat kuasa di bawah tangan yang tidak ada sangkut pautnya mengenai sengketa kepemilikan tanah ;

- Bahwa.....

- Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalihkan mengenai luas bidang tanah sengketa adalah 1.186 m<sup>2</sup>, sedangkan ketika diajukan gugatan terdahulu luas bidang tanah adalah 1.027 m<sup>2</sup> ;

#### **9. Gugatan Salah Alamat (*Error in Persona*)**

- Bahwa dengan ditariknya Tergugat XIV, XV dan Turut Tergugat III dalam perkara a quo sebagai pihak adalah salah alamat karena antara Penggugat dengan Tergugat XIV tidak mempunyai hubungan hukum apapun, karena Tergugat XIV adalah pembeli yang beritikad baik maka tidak ada hubungan hukumnya tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam proses jual beli tanah a quo. Sedangkan Turut Tergugat III berposisi sama berposisi sama yaitu sebagai ahli waris dari Alm. H. Miin bin Boan ;

#### **10. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*.**

- Bahwa terhadap perkara a quo sudah pernah diajukan oleh Penggugat yakni dalam perkara No. 02/Pdt.G.2002/PN.Jak-Sel.- yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan oleh karenanya menurut hukum sepatutnya perkara aquo dinyatakan *Nebis In Idem* karena terhadap perkara yang sama tidak dapat diajukan penuntutan dua kali atau lebih ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat XIV, XV, XVIII. Turut Tergugat I dan III telah memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai *Penggugat tidak berkualitas, gugatan disqualifacatoire exceptie* serta eksepsi yang menyatakan *Penggugat memiliki itikad tidak baik dalam mengajukan gugatan*, menurut Majelis hal-hal tersebut telah memasuki pokok perkara karena untuk membuktikan apakah Penggugat tidak berkualitas, tidak berhak ataupun memiliki itikad tidak baik dalam

mengajukan.....

mengajukan gugatan a quo, haruslah melalui pembuktian pada saat acara pembuktian oleh para pihak. Oleh karenanya eksepsi mengenai hal tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi mengenai *gugatan persona standi in judicio, gugatan kurang pihak dan gugatan salah alamat*, Majelis berpendapat bahwa sesuai dengan azas dalam hukum acara perdata menyatakan bahwa wewenang untuk menggugat seseorang itu ada pada orang yang menggugat, mengenai siapa-siapa yang dinilai telah merugikan dirinya maka harus digugatnya. Demikian pula halnya dalam hal penempatan para pihak sebagai apa adalah wewenang Penggugat sepenuhnya. Dalam hubungan dengan perkara a quo, tentunya Penggugat menggugat pihak-pihak yang telah menimbulkan kerugian kepadanya baik yang merugikan dirinya secara langsung atau tidak secara langsung, dan mengenai kedudukan para pihak tentunya Penggugat pula yang paling mengetahui akan hal tersebut karena Penggugatlah yang mengalami pada saat terjadinya perbuatan a quo. Oleh karena itu eksepsi tentang *gugatan persona standi in judicio, gugatan kurang pihak dan gugatan salah alamat* menurut Majelis tidak beralasan hukum dan karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan daluarsa yang didalilkan oleh para Tergugat, Majelis tidak sependapat karena daluarsa yang dimaksudkan KUH Perdata adalah daluarsa terhadap suatu perikatan, sedangkan dalam perkara a quo adalah mengenai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, Majelis melihat bahwa antara posita dengan petitum dari surat gugatan Penggugat adanya saling keterkaitan, sehingga Majelis berpendapat kalau gugatan Penggugat telah jelas. Dengan demikian eksepsi dari para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libeli*) haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung ditegaskan bahwa untuk dapat dikatakan suatu perkara *Nebis In Idem* adalah apabila suatu perkara adalah mengenai hal yang sama, baik objek gugatan maupun para subjeknya serta putusan perkara tersebut telah mempunyai

kekuatan.....



kekuatan hukum tetap. Dalam hubungannya dengan perkara a quo setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat untuk selanjutnya dihubungkan dengan bukti P-1A, ternyata antara perkara a quo dengan perkara No. 02/Pdt.G/2002/PN.Jak-Sel. mengenai para pihak yang bersengketa tidaklah sama. Dengan demikian apa yang dipersyaratkan oleh Mahkamah Agung tentang Nebis In Idem tidaklah terpenuhi dalam perkara a quo. Oleh karenanya beralasan menurut hukum apabila eksepsi para Tergugat yang menyatakan gugatan Nebis In Idem dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan menurut hukum apabila eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokok mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah salah satu dari ahli waris dari Alm. H. Miin bin Boan yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 1993 ;
- Bahwa semasa hidupnya Alm. H. Miin bin Boan memiliki tanah adat dalam bentuk Girik C/Kohir No.45, Persil D.I.6, dengan luas seluruhnya ± 2.550 M2 yang terletak atau dikenal dengan nama jalan Ampera Raya, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Dan terhadap tanah adat tersebut oleh Alm. H. Miin bin Boan telah dijual sehingga pada akhirnya hanya tersisa 1.186 M2 yang tercatat atas nama Alm. H Miin bin Boan ;
- Bahwa Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) secara melawan hukum telah membuat surat kuasa di bawah tangan tertanggal 16 April 1973, dimana dalam surat kuasa tersebut disebutkan bahwa Alm. Abdurahman bin H. Usman menerima kuasa dari H. Miin bin Boan untuk menjual sebidang tanah hak milik adat dengan Girik No.45, Persil No.6.D.I. luas 4.110 M2, yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

- Bahwa.....

- Bahwa atas dasar surat kuasa tersebut Alm. Abdurahman bin H. Usman telah melakukan berbagai tindakan yang pada pokoknya mengadakan berbagai transaksi atas tanah hak milik adat tersebut di atas, dimana atas tanah tersebut telah dibuat dan diterbitkan berbagai akta yang kesemuanya berawal dari surat kuasa yang cacat menurut hukum ;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis akan mempertimbangkan tentang kedudukan Penggugat, apakah ia berhak atau tidak untuk mengajukan gugatan a quo dalam hubungannya dengan tanah sengketa yang tercatat atas nama H. Miin bin Boan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2A berupa Surat Laporan Kematian No. 58/1.755.2 tertanggal 22 Desember 1993 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Cilandak Timur, Jakarta Selatan, diketahui bahwa ternyata H. Miin bin Boan telah meninggal dunia pada tanggal 22 Desember 1993 di Jakarta ;

menimbang, bahwa lebih lanjut dari bukti P-2B berupa Surat Keterangan Waris tertanggal 21 September 2001, diketahui pula bahwa H. Miin bin Boan meninggalkan ahli waris yakni : H. Sidik bin Haji Miin; Hj. Maimunah binti H. Miin; Hj. Aminah binti Haji Miin; Hj. Asmanih binti H. Miin dan Salimah binti H. Miin ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat adalah salah satu dari ahli waris Alm. H. Miin Bin Boan, dan sebagai ahli waris, Penggugat berhak untuk memperoleh bagian dari harta waris yang ditinggalkan oleh Alm. H. Miin bin Boan ataupun menuntut waris yang menjadi haknya. Dengan demikian Penggugat adalah Penggugat yang bertikad baik serta mempunyai hak untuk mengajukan gugatan a quo sebagai ahli waris dari H. Miin bin Boan guna mempertahankan haknya ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama surat gugatan, jawaban, Replik serta Duplik untuk selanjutnya dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak. Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi dasar permasalahan pengajuan surat gugatan Penggugat adalah mengenai Surat Kuasa tertanggal 16 April 1973, sedangkan permasalahannya lainnya menurut Majelis merupakan akibat dari timbulnya surat kuasa tersebut. Oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan lebih dahulu mengenai surat kuasa tersebut ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Alm. Abdurahman bin Usman secara melawan hukum telah membuat surat kuasa di bawah tangan tertanggal 16 April 1973 karena tanpa sepengetahuan dan seijin dari H. Miin bin Boan, Penggugat yang *dijadikan saksi* dalam surat kuasa tersebut tidak pernah menyaksikan dan membubuhi tanda tangan sebagai saksi, para ahli waris dari H. Miin bin Boan tidak mengakui tanda tangan Alm.H. Miin bin Boan karena tidak dapat membaca maupun menulis huruf latin karenanya selalu menggunakan sidik jari jempol tangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7A berupa Surat Kuasa tertanggal 16 April 1973, telah dibuat dan ditanda tangani Surat Kuasa dari H. Miin Bin Boan kepada Abdurahman bin H. Usman yang pada pokoknya H. Miin bin Boan memberi kuasa kepada Abdurahman untuk menjual sebidang tanah hak milik adat dengan Girik No.45, Persil No.6, D.I., luas 4110 m2. yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa terhadap surat kuasa tersebut, Penggugat mendalilkan telah terjadi perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas dengan menunjuk kepada bukti P-7B, P-8A dan P-8B ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat mengenai timbulnya surat kuasa tanggal 16 April 1973, Majelis menarik kesimpulan bahwa pada hakekatnya Penggugat mendalilkan bahwa dalam proses pembuatan surat kuasa tersebut telah terjadi pemalsuan tanda tangan yang menurut Penggugat dilakukan oleh Abdurrahman ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, perbuatan "pemalsuan surat-surat" merupakan salah satu dari jenis tindak pidana, oleh karenanya pemeriksaannya-pun harus melalui prosedur acara pidana. Dengan demikian untuk dapat dikatakan telah terjadi perbuatan pidana harus dibuktikan melalui pemeriksaan pidana yang selanjutnya diputuskan apakah perbuatan pidana (i.c. pemalsuan surat-surat tersebut) terbukti atau tidak ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, mulai dari P-1 sampai dengan P-16, Majelis tidak melihat dan menemukan adanya bukti surat berupa putusan Pengadilan Negeri yang berisi tentang terbukti atau tidak perbuatan pidana pemalsuan surat yang didalilkan oleh Penggugat tersebut. Adapun bukti P-7A, P-8A dan P-8B berupa surat pernyataan dari ahli waris H. Miin bin Boan yang pada pokoknya berisi pernyataan kalau para ahli waris H. Miin bin Boan tersebut tidak mengakui serta menyangkal keberadaan Surat Kuasa tertanggal 16 April 1973, menurut Majelis tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti karena bukti-bukti tersebut selain hanya berupa pernyataan sepihak dari ahli waris H. Miin bin Boan yang kebenarannya sangat diragukan, juga dikarenakan untuk penilaian suatu surat (i.c.pemalsuan tandatangan H.Miin bin Boan dan Penggugat) apakah palsu atau tidak, seharusnya dilakukan oleh instansi yang berwenang yakni oleh Laboratorium dan Forensik kriminal Kepolisian R.I., dalam bentuk laporan Labkrim yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Labkrim Kepolisian tersebut ;

Menimbang, bahwa bertolak dari keadaan dan kondisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa terhadap dugaan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Alm. Abdurahman bin H. Usman sebagaimana didalilkan Penggugat, ternyata belum pernah dibuktikan kebenarannya hingga diajukannya gugatan a quo. Dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat dengan mendalilkan bahwa Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memalsu tandatangan H. Miin bin Boan dan Penggugat adalah tidak berdasar hukum sehingga tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar pengajuan surat gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka menurut Majelis terhadap petitum-petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM.....

## DALAM REKONPENSI.

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat XIV dalam Konpensi (disingkat Penggugat Rekonpensi) telah mengajukan pula gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Rekonpensi (disingkat Tergugat Rekonpensi) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa sekitar tahun 1974 Penggugat Rekonpensi telah membeli sebidang tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan luas keseluruhannya 11.410 M2 (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi), dengan harga Rp. 180.848.500,- (seratus delapan puluh juta delapan ratus empat puluh delapan ribu lima ratus Rupiah), tanah yang dibeli termasuk diantaranya adalah tanah milik H. Miin bin Boan ;
- Bahwa pembelian tanah tersebut dilakukan oleh Panitia Pembebasan Tanah dengan Tergugat XIII Rekonpensi selaku koordinator penjualan tanah yang telah memperoleh kuasa dari para pemilik tanah untuk menjual atau melepaskan hak atas tanah yang terletak di Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;
- Bahwa untuk mendapatkan legalitas hukum dalam pelepasan hak atas tanah milik warga Kel. Cilandak, Pasar Minggu, maka antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat XIII Rekonpensi dibuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 35, tanggal 11 Pebruari 1975 dihadapan Tergugat XVII Konpensasi. Dengan berdasarkan kepada akta pelepasan tersebut maka terhadap tanah sengketa a quo telah dialihkan lagi oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat XV Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi selain menjawab pokok perkara telah mengajukan pula eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. *Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (exeptie onrechtmatig of ongerond).*

- Bahwa.....

- Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat XIV) adalah mengenai pembelian tanah, yang dalam pelaksanaannya penuh dengan melalui proses yang tidak benar, sehingga Tergugat Rekonpensi melakukan pemblokiran agar tidak diterbitkan sertifikat atas tanah a quo, dimana seharusnya hak permohonan tersebut menjadi hak Tergugat Rekonpensi. Dengan demikian Penggugat Rekonpensi tidak ada alasan hukum sama sekali untuk mengajukan gugatan Rekonpensi a quo ;

**2. Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Rekonpensi dengan mengajukan gugatannya telah melakukan perbuatan licik.**

- Bahwa karena perolehan hak atas tanah sengketa berdasarkan pada surat kuasa tertanggal 16 April 1973 yang mengandung cacat hukum , berarti pula akta-akta yang dimiliki Penggugat Rekonpensi dengan sendirinya batal demi hukum. Oleh karenanya suatu hal yang terbalik jika Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan Rekonpensi. Hal ini menunjukkan adanya perbuatan licik yang bertujuan ingin mengambil keuntungan materiil semata

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Rekonpensi atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari secara seksama mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi atas gugatan Rekonpensi. Ternyata bukanlah eksepsi mengenai kewenangan Pengadilan Negeri baik kompetensi absolut maupun relatif, melainkan secara langsung telah memasuki materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Rekonpensi telah memasuki pokok perkara, maka eksepsi tersebut akan diperiksa serta diputus bersarna-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian beralasan menurut hukum apabila eksepsi dari Tergugat Rekonpensi tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang.....

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam konpensi tentang pokok perkara mutatis mutandis tercantum pula dalam pertimbangan hukum Rekonpensi sepanjang bersesuaian ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya bahwa bukti P-7A berupa surat kuasa tertanggal 16 April 1973 yang diduga telah terjadi pemalsuan tandatangan, ternyata hingga diajukannya gugatan a quo tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi. Bahwa dari bukti P-7A tersebut diketanui kalau H. Miin bin Boan selaku pihak ke-I telah memberikan kuasa kepada Abdurahman bin H. Usman selaku pihak ke-II untuk menjual sebidang tanah hak milik adat dengan Girik No.45, Persil No.6.D.I., luas 4110 M2, yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya surat kuasa tersebut maka antara H. Miin bin Boan dengan Abdurahman bin H. Usman telah terjadi perikatan yang mengakibatkan para pihak harus mematuhi dan mentaati apa-apa yang telah disepakati dalam surat kuasa tersebut ;

Menimbang, bahwa pada bagian lain dari surat kuasa tersebut diketahui pula kalau surat kuasa termaksud dibuat atas kehendak para pihak tanpa adanya paksaan dari siapapun. Dengan adanya keadaan dan kondisi diatas, maka apa yang dimaksudkan oleh pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi. Oleh karena itu menurut Majelis surat kuasa tanggal 16 April 1973 tersebut adalah sah menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum untuk dipergunakan. Dengan demikian petitum ke-5 dari gugatan Rekonpensi beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa tanggal 16 April 1973 tersebut, maka antara Alm. Abdurahman bin H. Usman (i.c. Tergugat I s/d X) dengan Adnan Kusuma (kuasa dari Ida Kusuma) telah dibuat dan disepakati Akta

No. 145.....

No. 145 "Surat Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah", tertanggal 19 April 1975, atas sebidang tanah seluas kurang lebih 1020 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari tanah yang diuraikan dalam Girik No.45 Persil nomor 6.D.I., yang terletak di Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan (vide bukti P-5). Dimana Akta No.145 tanggal 19 April 1975 tersebut, oleh para pihak telah dibatalkan sebagaimana tersebut dalam Akta No.49 "Pembatalan" tertanggal 27 Januari 1975 (vide bukti P-9) ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti P-10, P-11 sama dengan bukti T.XIV-1, diperoleh fakta hukum bahwa Tn. Budi (Tergugat XIII Rekonpensi) yang bertindak untuk dan atas nama : Ir. Adnan Kusuma (selaku kuasa dari Ida Kusuma berdasarkan Akta Kuasa No.56 tanggal 27 Januari 1975) dan Abdurachman bin H. Usman, bersama-sama dengan Tn. Mulatua Hutabarat yang bertindak untuk dan atas nama Lembaga Minyak dan Gas Bumi, telah dibuat dan disepakati Akta No.35 "Pengelepasan Hak-Hak Atas Tanah" tertanggal 11 Pebruari 1975, dimana salah satu tanah yang dibebaskan adalah tanah Hak Milik (Adat) yang terletak di Kelurahan/Desa Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dikenali sebagai persil D.I.6, Kohir nomor 45. Bahwa fakta diatas sejalan dengan bukti P-5 dan T.XIV-5, 6 dan 14 yang pada pokoknya membenarkan adanya penglepasan hak-hak atas tanah sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Abdurachman bin H. Usman yang telah memperoleh kuasa dari H. Miin Bin Boan serta Ir. Adnan Kusuma yang juga memperoleh kuasa dari Ida Kusuma secara bersama-sama telah melimpahkan kekuasaan yang diperolehnya tersebut kepada Budi untuk melakukan pengikatan "Pengelepasan Hak-Hak Atas Tanah" dengan pihak Lembaga Minyak dan Gas Bumi yang diwakili oleh Mulatua Hutabarat terhadap beberapa bidang tanah yang keseluruhannya seluas ± 11.410 M<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi), dan salah satu diantaranya adalah tanah yang terletak di Kelurahan/Desa Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dikenal sebagai persil D.I.6, Kohir nomor 45, surat ukur tertanggal 25 Januari 1975 nomor : 406/126/1975 (vide bukti T.XIV-2 & 3, Bukti TT-1) ;

Menimbang.....



Menimbang, bahwa dari bukti T.XIV-4a s/d 4c, ternyata terhadap penglepasan hak-hak atas tanah yang keseluruhannya seluas  $\pm$  11.410 M<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi), telah dilakukan pembayaran secara tunai yang dibagi dalam tiga termin pembayaran. Dengan demikian sejak diterimanya pembayaran atas penglepasan hak-hak atas tanah yang dibebaskan tersebut, maka hak kepemilikan atas tanah-tanah yang dibebaskan telah berpindah kepada Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa apa yang telah diuraikan di atas, ternyata bersesuaian dengan bukti T.XIV-9 dan 10, berupa pernyataan dalam bentuk akta notaris dari salah satu ahli waris H. Miin bin Boan yakni Hj. Maisah dan Salimah yang pada pokoknya membenarkan telah terjadinya penglepasan hak atas tanah terhadap tanah milik H. Miin bin Boan ;

Menimbang, bahwa walaupun bukti P-3A dan P-3B menerangkan persil D.I.6 Kohir No.45 hingga tanggal 23 Desember 2002 masih tercatat atas nama H. Miin bin Boan, namun menurut Majelis hal tersebut bukanlah berarti pembatalan atas Akta No. 35 "Penglepasan Hak-Hak Atas Tanah" tanggal 11 Pebruari 1975. Oleh karenanya bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka beralasan menurut hukum apabila petitum ke-6, 7 dan 8 dari gugatan Rekonpensi dinyatakan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti T.XIV-7.b, c, d, e sama dengan bukti T.XVIII-2, 3, 4 dan 5, yakni berupa akta-akta surat yang dibuat oleh Neneng Salimiah, S.H., M.Hum, yang kesemuanya tertanggal 10 April 1997, dimana dari akta-akta tersebut diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa telah dibuat Pernyataan Bersama antara PT. Indopatria Pertiwi PT. Bangundaya Binamas dan PT. Central Mitra Kotrindo yang pada pokoknya bahwa PT. Indopatria Pertiwi menyetujui sepenuhnya atas penyerahan hak dan kewajiban PT. Bangundaya Binamas kepada PT. Central Mitra Kotrindo ;
- Bahwa selanjutnya telah dibuat pula Akta Pengikatan Jual Beli antara PT. Bangundaya Binamas selaku pemilik dengan Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi selaku pembeli, atas

sebidang.....

sebidang tanah seluas lebih kurang 52.000 M<sup>2</sup> (lima puluh dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Maruyung, Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor, dengan harga sebesar Rp. 6.622.008.000,- (enam milyar enam ratus dua puluh dua juta delapan ribu Rupiah) ;

- Bahwa berkenaan dengan jual beli tersebut, maka telah dibuat pula Akta Surat Kuasa, yang pada pokoknya PT. Bangundaya Binamas memberi kuasa kepada Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pihak yang ditunjuk untuk mengelolanya ;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Surat Kuasa tersebut, maka Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi telah menyerahkan/mengoperkan tanah tersebut di atas kepada pihak PT. Centralmitra Kotrindo dengan harga Rp.6.299.150.000,- (enam milyar dua ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yakni bukti T.XIV-8a serta bukti T.XIV-8 a s/d f sama dengan bukti T.XVIII-6a s/d c, T.XVIII-7 dan 8, yakni berupa akta-akta berupa akta-akta surat yang dibuat oleh Neneng Salimiah, S.H., M.Hur, yang kesemuanya tertanggal 30 Juni 1998, dimana dari akta-akta tersebut diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa terhadap akta nomor : 31 "Pengoperan Hak Atas Tanah" tertanggal 10 April 1997, telah dibatalkan oleh para pihak yang membuatnya yakni Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi dengan PT. Centralmitra Kotrindo ;
- Bahwa selanjutnya antara Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi selaku pemilik tanah disatu pihak, dengan pihak lainnya yakni Tn. Abdullah Achmad, Tn. Abdullah Saleh dan Tn. Sulaiman selaku penerima/pembeli, telah dibuat Akta-akta Pengoperan Hak Atas Tanah, setempat dikenal dengan jalan Ampera Raya, yang terletak di Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;
- Bahwa atas pengoperan hak-hak atas tanah, ternyata para penerima baru membayar sebesar 70 % (tujuh puluh persen) dari jumlah harga pengoperan hak-hak atas tanah, dimana sisanya akan dibayar lunas setelah sertifikat atas tanah tersebut selesai ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di atas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi selaku pemilik atas tanah sengketa a quo pada awalnya telah mengoperkan hak-hak atas tanah tersebut kepada pihak PT. Centralmitra Kotrindo akan tetapi dibatalkan kemudian dengan Akta Pembatalan. Untuk selanjutnya Penggugat Rekonpensi telah mengoperkan kembali hak-hak atas tanahnya tersebut kepada Tn. Abdullah Achmad, Tn. Abdullah Saleh dan Tn. Sulaiman ;

Menimbang, bahwa dengan dioperkannya hak-hak atas tanah tersebut oleh Direktorat Jenderal Minyak dan Gas Bumi Departemen Pertambangan dan Energi (Penggugat Rekonpensi) selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa a quo kepada pihak lainnya, salah satu diantaranya adalah kepada Tn. Abdullah Achmad (Tergugat Rekonpensi). Dengan demikian Tergugat Rekonpensi merupakan salah satu pemilik yang sah atas tanah sengketa a quo ;.

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan dipersidangan, diketahui bahwa surat-surat yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi dengan pihak-pihak lainnya berkenaan dengan pengoperan hak-hak atas tanah tersebut dituangkan dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, maka Majelis berpendapat bahwa akta-akta tersebut merupakan akta otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya. Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum apabila akta-akta tersebut di atas dinyatakan sah menurut hukum, termasuk diantaranya akta pengoperan hak atas tanah dengan Girik C.45, persil D.I.6 dengan luas 1.027 (seribu dua puluh tujuh meter persegi) serta akta pengoperan hak atas tanah dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat XV Rekonpensi/Konpensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan menurut hukum apabila petitum ke-9 dan 10 dari gugatan Rekonpensi dikabulkan ;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan sebelumnya kalau Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah sengketa a quo, dan sesuai dengan dalil Penggugat Rekonpensi yang tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi kalau terhadap pengoperan hak atas tanah tersebut dari

Tergugat.....

Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi belum pernah dicatat ke dalam register yang ada di Turut Tergugat I Rekonpensi. Oleh karenanya Majelis berpendapat memandang perlu untuk memerintahkan Turut Tergugat I Rekonpensi untuk mencatat pengoperan hak atas tanah sengketa a quo, sesuai dengan dengan Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur No. NIB. 09.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999, ke dalam register yang tersedia untuk itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka beralasan hukum apabila petitum ke-11 dari gugatan Rekonpensi dikabulkan pula ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat Rekonpensi yang tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, dimana Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah membuat pagar keliling atas tanah sengketa a quo. Dan oleh karena Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah, maka beralasan hukum apabila Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk membongkar pagar keliling yang telah dibuatnya tersebut serta mengosongkannya tanah sengketa a quo. Dengan demikian petitum ke-12 dari gugatan Penggugat Rekonpensi beralasan hukum apabila dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-13 dari gugatan Rekonpensi yang pada pokoknya meminta ganti kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah), Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari surat gugatan rekonpensi khususnya mengenai ganti rugi yang diminta, ternyata permintaan ganti rugi yang dimohonkan tersebut tidaklah terinci sebagaimana yang diamanatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai ganti rugi. Hal ini terlihat dari jumlah kerugian yang di alami oleh Penggugat Rekonpensi tidak diuraikan secara rinci, misalnya biaya transportasi tidak diuraikan jumlahnya berapa, demikian halnya dengan kerugian akomodasi. Sedangkan kerugian mengenai jasa pengacara sudah merupakan resiko yang harus dipikul, disamping memang tidak ada keharusan dalam hukum acara perdata untuk memakai jasa pengacara untuk beracara di muka Pengadilan ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka beralasan menurut hukum apabila petitum ke-13 gugatan Rekonpensi dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan uang paksa (dwangsom) agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran ganti materil dan immateril, menurut Majelis harus ditolak pula karena terhadap permintaan ganti rugi tersebut telah ditolak sebelumnya dengan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan permintaan agar menyatakan dan menetapkan sita jaminan sah dan berharga harus dinyatakan ditolak karena terhadap harta Tergugat Rekonpensi tidak pernah diletakkan sita jaminan ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan putusan serta merta yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonpensi, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan tentang yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, bantahan, banding maupun kasasi diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4 tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dijatuhkannya putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, bantahan, banding maupun kasasi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak melihat adanya suatu bukti sebagaimana yang disyaratkan dalam beberapa ketentuan di atas, oleh karena itu Majelis Hakim akan menolak petitum ke-15 (lima belas) tersebut ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat Penggugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dengan sempurna. Oleh karena itu terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis memang tidak perlu untuk mempertimbangkannya lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya beralasan menurut hukum apabila gugatan Rekonpensi dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian ;

**DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi ditolak, sedangkan gugatan Rekonpensi dikabulkan sebagian, maka beralasan hukum apabila Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan dianggarkan sebesar Rp. 2.669.000,- (dua juta enam ratus enam puluh sembilan rupiah) ;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan serta peraturan perundangan lainnya ;

**M E N G A D I L I**

**DALAM KONPENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

**Dalam.....**

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat dari Alm. H. Miin bin Boan kepada Alm. Abdurahman bin H. Usman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul karenanya ;
3. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari H. Miin bin Boan melalui kuasanya H. Abdurahman bin H. Usman kepada Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi yang kemudian di kuasakan kembali untuk dialihkan haknya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum atas tanah Girik C.45, Persil D.1.6. dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di jalan Ampera Raya, Pedurenan, kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dudung Subrata ;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Lemigas ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Lemigas ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah M. Badawi Haribowo, Maimunah dan Abdul Rochim ;
4. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan gambar situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30 Januari 1975 dari pemegang kuasa menjual yakni Tergugat XIII Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi selaku pembeli seluas 11.410 M2 (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum tanah Girik C. 45, Persil D.1.6, dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin bin Boan adalah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Kompensi berdasarkan jual beli atau peralihan hak atas tanah ;

6. Menyatakan.....

6. Menyatakan sebagai hukum pengoperan hak atas tanah dengan Girik C.45 Persil D.1.6 dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin bin Boan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi kepada Tergugat XV adalah sah menurut hukum ;
7. Menyatakan sebagai hukum segala akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah Girik C.45 Persil D.1.6 dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi) adalah sah menurut hukum, yakni :
  - a. Akta Jual Beli Hak-Hak Atas Tanah No. 145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman ;
  - b. Akta Pembatalan No. 49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan notaris G.H. S. Loemban Tobing, SH. ;
  - c. Akta Kuasa No. 56 tanggal 27 Januari 1975 tentang dibuat dihadapan notaris G.H.S. Loembang Tobin, S.H.;
  - d. Akta Fongsepan Hak-Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, S.H. ;
  - e. Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No. 63 tanggal 30 juni 1998, dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, SH.,MH
  - f. Surat Ukur NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ;
  - g. Akta Perdamaian No.3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun, SH.MM ;
8. Memerintahkan terhadap Turut Tergugat I Konpensi untuk mencatat kembali ke dalam daftar register atas Gambar Situasi No. 406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur No. NIB. 09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 serta memproses pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat XV Konpensi ;
9. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi atau terhadap siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar pagar mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat XIV Konpensi ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM.....**



**DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan dianggarkan sebesar Rp. 2.669.000,- (dua juta enam ratus enam puluh sembilan ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis pada hari: SENIN, tanggal 30 - Juni - 2003, oleh kami : Ny. Hj. SOLBAITI SESUNAN, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, TUSANI DJAFRI, S.H., dan MARSUP, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS, tanggal 03 Juli 2003, oleh kami : Ny.Hj. SOLBAITI SESUNAN, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh EDDY WIYONO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat XIV, tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVIII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V ;

HAKIM ANGGOTA.

ILAN NEGARA  
HAKIM KETUA MEJALIS.

1. TUSANI DJAFRI, SH.

NY.Hj. SOLBAITI SESUNAN, SH.

2. MARSUP, SH.

PANITERA PENGGANTI,

EDDY WIYONO, SH.

Biaya-biaya :

Administrasi	Rp. 50.000,-
Meterai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 3.000,-
Panggilan dll	Rp. 2.619.000,-
Jumlah	Rp. 2.669.000,-

**P U T U S A N**

**NOMOR : 311/PDT/2004/PT.DKI**

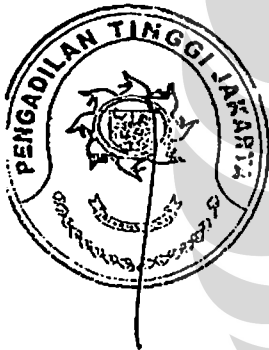
**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**H. SIDIK BIN H. MIIN**, beralamat di Pedurenan No.12, Rt.002/Rw.004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasa hukumnya dalam tingkat banding oleh : **Fahri, SH, R. Heru Sugiarto, SH, Nuzul Hakim, SH dan Endang, SH** Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum : **R. HERU SUGIARTO, SH & PARTNERS** yang beralamat di Komplek Perkantoran Ciputat Indah Permai B-5, Jalan Ir. H. Juanda, Ciputat 15411, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Oktober 2002, selanjutnya disebut : **Pembanding semula Penggugat ;**

**L A W A N :**

1. **HJ. AMINAH** Binti H. MIIN ;
2. **ISHAK** Bin ABDURAHMAN ;
3. **DAMYATI** Binti ABDURAHMAN ;
4. **RIDWAN** Bin ABDURAHMAN ;
5. **A. RASID** Bin ABDURAHMAN ;
6. **MARYANI** Binti ABDURAHMAN ;
7. **NAURLAILA** -----



7. NAURLAILA Binti ABDURAHMAN ;
8. NAHRAWI Bin ABDURAHMAN ;
9. NURJANAH Binti ABDURAHMAN ;
10. MAYSAROH Binti ABDURAHMAN ;

Kesepuluh tersebut di atas adalah Ahli Waris dari Almarhum Abdurahman Bin H. Usman, beralamat di Pedurenan No.17, Rt.002/Rw.04, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX Dan X semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X ;

11. IDA KUSUMA, beralamat di Jalan Ridwan I No.26, Patal Senayan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : Terbanding XI semula Tergugat XI ;

12. IR. ADNAN KUSUMA, beralamat di Jalan Ridwan I No.26, Patal Senayan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : Terbanding XII semula Tergugat XII ;

13. B U D I, beralamat di Jalan Gandaria Selatan, Rt.002/Rw.04, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : Terbanding XIII semula Tergugat XIII ;

14. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL REPUBLIK INDONESIA (d/h. MENTERI PERTAMBANGAN REPUBLIK INDONESIA) -----



INDONESIA) Cq. KEPALA PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN TEKNOLOGI MINYAK DAN GAS BUMI "LEMIGAS" (d/h. LEMBAGA MINYAK DAN GAS BUMI), beralamat di Jalan Ciledug Raya, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12230, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya dalam tingkat banding oleh : Achmad Cholidin, SH, MH Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum : **LEMBAGA KONSULTASI DAN BANTUAN HUKUM INDONESIA**, beralamat di Jalan Kebon Mangga I / 34, 05/07, Cipulir, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2003 dan surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Desember 2003 Nomor : 225/Sk/Kp/2004, selanjutnya disebut : **Terbanding XIV semula Tergugat XIV ;**

15. **ABDULLAH ACHMAD**, beralamat di Jalan Kebon Kacang IV/36, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya dalam Tingkat Banding oleh : **Dendy Amudi, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertangr

03 Pebruari -



03 Pebruari 2003, selanjutnya disebut :

**Terbanding XV semula Tergugat XV ;**

16. **NOTARIS RADEN SOERATMAN, SH dan atau R. MUH.**

**HENDARMAWAN, SH**, dalam hal ini sebagai pemegang protokolnya Notaris Raden Soeratman, beralamat di Jalan Raya Mangga Besar No.183, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : **Terbanding XVI semula Tergugat XVI ;**

17. **NOTARIS GUSTAAF HOEMALA SOANGKOEPO**

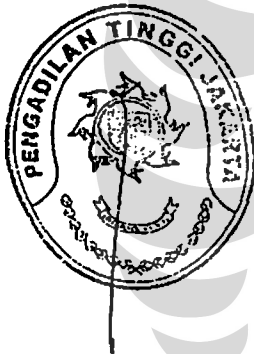
**LOEMBAN TOBING**, dalam hal ini minit / pemegang protokolnya Notaris Muhani Salim, SH, beralamat di Jalan Jaksa No.3, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : **Terbanding XVII semula Tergugat XVII ;**

18. **NOTARIS NENENG SALMIAH, SH, MH**, beralamat di Jalan

Suryo No.6, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya dalam tingkat banding oleh : **Lukman Arifin, SH dan Wirjanto Zatmoko, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Pebruari 2003 Nomor : 03/AA/II/2003, selanjutnya disebut : **Terbanding XVIII semula Tergugat XVIII ;**

19. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq.**

**KEPALA -----**



KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL WILAYAH DKI JAKARTA Cq.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN,

beralamat di Jalan Trunojoyo No.1, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya dalam tingkat banding oleh :  
Dailani Ramli, SH, Gembong Joko W, SH, Farida Widyartati, SH, Dwi Hary Januarto, SH dan Dewi Masitoh, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2003, Nomor : 1.711.2/117/S/2003, selanjutnya disebut : **Terbanding XIX semula Turut Tergugat I ;**



20. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq.  
DEPARTEMEN DALAM NEGERI Cq.  
KEPALA DAERAH DKI JAKARTA Cq.  
WALIKOTAMADYA JAKARTA SELATAN  
Cq. CAMAT KECAMATAN PASAR  
MINGGU Cq. LURAH KELURAHAN  
CILANDAK TIMUR, beralamat di Jalan Bakti  
No.48A, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut  
: **Terbanding XX semula Turut Tergugat  
II ;**

21. NY. SALIMAH Binti H. MIIN, beralamat di Pedurenan  
Rt.003/Rw.04, Kelurahan Cilandak Timur,  
Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan,

dalam -----

dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya dalam tingkat banding oleh : **Edi Suhaendi, SH, MH, Denok Laras Asih, SH dan Achmad Cholidin, SH, MH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Pebruari 2003 Nomor : efha.13.02.03.04.SK, selanjutnya disebut : **Terbanding XXI semula Turut Tergugat III ;**

22. **HJ. MAIMUNAH Binti H. MIIN**, beralamat di Pedurenan No.66, Rt.003/Rw.004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : **Terbanding XXII semula Turut Tergugat IV ;**

23. **HJ. ASMANIH Binti H. MIIN**, beralamat di Pedurenan No.23, Rt.004/Rw.004, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : **Terbanding XXIII semula Turut Tergugat V ;**

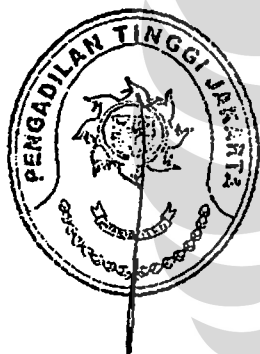
**Pengadilan Tinggi Jakarta** tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan dan menerima keadaan – keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**Mengadili -----**



**Mengadili :**

**Dalam Kompensi :**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensi :**

**Dalam Eksepsi :**

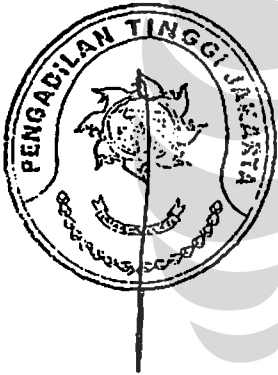
- Menolak Eksepsi dari Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 16 April 1973 yang dibuat dari Alm. H. Miin Bin Boan kepada Alm. Abdurahman Bin H. Usman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukum yang timbul ;
3. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari H. Miin Bin Boan melalui Kuasanya H. Abdurahman Bin H. Usman kepada Tergugat XI Kompensi melalui kuasanya Tergugat XII Kompensi yang kemudian dikuasakan kembali untuk dialihkan haknya kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat XIV Kompensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum atas tanah Girik C.45, Persil D.1.6 dengan luas  $\pm 1.027$  M2 (seribu dua puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jalan Ampera Raya, Pedurenan, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dudung Subrata;

- Sebelah -----





- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Lemigas ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Lemigas ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah M. Badawi Haribowo, Maimunah dan Abdul Rohim ;

4. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah di daerah Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan gambar situasi nomor 146/Sem/1975 tanggal 30 Januari 1975 dari pemegang kuasa menjual yakni Tergugat XIII Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat XIV Kompensi selaku pembeli seluas 11.410 M<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus sepuluh meter persegi) adalah sah menurut hukum ;

5. Menyatakan sebagai hukum tanah Girik C.45, Persil D.1.6, dengan luas  $\pm$  1.027 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin Bin Boan adalah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat XIV Kompensi berdasarkan jual beli atau peralihan hak atas tanah ;

6. Menyatakan sebagai hukum pengoperan hak atas tanah dengan Girik C.45 Persil D.1.6 dengan luas  $\pm$  1.027 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi), atas nama H. Miin Bin Boan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat XIV Kompensi kepada Tergugat XV adalah sah menurut hukum ;

7. Menyatakan sebagai hukum segala akta yang berkenaan dengan peralihan hak atas Girik C.45 Persil D.1.6 dengan luas 1.027 M<sup>2</sup> (seribu dua puluh tujuh meter persegi) adalah sah menurut hukum, yakni :

a. Akta Jual Beli Hak -- Hak Atas Tanah No.145 tanggal 19 April 1973 dibuat dihadapan Notaris Raden Soeratman ;

b. Akta Pembatalan No.49 tanggal 27 Januari 1975 dibuat dihadapan -----

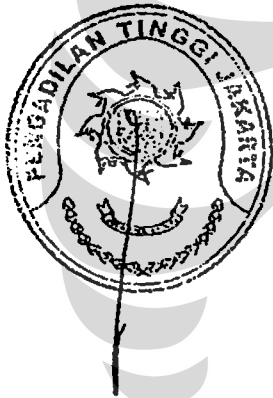


- dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, SH ;
- c. Akta Kuasa No.56 tanggal 27 Januari 1975 tentang dibuat dihadapan Notaris G.H.S Loemban Tobing, SH ;
- d. Akta Penglepasan Hak – Hak Atas Tanah No.35 tanggal 11 Pebruari 1975 dibuat dihadapan Notaris G.H.S Loemban Tobing, SH ;
- e. Akta Pengoperan Hak Atas Tanah No.63 tanggal 30 Juni 1998, dibuat dihadapan Notaris Neneng Salmiah, SH, MH ;
- f. Surat Ukur NIB.09.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ;
- g. Akta Perdamaian No.3 tanggal 19 Juli 2002 dengan Notaris Yeni Ambaryatun, SH, MH ;
8. Memerintahkan terhadap Turut Tergugat I Konpensi untuk mencatat kembali ke dalam daftar register atas Gambar Situasi No.406/126/1975 tanggal 25 Januari 1975 dan Surat Ukur No. NIB.09.04.04.05.00493/1999 tanggal 15 Pebruari 1999 serta memproses pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat XV Konpensi ;
9. Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi atau terhadap siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar pagar mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat XIV Konpensi ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**Dalam Konpensi dan Rekonpensi :**

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan dianggarkan sebesar Rp.2.669.000,- (dua

juta -----



juta enam ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel, telah diberitahukan dengan resmi masing – masing kepada : Tergugat I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan XIII pada tanggal 19 September 2003, Tergugat V pada tanggal 01 Oktober 2003, Tergugat XIV pada tanggal 08 Desember 2003, Tergugat XV pada tanggal 02 September 2003, Tergugat XVI pada tanggal 18 September 2003, Tergugat XVII pada tanggal 17 September 2003 dan Tergugat XVIII pada tanggal 08 Oktober 2003, serta diberitahukan masing – masing kepada Turut Tergugat I pada tanggal 09 September 2003, Turut Tergugat II pada tanggal 01 Oktober 2003, Turut Tergugat III pada tanggal 02 Januari 2004 dan kepada Turut Tergugat IV pada tanggal 19 September 2003 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 634/PDT.G/2002/PN.Jak.Sel yang dibuat oleh : **Ny. Lilies Djuaningsih, SH** Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum **Penggugat** telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding pada tanggal **08 Juli 2003** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel tersebut telah diberitahukan dengan sempurna masing – masing kepada : Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X pada tanggal 04 Desember 2003, Terbanding XI, XII, XIII, XVII dan XVIII semula Tergugat XI, XII, XIII, XVII dan XVIII pada tanggal 18

Nopember -----

Nopember 2003, Terbanding XIV semula Tergugat XIV pada tanggal 08 Desember 2003, Terbanding XV semula Tergugat XV pada tanggal 05 Desember 2003, Terbanding XVI semula Tergugat XVI pada tanggal 10 Desember 2003, Terbanding XVII, XVIII semula Tergugat XVII, XVIII pada tanggal 18 Nopember 2003, Terbanding XIX semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 Nopember 2003, Terbanding XX semula Turut Tergugat II pada tanggal 04 Desember 2003, Terbanding XXI semula Turut Tergugat III pada tanggal 29 Januari 2004, dan Terbanding XXII, XXIII semula Turut Tergugat IV, V pada tanggal 07 Januari 2004 ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (Inzage) sesuai dengan relasinya masing – masing kepada :



1. Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X pada hari **Kamis** tanggal 04 Desember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
2. Terbanding XI, XII, XIII, XVII dan XVIII semula Tergugat XI, XII, XIII, XVII dan XVIII pada hari **Selasa** tanggal 18 Nopember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
3. Terbanding XIV semula Tergugat XIV pada hari **Senin** tanggal 08 Desember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
4. Terbanding XV semula Tergugat XV pada hari **Jum'at** tanggal 05 Desember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
5. Terbanding XVI semula Tergugat XVI pada hari **Rabu** tanggal 10 Desember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
6. Terbanding XVII, XVIII semula Tergugat XVII, XVIII pada hari **Selasa** tanggal 18 Nopember 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel ;
7. Terbanding XIX semula Turut Tergugat I pada hari **Selasa** tanggal 18 Nopember -----

Januari 2004, dan Terbanding XXII semula Turut Tergugat IV pada tanggal 07 Januari 2004, Terbanding XXIII semula Turut Tergugat V pada tanggal 01 Oktober 2004 ;

Menimbang, bahwa begitu pula Kuasa Hukum Terbanding XIV semula Tergugat XIV telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Desember 2003 yang telah diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Pebruari 2004, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 07 Mei 2004, serta Kuasa Hukum Terbanding XV semula Tergugat XV telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 08 Maret 2004 yang telah diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 08 Maret 2004, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 07 Mei 2004 ;



Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII dan XXIII semula Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII dan XXIII tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat – syarat lain menurut Undang – Undang, oleh karena itu permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding  
mempelajari -----

mempelajari dengan seksama berkas perkara, yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, Surat – Surat Bukti dan Surat – Surat Lain yang berhubungan dengan perkara a quo tersebut, serta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel, Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut disetujui dan diambil alih untuk dijadikan sebagai pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, dan telah menjadi bagian dari, serta telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding juga telah membaca Memori Banding tertanggal 25 September 2003 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, akan tetapi dalam Memori Banding tersebut tidak terdapat hal – hal baru yang dapat melemahkan putusan perkara a quo, serta Kontra Memori Banding masing – masing tertanggal 22 Desember 2003 dan tanggal 08 Maret 2004 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding XIV, XV semula Tergugat XIV, XV ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena **Pembanding semula Penggugat** sebagai pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar

biaya -----



biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal – pasal dari Undang – Undang Nomor : 20 Tahun 1947, serta peraturan – peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

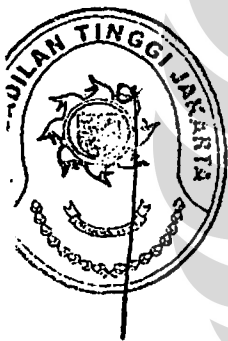
**Menerima** permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Kuasa Hukum **Pembanding semula Penggugat ;**

**Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 03 Juli 2003 Nomor : 634/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

**Menghukum Pembanding semula Penggugat** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar **Rp.150.000,-** (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **J U M ' A T** tanggal : **18 MARET 2005** oleh kami : **H. Husyaini Andin Kasim, SH** selaku Ketua Majelis Hakim, **Ny. Hj. Dr. R. A. Rahadjeng E.K.S, SH** dan **H. Endang Supjan Maksum, SH** masing – masing selaku Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal **23 Juli 2004** Nomor : **325/Pen/2004/311/Pdt/2004/PT.DKI** ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Para Anggota Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh : **Marsudi Panitera Pengganti**, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Anggota -----



Anggota Majelis Hakim,

Ketua Majelis Hakim,

hd.

Ny.Hj.Dr.R.A. Rahadjeng E.K.S, SH

hd.

H. Husyaini Andin Kasim, SH

hd.

H. Endang Supjan Maksum, SH

Panitera Pengganti,



...alunan sesuai dengan Aslinya  
...eluarkan untuk dinas  
...ILAN TINGGI JAKARTA  
...PANTERA / SI KERTERAHAN

hd.

Marsudi

Rincian Biaya Banding :

- |                       |   |              |
|-----------------------|---|--------------|
| 1. Biaya Meterai      | : | Rp. 6.000,-  |
| 2. Biaya Redaksi      | : | Rp. 3.000,-  |
| 3. Biaya Adm. Banding | : | Rp. 75.000,- |
| 4. Biaya Pemberkasan  | : | Rp. 66.000,- |

Jumlah

-----  
Rp. 150.000,-  
=====