

**ANALISIS HAK MILIK TANAH DALAM SENGKETA
TANAH DI PALOPO, MAKASSAR**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.PLP
tanggal 13 Februari 2006)

TESIS

(Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

Nama : SAHRAWATI
NPM : 0706177816



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009



**ANALYSIS FOR THE PROPERTY RIGHT OF THE
DISPUTE LAND AT PALOPO, MAKASSAR**
(Case of Court Act No. 31/Pdt.G/2005/PN.PLP dated February, 13, 2006)

THESIS

Submitted of Fulfill The Requirement of Obtaining Master of Notary

Nama : SAHRAWATI
NPM : 0706177816

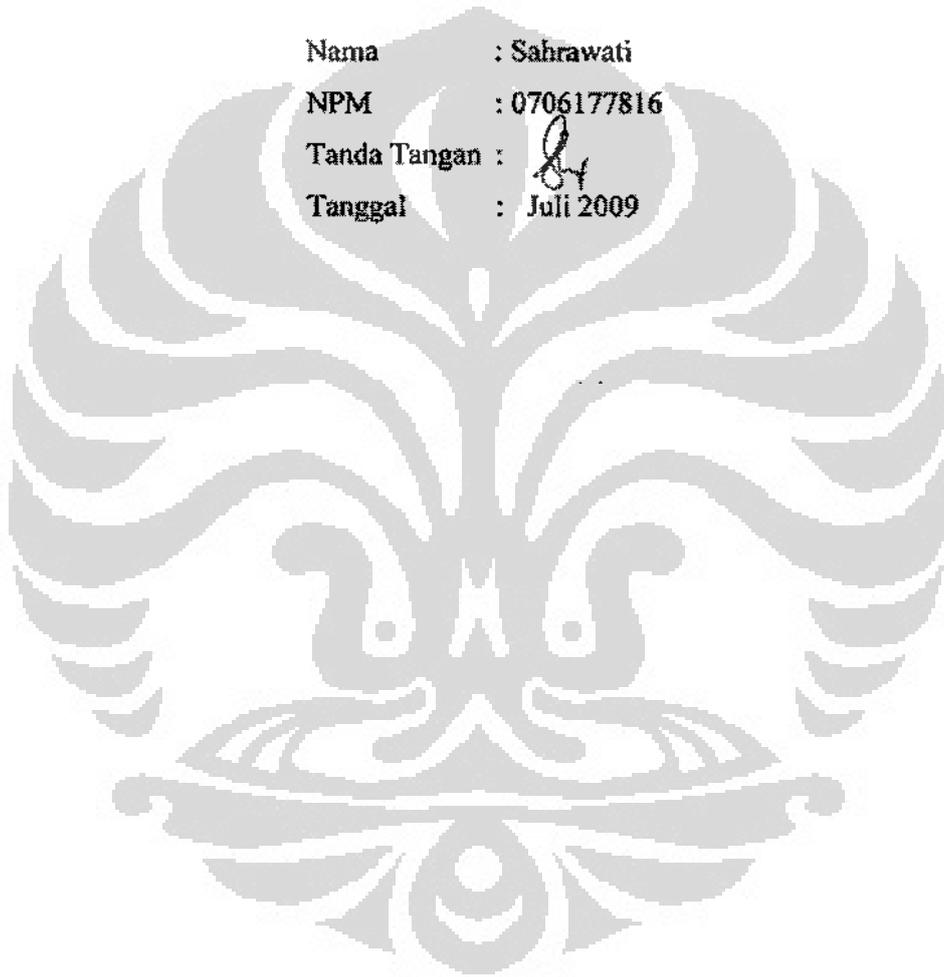


UNIVERSITY OF INDONESIA
LAW FACULTY
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY, 2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Sahrawati
NPM : 0706177816
Tanda Tangan : 
Tanggal : Juli 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Sahrawati

NPM : 0706177816

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Analisis Hak Milik Tanah dalam Sengketa Tanah di Palopo
Makassar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor
31/Pdt.G/2005/PN.PLP tanggal 13 Pebruari 2006)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H


.....)

Penguji 1 : Arikanti Natakusumah, S.H


.....)

Penguji 2 : R. Ismala Dewi, S.H., M.H


.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juli 2009

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Sahrawati
NPM : 0706177816
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Analisis Hak Milik Tanah dalam Sengketa Tanah di Palopo, Makassar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.PLP tanggal 13 Februari 2006)

berserta instrument/disain/perangkat (jika ada). Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga pemilik Hak Cipta.

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

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : Juli 2009

Yang membuat pernyataan


(Sahrawati)

Sesungguhnya Kami telah memurunkan Kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu mengadili antara manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepadamu, dan janganlah kamu menjadi penantang (orang yang tidak bersalah), untuk (membela) orang-orang yang khianat. (Qs. An-Nisaa': 105)

*Tesis ini saya persembahkan untuk kedua orangtua saya yang telah gigih memperjuangkan hak dan menegakkan kebenaran.
Ma, teruskanlah perjuanganmu.....
Yakinlah bahwa Allah bersama kita dan pasti menunjukkan keadilan-Nya.....*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah.....alhamdulillah.....alhamdulillah.....

Sujud dan puji syukur penulis panjatkan pada Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, hikmah dan keinginan untuk belajar lebih baik, sehingga tesis mengenai “Analisis Hak Milik Tanah dalam Sengketa Tanah di Palopo, Makassar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.PLP tanggal 13 February 2009)” dapat penulis selesaikan sebagai syarat formal untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penyelesaian tesis ini, penulis telah mendapatkan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak, dan pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan apresiasi yang dalam kepada:

1. Bapak Dr. Drs Widodo Suryandono, SH, MH selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH sebagai pengajar dan selaku Pembimbing Tesis, yang tidak hanya bersedia membimbing tanpa batas waktu, tetapi juga memberi semangat penulis untuk bekerja tepat waktu.
3. Ibu Arikanti Natakusumah, SH yang telah mengajar penulis selama masa perkuliahan dan telah meluangkan pikiran serta waktunya untuk menguji tesis penulis.
4. Ibu R. Ismala Dewi, SH, MH yang telah meluangkan pikiran dan waktunya untuk menguji tesis penulis.
5. Ibu Any Bunga, SH selaku Ketua Panitia Pengadilan Negeri Palopo.
6. Bapak Harly Yns, SH selaku Kepala Bagian Perdata Pengadilan Negeri Palopo.
7. Para dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mengajar penulis selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan.

9. Seluruh staf perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan.
10. Papa dan mama penulis, terima kasih atas doa, pengorbanan dan jerih payah kalian yang dengan konsisten mendukung penuh hingga penulis dapat mencapai tahap akhir perkuliahan.
11. Suami tercinta, Tommy Tri Pamungkas, mamas telah menjadi inspirasi yang bermakna dalam hidup penulis, terima kasih atas kesabaran dan cinta kasih mamas.
12. Adik penulis, Susan, terima kasih atas perhatiannya.
13. Papa dan mama mertua yang selalu berbagi perhatian tulus dengan penulis, terlebih pada tahap penyelesaian tesis ini saat papa sedang di rawat di rumah sakit.
14. Sahabat-sahabat penulis yang selama masa kuliah banyak bekerjasama dan saling mendukung, dengan tidak mengurangi apresiasi kepada yang lain, penulis ingin menyebutkan terutama: Mba Agustin Budiningsih, Mba Fentiari Damayanti, Mba Siti Soraya Devi, dan Elina Kartini.
15. Seluruh keluarga besar penulis baik di Depok, Jakarta dan Makassar yang selalu mendoakan dan mendukung penulis.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna menyempurnakan tesis ini. Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Depok, Juli 2009

Penulis

ABSTRAK

Nama : Sahrawati
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Hak Milik Tanah dalam Sengketa Tanah di Palopo
Makassar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor
31/Pdt.G/2005/PN.PLP tanggal 13 Pebruari 2006)

Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirnya masa dualisma hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah. Hak-hak lama atas tanah demi hukum dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang baru sebagaimana diatur dalam UUPA. Pemilik tanah yang belum melakukan pendaftaran hak atas tanahnya menggunakan tanda bukti pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Sementara dalam salah satu sumber hukum yaitu yurisprudensi nomor 34/K/Sip/1960 menyebutkan bahwa surat pembayaran pajak bukan merupakan petunjuk siapa yang harus membayar pajak atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, dengan adanya keterangan dari para saksi dapat membuat suatu persangkaan oleh hakim untuk memutuskan perkara sengketa tanah. Meski pemilik tanah yang sebenarnya tidak memiliki sertifikat. Oleh karena itu, pentingnya pendaftaran tanah adalah sebagai jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Jenis data yang dipergunakan adalah data sekunder dan data primer sebagai pendukung dengan menghimpun berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen. Dalam penelitian ini pada prosedur penyelesaian sengketa tanah hak milik terdiri dari tiga hal yaitu peraturan perundang-undangan mengenai tanah, peristiwa hukum beserta metode penemuan hukum yang digunakan dan putusan hakim. Peraturan perundang-undangan mengenai tanah yang digunakan adalah Pasal 23, 32 dan 38 UUPA dan PP 10/1961 serta PP 24/1997. Metode penemuan hukum yang digunakan adalah persangkaan hakim dalam memutuskan yaitu bukti berupa Ipeda dan keterangan saksi. Hasilnya, dituangkan dalam kesimpulan bahwa negara memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik yaitu menggunakan bukti pajak sebagai petunjuk kepemilikan tanah dengan didukung alat bukti lain untuk tanah hak lama dan alat bukti yang diatur dalam Pasal 174 HIR.

Kata kunci: sengketa tanah, hak milik, pendaftaran tanah.

Abstract

After be valid according to the laws of agraria (UUPA) on September, 24, 1960 end in dualism system of land in Indonesia to be unification of land. Former right of land on conversion laws to be modern right properly arranged at laws of agraria (UUPA). The owner of land who didn't make registration of his land made use of proof tax payment as his ownership. Based on jurisprudence no. 34/K/Sip/1960 mentioned that proof of tax payment is not guidance of who has to pay the land. But, with witness information made judge presupposition to decided the dispute of land case. Although he doesn't have certificate. Therefore, registration of land be the need to legal security. This is descriptive normative research with qualitative method and used secondary data by gather from many of literature and land of regulations. This technical research used interview and documents study. The regulation of land such as article 23, 32 and 38 UUPA and government rules no. 24/1997. Final conclusion is the state give protection for owner the former land who has an intention well with proof of tax payment ruled in article 174 HIR.

Keywords: dispute of land, owner of right, registration of land.



DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Abstrak	iii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.5 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II ANALISIS HAK MILIK TANAH DALAM SENGKETA TANAH DI PALOPO, MAKASSAR (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 13/Pdt.G/PN.PLP tanggal 13 Februari 2006)	
2.1 Hak Atas Tanah	
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	9
2.1.2 Asas Hak Atas Tanah	9
2.1.3 Ruang Lingkup Hak Atas Tanah	10
2.1.4 Sumber Hak Atas Tanah	11
2.2 Hak Milik	
2.2.1 Ketentuan Umum	13
2.2.2 Pengertian Hak Milik	13
2.2.3 Peralihan Hak Milik	14
2.2.4 Subjek Hak Milik	15
2.2.5 Terjadinya Hak Milik	17
2.2.6 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik	19
2.2.7 Hapusnya Hak Milik	20
2.3 Hak Guna Usaha	
2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha	20
2.3.2 Luasnya Hak Guna Usaha	20
2.3.3 Subjek Hak Guna Usaha	21
2.3.4 Asal Tanah Hak Guna Usaha	21

2.3.5	Terjadinya Hak Guna Usaha	21
2.3.6	Jangka Waktu Hak Guna Usaha	22
2.3.7	Hapusnya Hak Guna Usaha	22
2.4	Hak Guna Bangunan	
2.4.1	Pengertian Hak Guna Bangunan	23
2.4.2	Asal Tanah Hak Guna Bangunan	23
2.4.3	Subjek Hak Guna Bangunan	24
2.4.4	Terjadinya Hak Guna Bangunan	24
2.4.5	Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	25
2.4.6	Hapusnya Hak Guna Bangunan	25
2.5	Hak Pakai	
2.5.1	Pengertian Hak Pakai	27
2.5.2	Subjek Hak Pakai	27
2.5.3	Asal Tanah Hak Pakai	28
2.5.4	Terjadinya Hak Pakai	28
2.5.5	Jangka Waktu Hak Pakai	29
2.5.6	Hapusnya Hak Pakai	30
2.6	Pendaftaran Tanah di Indonesia	
2.6.1	Pendahuluan	31
2.6.2	Pengertian Pendaftaran Tanah	32
2.6.3	Azas Pendaftaran Tanah	34
2.6.4	Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah	34
2.6.5	Sistem Pendaftaran Tanah	36
2.6.6	Sistem Publikasi	38
2.7	<i>Uitwijzingsprocedure</i> dan PP Nomor 10 Tahun 1961	40
2.8	Pembuktian Hak Lama	41
2.9	Jual Beli Tanah	43
2.10	Putusan Pengadilan Negeri yang Menjadi Obyek Penelitian	
2.10.1	Para Pihak	45
2.10.2	Kasus Posisi	45
2.10.3	Petitum	47
2.10.4	Alat Bukti dalam Persidangan	49

2.10.5	Putusan Pengadilan Negeri Palopo	50
2.11	Putusan Pengadilan Tinggi Makassar	56
2.12	Analisis Pokok Permasalahan	61
BAB III PENUTUP		
3.1	Kesimpulan	70
3.2	Saran	71
DAFTAR REFERENSI		72
LAMPIRAN		



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah adalah merupakan Sumber Daya Alam sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya baik secara langsung, seperti: bercocok tanam dan sebagai tempat tinggal (perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya, seperti: untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, serta pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Seiring dengan perkembangan-perkembangan yang ada maka kendala yang dihadapi adalah: pertumbuhan penduduk yang meningkat secara terus-menerus, sedangkan ketersediaan akan tanah semakin hari semakin terbatas. Karena semakin terbatasnya tanah yang tersedia, namun kebutuhan manusia akan tanah terus-menerus meningkat, maka tidak tertutup suatu kemungkinan akan timbul benturan-benturan terhadap kepemilikan tanah, yang dapat menciptakan permasalahan-permasalahan atas tanah (konflik / sengketa).

Tanah dalam hukum adat merupakan masalah yang sangat penting. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah ini diakui oleh Hukum Adat sebagai hukum tidak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah.

Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan secara bergilir. Penggarapan tanah di atas hak atas tanah orang lain seringkali terjadi sehingga dapat menyebabkan konflik.

Konflik tanah merupakan persoalan yang sering terjadi dimana-mana dimuka bumi ini. Dengan kata lain konflik merupakan situasi atau kondisi adanya pertentangan atau ketidaksesuaian antara para pihak yang akan dan sedang mengadakan hubungan atau kerja sama. Pada umumnya konflik akan tanah dapat terjadi karena interaksi atau hubungan antara sesama manusia, baik antara individu dengan individu, individu dengan kelompok maupun kelompok dengan kelompok. Suatu konflik berkembang menjadi suatu sengketa, apabila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa ketidakpuasan atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak-pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain. Dengan demikian konflik akan berubah menjadi sengketa apabila konflik tersebut tidak dapat diselesaikan. Oleh karena itu untuk menghindari ataupun mengurangi konflik (sengketa), maka diperlukan sejumlah kebijaksanaan (seperangkat aturan-aturan hukum) yang dikeluarkan oleh Pemerintah, untuk memberikan perlindungan kepada para pemegang Hak Atas Tanah.

Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) mengatakan terdapat sedikitnya 2.810 kasus sengketa tanah skala nasional.¹ Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

Pertama, persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.

Kedua, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat.

Ketiga, Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh

¹ BPN: *Ada 2.810 Kasus Sengketa Tanah Skala Nasional* <http://www.antara.co.id/arc/2007/5/22/bpn-ada-2810-kasus-sengketa-tanah-skala-nasional/>. 22 Mei 2007

dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya. Kenapa demikian? Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.²

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ada ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu Warga Negara Indonesia untuk memiliki tanah. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA.³ Bila mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan dokumen legal untuk kepentingan rakyat.

Tidak hanya sertifikat yang diakui sebagai bukti kepemilikan tanah. Girik juga masih diakui keabsahannya. Carut-marut administrasi tak hanya mengaburkan kejelasan kepemilikan tanah, tapi juga menjadi potensi konflik yang laten. Meski sepakat masalah administrasi harus dibereskan, solusi untuk mengatasi persoalan pertanahan harus dilakukan secara menyeluruh.

Institusi peradilan yang menjadi harapan terakhir masyarakat untuk menyelesaikan sengketa tanah juga harus diperbaiki. Tidak jarang putusan pengadilan justru menjadi pemicu konflik pertanahan dan melukai rasa keadilan masyarakat. Indikasi permainan mafia pertanahan dan mafia peradilan sudah menjadi rahasia umum.

Kalaupun para penegak hukum main bersih, masalah pemahaman hakim terhadap kasus tanah masih menjadi persoalan. Sengketa tanah bisa digolongkan dalam dua jenis yakni sengketa akibat kusutnya administrasi pertanahan dan sengketa tanah struktural ketika kepentingan negara berhadapan dengan kepentingan masyarakat. BPN saat ini hanya berkuat

² Ekasaputra, <http://ekatronik.com/content/view/full/261>

³ Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 9 ayat (2) yang berbunyi: Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

pada persoalan administrasi, tidak mencompatkan tanah sebagai hal yang mendasar.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan antara lain: satu, secara musyawarah; dua, melalui badan peradilan umum, jika sengketanya mengenai penyelesaian tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan Tata Usaha Negara; tiga, melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.⁴

Penyelesaian sengketa di antara para pihak baik sesama warga maupun penguasa, bertindak sebagai hakim sendiri meskipun mempunyai bukti bahwa dialah yang berhak atas tanah yang disengketakan, penyelesaian sengketanya wajib diajukan kepada pengadilan, kalau tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah.

Demikianlah dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 Juni 1958 Nomor 279/K/Sip/1957: " Seseorang yang merasa dirinya berhak menguasai sebidang sawah yang berada ditangan orang lain, tidak diperbolehkan begitu saja merebut sawah itu, melainkan harus menggugat orang lain itu dimuka pengadilan. Maka oleh karenanya gugatan, terhadap orang yang merebut sawah itu, agar sawah dikembalikan, dikabulkan tanpa memeriksa siapakah yang berhak menguasainya." Bagi tergugat masih senantiasa terbuka kemungkinan untuk menggugat penggugat, agar ditentukan siapa yang berhak menguasai tanah tersebut.

Kasus sengketa tanah yang diangkat dalam penulisan tesis ini sudah terjadi puluhan tahun yang lalu. Tanah tersebut merupakan harta warisan yang dikuasai lama oleh orang lain. Dalam hal ini orang yang menguasainya telah melakukan intimidasi hanya karena ia adalah seorang tentara. Pada dasarnya kasus tanah tersebut pernah dihadapkan di meja hijau namun akhirnya diselesaikan dengan damai karena pihak yang menguasai adalah seorang yang berkuasa. Hingga akhirnya penggugat dilanjutkan oleh ahli warisnya dengan mengajukan kembali kasus tersebut

⁴ Ny. Arie s. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: LPHI, 2005). Hal. 372-374.

ke meja hijau sebagai bentuk harga diri yang harus dipertahankan demi suatu kebenaran.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka pokok permasalahannya adalah:

1. Bagaimanakah status tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Palopo tanggal 13 Februari 2006 ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui status tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Palopo tanggal 13 Februari 2006.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif.⁵ Metode ini dikenal juga dengan studi kepustakaan yaitu suatu metode penelitian hukum yang memperoleh data untuk dianalisis dari berbagai sumber kepustakaan. Setiap penelitian hukum normatif menentukan klasifikasi data menurut kekuatan mengikatnya. Klasifikasi bahan-bahan hukum tersebut digolongkan menjadi: data primer, data sekunder, dan data tersier.⁶ Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyek yang diteliti, sedangkan data sekunder adalah data telah dalam bentuk jadi. Data tertier adalah data yang berfungsi sebagai penunjang.

⁵ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pres. Hal. 41.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press 1985. Hal. 33.

Berdasarkan pengertian tersebut, penelitian normatif mengenai analisis status tanah dalam sengketa tanah di Palopo-Makasar, akan meneliti obyek sengketa tersebut dengan menggunakan data sekunder dan data primer sebagai pendukung diantaranya adalah:

1.4.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang akan diteliti adalah: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.4.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang diperlukan terdiri dari buku-buku, artikel, makalah, internet tentang hukum tanah dan sengketa tanah.

1.4.3 Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain bersumber dari kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya.

Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dipergunakan dalam penyusunan tesis, umumnya merupakan metode-metode ilmiah yang diperoleh dengan cara mengumpulkan data dan informasi yang erat hubungannya dengan obyek penelitian. Metode ilmiah yang digunakan adalah sebagai berikut:

1.4.1.1 Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu pengumpulan data di Pengadilan Negeri Palopo antara lain dengan jalan:

a. Dokumentasi Data (*Documentation*)

Adalah metode penelitian data secara langsung dari sumber data melalui pendokumenstasian berkas-berkas Putusan Pengadilan Negeri Palopo mengenai Sengketa Tanah.

b. Wawancara

Metode pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara atau mengadakan komunikasi timbal balik dengan petugas yang berwenang yaitu petugas Pengadilan Negeri Palopo.

1.4.1.2 Penelitian Kepustakaan

Yaitu suatu cara memperoleh data dengan jalan mempelajari literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh landasan yang kuat mengenai pengetahuan teori sebagai dasar penyusunan tesis ini.

Metode penelitian normatif ini menggunakan tipe penelitian deskriptif analitis dengan tujuan menggambarkan permasalahan dengan menguraikan secara jelas, sistematis, nyata dan tepat mengenai fakta-fakta yang ditemukan terkait dengan peraturan dan pelaksanaan sehingga penelitian ini berbentuk deskriptif analitis.

1.5 Sistematika Penulisan

Tesis ini diuraikan menjadi 3 (tiga) bab, dimana bab-bab tersebut terdiri dari beberapa sub bab dengan penjabaran sebagai berikut:

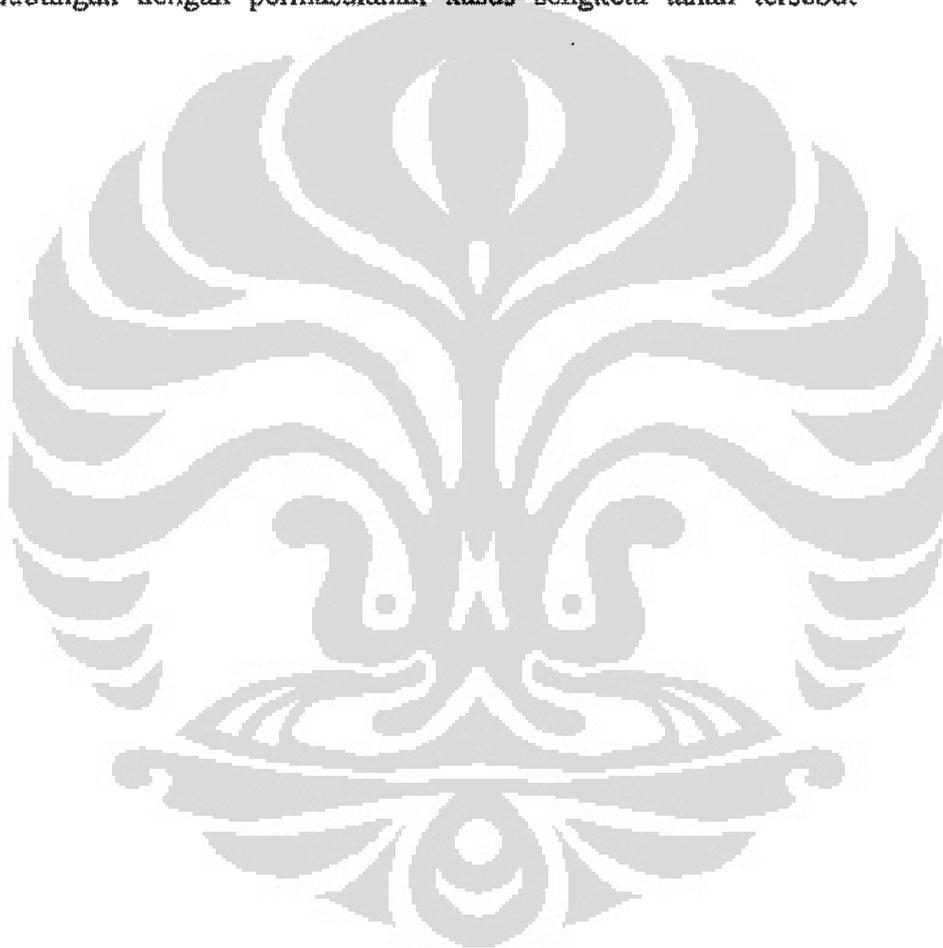
Bab I merupakan pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini dan sistematika penulisan yang berisi kerangka tesis.

Bab II Analisis Hak Milik Tanah Dalam Sengketa Tanah Di Palopo, Makassar (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor 13/Pdt.G/PN.PLP tanggal 13 Februari 2006)

Menguraikan teori-teori dan analisis dari putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Palopo mengenai sengketa tanah yang sub

babnya terdiri dari terjadinya hak milik atas tanah, cara memperoleh hak milik, sengketa tanah hak milik, upaya penyelesaian bagi sengketa tanah hak milik, eksistensi sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti hak dan juga sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah.

Bab III merupakan bab penutup, sebagai akhir seluruh pembahasan yang terdiri dari simpulan sebagai jawaban dari permasalahan serta saran-saran sehubungan dengan permasalahan kasus sengketa tanah tersebut diatas.



BAB II

ANALISIS HAK MILIK TANAH DALAM SENGKETA TANAH DI PALOPO, MAKASSAR

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palopo Nomor
13/Pdt.G/PN.PLP tanggal 13 Februari 2006)**

2.1 Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

2.1.2 Asas Hak Atas Tanah

Effendi Perangin Angin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang

merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁷

Terdapat 2 macam asas dalam Hukum Tanah dalam hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, yaitu:

2.1.2.1 Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dalam asas ini, merupakan satu kesatuan dengan tanahnya; bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga mengenai bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

2.1.2.2 Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dalam asas ini, bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

2.1.3 Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat

⁷ Effendi Perangin Angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989. Hal. 195.

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

2.1.4 Sumber Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

2.1.4.1 Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga 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 UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2.1.4.2 Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, peternakan, atau perkebunan.⁸

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

⁸ Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka. Karunika, 1988. Hal. 12.

2.1.4.2.1 Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2.1.4.2.2 Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

2.1.4.2.3 Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

2.1.4.2.3.1 Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

2.1.4.2.3.2 Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha

Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2.2 Hak Milik

2.2.1 Ketentuan Umum

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

2.2.2 Pengertian Hak Milik

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan hak atas tanah yang lain. Hak Milik atas tanah

dapat dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

2.2.3 Peralihan Hak Milik

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.2.3.1 Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

2.2.3.2 Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

2.2.4 Subjek Hak Milik

Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

2.2.4.1 Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik.

2.2.4.2 Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yang terdiri dari :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
3. Badan-badan Keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Bagi pemilik tanah yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka hak atas tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).⁹

⁹ Pasal 21 ayat (3) UUPA: Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

2.2.5 Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

2.2.5.1 Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (aanslibbing). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (Aanslibbing) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.¹⁰

Lidah tanah (Aanslibbing) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak Milik atas tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak Milik atas tanah yang terjadi

Pasal 21 ayat (4) UUPA: Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

¹⁰ Boedi Harsono (III), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti, Maret 2002, hal. 81. (Kutipan dari Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2005. Hal. 94).

menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2.2.5.2 Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

2.2.5.3 Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang

ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).¹¹

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara, yaitu:

2.2.5.3.1 Secara Originair

Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2.2.5.3.2 Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

2.2.6 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik

Hak Milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik dibuktikan dengan diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak

¹¹ Effendi Perangin Angin. *Op. Cit.*, Hal.145.

milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2.2.7 Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subjek haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah;
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
- 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2.3 Hak Guna Usaha

2.3.1 Pengertian Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

2.3.2 Luas Hak Guna Usaha

Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1996).

2.3.3 Subjek Hak Guna Usaha

Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, adalah:

1. Warga Negara Indonesia,
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahnya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

2.3.4 Asal Tanah Hak Guna Usaha

Asal Tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian kepada calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996).

2.3.5 Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut

menandai lahirnya HGU (Pasal 31 UUPA jo. Pasal 6 dan Pasal 7 PP Nomor 40 Tahun 1996).

2.3.6 Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Pasal 8 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan setelah jangka waktu hak guna usaha dan perpanjangannya itu berakhir, kepada pemegang haknya dapat diberikan pembaharuan hak guna usaha di atas tanah yang sama, paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

2.3.7 Hapusnya Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2), tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek

Menurut Pasal 17 PP Nomor 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibat tanahnya menjadi tanah negara, adalah:

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. Hak Guna Usahanya dicabut;
5. Tanahnya ditelantarkan;
6. Tanahnya musnah
7. Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Usaha diatur dengan Keputusan Presiden. Sampai saat ini Keputusan Presidennya belum dibuat.

2.4 Hak Guna Bangunan

2.4.1 Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

2.4.2 Asal Tanah Hak Guna Bangunan

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

2.4.3 Subjek Hak Guna Bangunan

Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, adalah:

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

Apabila subjek Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.

2.4.4 Terjadinya Hak Guna Bangunan

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.4.4.1 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, Pasal 9, dan Pasal 14 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

2.4.4.2 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang Hak Pengelolaan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

2.4.4.3 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah (Pasal 24 PP Nomor 40 Tahun 1996).

2.4.5 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

2.4.5.1 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2.4.5.2 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2.4.5.3 Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

2.4.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;

- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2), tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek.

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
 - 2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - 3. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak Guna Bangunannya dicabut (berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961 untuk kepentingan umum);
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

2.5 Hak Pakai

2.5.1 Pengertian Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Perkataan "menggunakan" dalam Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "memungut hasil" dalam Hak Pakai untuk menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

2.5.2 Subjek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.

5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Khusus subjek Hak Pakai yang berupa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

2.5.3 Asal Tanah Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa asal tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.

2.5.4 Terjadinya Hak Pakai

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.5.4.1 Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan Pasal 10-nya memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

2.5.4.2 Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

2.5.4.3 Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian hak atas tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

2.5.5 Jangka Waktu Hak Pakai

Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

2.5.5.1 Hak Pakai Atas Tanah Negara

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Khusus Hak Pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

2.5.5.2 Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

2.5.5.3 Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

2.5.6 Hapusnya Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai;
 2. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 3. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Hak pakainya dicabut;
- e. Ditelantarkan;

- f. Tanahnya musnah;
- g. Pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

2.6 Pendaftaran Tanah di Indonesia

2.6.1 Pendahuluan

Oleh karena belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar maka apa yang selama ini dilaksanakan dan masih saja kita dapati di tengah-tengah masyarakat, baik surat-surat yang dibuat oleh para notaris ataupun surat-surat yang dibuat oleh para camat dengan berbagai ragam, untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur PP nomor 10 Tahun 1961. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi, maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan kemudian diduduki oleh rakyat baik dengan sengaja ataupun diatur oleh Kepala-kepala desa dan disahkan oleh para camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori Hak-hak Adat.

Setelah berlakunya UUPA dan khususnya ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961, maka telah terjadi status quo artinya tidak mungkin lagi diterbitkan surat-surat keterangan tentang hak-hak seseorang kecuali menerangkan bahwa tanah tertentu memang hak-hak adat.¹²

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah diterapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan

¹² A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999. Hal. 4

Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam sistem Hukum Adat yang pernah kita kenal, perbuatan peralihan hak harus didepan Kepala Desa/Lurah ini dipandang sebagai sudah “terang”, hal ini dapat kita lihat dari beberapa putusan Mahkamah Agung. Sayangnya kepala desanya jarang ataupun tidak sempurna mencatat ataupun memelihara daftar induk atau mencatat semua peralihan tersebut; dan yang ada hanya pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah-tanah orang lain menurut patok-patok yang telah mereka sepakati.

2.6.2 Pengertian Pendaftaran Tanah

Prof. Boedi Harsono dalam bukunya dengan judul *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* memberi definisi mengenai pendaftaran tanah, yaitu suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus atau teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) merupakan wujud peraturan perundang-undangan yang melaksanakan pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 1 angka 1 PP 24/1997 memberikan suatu definisi tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* jilid I Hukum Tanah Indonesia. Cet. X, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2005. Hal. 72.

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.

Dari rumusan di atas serta menurut pendapat Prof Boedi Harsono¹⁴, maka kegiatan pendaftaran yang dilakukan oleh aparat pemerintah merupakan suatu kegiatan yang tiada henti dan saling berkaitan antara satu hal ke hal lainnya, sehingga terkumpul suatu data terhadap tanah serta terhadap pemilik hak atas tanah tersebut. Kemudian dengan adanya data yang diperoleh, data tersebut haruslah disimpan, sehingga menjadi suatu bukti yang otentik, karena aparat pemerintah yang melakukan pengumpulan data sesuai dengan ketentuan PP 24/1997 Pasal 12.

Data yang diperoleh pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya, yang terdiri dari lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya, yaitu haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.¹⁵

Kemudian, bahwa pemerintah hanya melakukan pendaftaran tanah terhadap objek-objek tertentu, yang artinya bahwa hanya ada beberapa hal yang menurut peraturan perundang-undangan (Pasal 9 PP No. 24/1997) dapat dijadikan objek pendaftaran tanah:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan
3. Tanah wakaf
4. Hak milik atas satuan rumah susun
5. Hak tanggungan
6. Tanah Negara

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*, Hal. 73.

2.6.3 Azas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Azas terjangkau dimaksudkan 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 para pihak yang memerlukan.

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

2.6.4 Tujuan Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Seperti telah dituliskan diatas bahwa Pasal 19 UUPA mensyaratkan agar pemerintah melalui Peraturan Pemerintah melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum bagi warga Negara terutama mereka yang memiliki hak atas tanah.

Jaminan kepastian hukum ini diwujudkan dengan adanya pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁶

Dalam bukunya Bachtiar Effendi SH yang berjudul “Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya”, menjelaskan mengenai Kepastian Hukum yang dimaksud meliputi:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.¹⁷

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan sebagai berikut:

- 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain itu, tujuan pendaftaran tanah adalah terciptanya suatu pusat informasi (database center) mengenai bidang-bidang tanah yang bermanfaat bagi para pihak. Kemudian, dengan terciptanya suatu

¹⁶ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 19 ayat (2) huruf c.

¹⁷ Bachtiar Effendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Cct. 1. Bandung: Alumni. 1993. Hal. 20-21.

pusat informasi, maka pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.¹⁸

Sejarah pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia apabila seperti di Indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian hubungan manusia dengan tanah tersebut, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidaknya-tidaknya satu bidang tanah itu umum mengetahui adalah milik seseorang ataupun warisan dari seseorang pada ahli warisnya.

Justru hal yang demikian menimbulkan masalah dalam pendaftaran hak atas tanah tersebut, karena tidak akurat atau tidak jelasnya hak-hak seseorang itu dan pendaftaran tersebut terjadi karena ada bukti-bukti yang disodorkan oleh seseorang.

2.6.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Prof. Boedi Harsono, terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak.

2.6.5.1 Sistem Pendaftaran Akta

Registration of deed, yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan perbuatan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satu-satunya dari terjadinya perubahan tersebut. Cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat setelahnya

¹⁸ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696. Penjelasan Pasal 3.

menjadi tidak berkekuatan hukum sama sekali. Jadi dalam hal ini yang terjadi adalah stelsel positif.

2.6.5.2 Sistem Pendaftaran hak

Registration of title, yang didaftarkan ialah title/hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubungan dengan *registration of title* ini, dalam sistem Torrens, Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan merupakan alat bukti sempurna bagi adanya Hak Atas Tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas Hak Atas Tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali jika terbukti telah terjadi pemalsuan. Ini berarti dianut stelsel positif. Selain stelsel positif dalam *registration of title* ini, juga dikenal stelsel negatif. Jika dalam stelsel positif, pemegang sertifikat hak atas tanah dilindungi, dalam stelsel negatif, masih dimungkinkan proses pembuktian lain, selain dengan Sertifikat Hak atas Tanah.

Jika diperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan pada kita semua bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dianut sistem pendaftaran yang disebut dengan "registration of title" stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Dengan ini berarti Sertifikat Hak Atas Tanah adalah alat bukti yang kuat (bukan sempurna). Jadi, selain dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang Sertifikat Hak atas Tanah adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, yang berarti mengandung unsur positif. Dalam pengertian ini berarti keabsahan Sertifikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif.

2.6.6 Sistem Publikasi

Berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah serta sifat terbuka di kantor pendaftaran tanah, maka suatu sistem publikasi oleh kantor (Negara) saling berhubungan satu sama lainnya.

2.6.6.1 Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Meskipun ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam registrasi sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran, memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register. memperoleh apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam register. Data yang dimuat dalam register atau buku tanah itu, mempunyai daya pembuktian yang mutlak.¹⁹

2.6.6.2 Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan beralihnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak menjadikan seseorang sebagai pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* dimana seseorang tidak dapat mengalihkan haknya melebihi apa yang dia miliki. Maka data yang disajikan dalam sistem ini tidak dapat begitu saja dipercaya kebenarannya karena Negara tidak menjamin kebenarannya. Meski telah dilakukan pendaftaran, pemegang hak selalu dapat digugat oleh orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.²⁰

¹⁹ Boedi Harsono. *Op. cit.* Hal. 79-80.

²⁰ *Ibid.*, hal. 80.

Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah menurut UUPA

Berbeda dengan kedua sistem diatas, Indonesia memberlakukan sistem publikasi pendaftaran tanah negatip tetapi dalam prosedur pendaftarannya mengandung unsur positip. Oleh karena itu sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia populer disebut sebagai Sistem Pendaftaran Tanah negatip yang bertendensi positip.

Hal ini dapat dilihat dari pasal-pasal sebagai berikut:²¹

- 1). Pasal 19 UUPA ayat (2) menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dengan dipergunakannya perkataan “kuat” untuk menyatakan dan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan Pendaftaran Tanah, dapat disimpulkan bahwa sistem publikasi dalam Pendaftaran Tanah yang digunakan bukan sistem positip, karena kalau yang dipergunakan adalah sistem positip, maka alat bukti yang dihasilkan akan diberi sifat “mutlak”, sebaliknya dengan menyatakan alat bukti tersebut sebagai alat bukti yang kuat, sistem negatip yang dipergunakan bukanlah sistem negatip murni. Hal ini juga terbukti dengan disebutkan secara tegas dalam ayat (1) Pasal 19 bahwa Pendaftaran Tanah itu diselenggarakan oleh Pemerintah “untuk menjamin kepastian hukum”.
- 2). Selanjutnya dalam Pasal 23, 32, dan 38 dinyatakan bahwa Pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk peristiwa maupun perbuatan hukum tertentu mengenai tanah.
- 3). Amanat tersebut di atas kemudian semula diwujudkan dalam perumusan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian direvisi dengan PP 24/1997, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk meyakinkan kebenaran hak yang akan didaftar, demi diperolehnya kepastian hukum.

²¹ Aric Sukanti Hutagalung, disampaikan dalam Seminar *Menuju Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Positip*, yang diadakan oleh Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Trisakti, Jakarta, 17 April 2000 (dikutip dari Karya Tulis Ilmiah oleh Namira Mouretha, F. *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) untuk Satu Bidang Tanah*. Depok: Fakultas Hukum UI, 2004)

4). PP 10/1961 dan PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak. Untuk pertama kali hak didaftar dan dicatat perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian dalam Buku Tanah setelah diadakan penelitian mengenai kebenaran data yang diajukan. Sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sistem yang dipakai UUPA adalah sistem negatif yang bertendensi positif, maksudnya adalah:

Pengertian Negatif, adalah bahwa hanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan sedangkan pengertian tendensi positif, adalah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.²²

2.7 *Uitwijzingsprocedure* dan PP Nomor 10 Tahun 1961

Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juncto Pasal 610 juncto Pasal 1010 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal suatu lembaga yang dinamakan *Uitwijzingsprocedure* yaitu seseorang karena daluwarsa waktu menguasai sebidang tanah dengan itikad baik selama jangka waktu tertentu (30 tahun) secara terus-menerus.

Yang bersangkutan tersebut dapat memohon kepada Pengadilan Negeri untuk kepastian hukumnya, dan jika dia dapat membuktikan itikad baiknya tersebut dan selama 30 tahun secara terus-menerus menguasai tanah tersebut, dapat diputuskan tanah itu adalah haknya dan dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut tanah tersebut dapat menjadi *eigendom* orang yang bersangkutan, dan ini sesuai dengan ketentuan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut.

Yang jelas bahwa PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengambil alih lembaga tersebut dalam sistem UUPA, sehingga yang bersangkutan jika juga mau memperoleh hak atas tanah tersebut, harus memajukan permohonan kepada instansi Kantor Pertanahan dan diproses sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, dan hak

²² Bachtiar Effendi. *Op. cit.* Hal. 38.

apa yang akan diberikan kepada yang bersangkutan tergantung dari instansi yang berhak memberikan hak tersebut. Namun PP 24 Tahun 1997 telah menyatakan dalam Pasal 24 ayat (2) sebagai berikut:

Dalam hal tidak ada 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:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

Tidak adanya lembaga *Uitwijzingsprocedure* ini dipertegas juga pada memori penjelasan UUPA. Dengan demikian lembaga ini tidak dikenal dalam sistem memperoleh hak atas Tanah.

2.8 Pembuktian Hak Lama

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktunya 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 dimaksudkan dapat berupa²³:

- a. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvingsordonnantie* (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau

²³ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696. Penjelasan Pasal 24 ayat (1).

- b. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvingsordonnantie* (Staatsblad 1934-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- 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 didalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini (PP No. 24 Tahun 1997); atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan *verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat Keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau

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

2.9 Jual Beli Tanah

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.²⁴

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

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya

²⁴ Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983, him. 211.

yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan dengan musyawarah diantara mereka sendiri.

Menurut KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai dengan Pasal 1457.

Adapun menurut Pasal 1458, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli. Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah, setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih dahulu.

Sebagaimana telah²⁵ diuraikan di atas, akta dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dari akta yang dibuat. Oleh karena itu, harus dihindari, jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.

Oleh karena akta PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Disamping itu, akta jual beli itu harus dibuat dengan menggunakan formulir yang ditentukan.

2.10 Putusan Pengadilan Negeri yang Menjadi Obyek Penelitian

2.10.1 Para Pihak

Penggugat:

H. Beddu Waddhi alias H. Beddu Muis, partikelir, bertempat tinggal di Sabbang Paru RT/RW 03/04, Desa Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Baharuddin Badaru, SH dan Narund Mashar, SH, Advokat dan Konsultan Hukum, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Januari 2005 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 1 Juli 2005 Nomor: 40/SK/2005/PN.PLP, lalu dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu Hj. Rahmatia, H. M. Yusuf, Sumarni, H. Yahya, Suhesi, Hartati, Zakaria, Fatmawati.

Tergugat:

1. Andi Waru, selanjutnya disebut Tergugat 1;
2. M. Sabir alias Herman Roy, selanjutnya disebut Tergugat 2;

Bahwa Tergugat I dan II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Andi Mallawangan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Mei 2005 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 6 September 2005 Nomor: 63/SK/2005/PN.PLP, kemudian diganti oleh Andi Mukti Amin berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 2 Desember 2005 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 5 Desember 2005: 80/SK/2005/PN.PLP.;

3. H. Andi Masaing alias Opu Saing, selanjutnya disebut Turut Tergugat;

2.10.2 Kasus Posisi

1. Penggugat memiliki obyek berupa tanah kering/tanah perumahan seluas kurang lebih 800 meter yang terletak di lingkungan Tondo' Tanga RT/RW: 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara dengan tanah Zainuddin;

²⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September

- b. Sebelah Timur dengan jalan poros Propinsi;
- c. Sebelah Selatan dengan bengkel motor Syahrul Tiara;
- d. Sebelah Barat dengan sawah / tanah kering milik penggugat.

Untuk selanjutnya tanah tersebut di atas di sebut sebagai obyek sengketa.

2. Obyek sengketa tersebut diatas didapatkan memulai proses jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira (almarhumah) pada tahun 1964 dengan harga Rp.25.000,- (Dua puluh lima ribu rupiah).
3. Adapun tanah /obyek sengketa tersebut yang di jual oleh Andi Mira kepada Penggugat adalah merupakan bagiannya dari orang tuanya yang bernama Opu Sanning.
4. Opu Mira memanggil H. Andi Masaing alias Opu Saing untuk mengurus bagiannya tersebut diatas, yang dalam hal ini didudukan sebagai pihak Turut Tergugat, sebab dialah salah seorang yang mengetahui persis asal usul tanah /objek sengketa tersebut, lagi pula antara Andi Mira dengan Turut Tergugat adalah saudara kandung;
5. Sebelum terjadinya proses jual beli tersebut di atas pada tahun 1964 Tergugat I datang pada Andi Mira memohon agar Tergugat I di beri izin untuk menetap sementara waktu di atas objek sengketa dengan alasan bahwa Tergugat I mengalami kesulitan bertempat tinggal, dengan pertimbangan kemanusiaan dan rasa kekeluargaan yang mendalam, akhirnya Andi Mira mengizinkannya untuk ditempati tanahnya yang kini menjadi objek sengketa dengan catatan sifatnya hanya sementara waktu saja;
6. Jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira atas objek sengketa adalah diketahui atau dimaklumi oleh Tergugat I karena disadari betul, bahwa objek sengketa tersebut adalah miliknya Andi Mira yang didapatkan dari orang tuanya, berselang tak lama kemudian, Tergugat II yang memperistrikan adik kandung Tergugat I yang bernama Opu Lanna, yang pada waktu itu turut serta tinggal serumah

di atas objek sengketa, mulai membangun rumahnya secara permanen;

7. Pihak Penggugat telah beberapa kali memperingatkan kepada Tergugat I, utamanya kepada Tergugat II agar tidak membangun rumah di atas tanah milik Penggugat, namun hal tersebut tidak mendapat tanggapan dan bahkan sebaliknya Penggugat sering diancam dan diintimidasi oleh Tergugat II; Demikian halnya ketika Penggugat meminta pertanggungjawaban kepada pihak Turut Tergugat selaku kakak kandung dari Andi Mira (Pihak Penjual), agar Tergugat I dan II mau meninggalkan objek sengketa, namun hal tersebut juga tidak membuahkan hasil;
8. Berbagai cara dilakukan oleh Penggugat untuk mendapatkan haknya, atas objek sengketa, namun hal tersebut selalu mendapat halangan dari Tergugat II, yang hingga saat ini masih menguasai tanah tersebut secara sewenang-wenang sehingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian secara proporsional ;
9. Tergugat I dan II telah menguasai secara sewenang-wenang atas objek sengketa tersebut dengan cara membangun rumah di atas tanah Penggugat, dan untuk menghindari agar tuntutan tidak menjadi hampa karena adanya kekhawatiran yang didasari itikad buruk dari Tergugat I dan II untuk mengalihkan objek sengketa, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Palopo cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan lebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa;

2.10.3 Petitum

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili/memeriksa perkara ini memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah yang kini menjadi objek sengketa, yang pertama kali ditunjukkan oleh Pihak Tergugat (H.Andi Masaing alias Opu Saing) benar adalah tanahnya Andi

Mira (almarhumah) yang berasal dari orang tuanya bernama Opu Sanning;

3. Menyatakan dalam hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan dalam hukum bahwa objek sengketa yang sekarang berada dalam penguasaan Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum, setidak-tidaknya melawan hak penggugat;
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala perbuatan hukum atas tanah objek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah jelas tidak sah dan batal demi hukum, setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum para Tergugat I dan II untuk sementara menghentikan seluruh kegiatan-kegiatan di atas objek sengketa sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi dari para Tergugat I dan II;
7. Menghukum para tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai objek sengketa, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
9. Menghukum para Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwongsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atau lalai dengan tidak mengindahkan teguran atau putusan yang ada kaitannya dengan perkara ini;
10. Menghukum para Tergugat I dan II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pada semua tingkat peradilan;

2.10.4 Alat Bukti dalam Persidangan

1. Penggugat

- a. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli antara A. Mira dengan Beddu, diberi tanda P.1,
- b. Fotocopy Surat Penyaksian tertanggal 25 April 1978 dari Rachman (bekas Kepala Desa Cilallang), diberi tanda P.2,
- c. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Kepala Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 30 April 1978 yang dibuat oleh S.D.Jufri selaku Kepala Desa Cilallang, diberi tanda P.3,
- d. Fotocopy tanda terima uang pembayaran Pajak Ipeda tahun 1977, diberi tanda P.4,

2. Para Tergugat

- a. Fotocopy Daftar Keterangan Obyek untuk ketetapan PBB Pedesaan tertanggal 24 Januari 2002, diberi tanda T.1,
- b. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 1986, diberi tanda T.2,
- c. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2005 dan tahun 2004, diberi tanda T.3,
- d. Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 20 Mei 1975, diberi tanda T.4,
- e. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Andi Warru Opu Rawe tertanggal 1 Desember 1998, diberi tanda T.5,
- f. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Kepala Kecamatan Bajo tertanggal 5 April 1978, diberi tanda T.6
- g. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Kepala Desa Cilallang tertanggal 4 Mei 1978, diberi tanda T.7,
- h. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 9 Desember 1998, diberi tanda T.8,
- i. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Camat Belopa tertanggal 5 April 1978, diberi tanda T.9,
- j. Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 18 Oktober 2005, diberi tanda T.10,

- k. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 25 November 2005, diberi tanda T.11,

2.10.5 Putusan Pengadilan Negeri Palopo

1. Penggugat dalam surat gugatannya telah menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu adalah tanah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning, kemudian dijual oleh Andi Mira dan dibeli oleh H. Beddu Waddi Alias Ambe Rahmatia (Penggugat) secara sah, sehingga penguasaan Andi Warru (Tergugat I) dan M. Sabir (Tergugat II) atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan sebaliknya para Tergugat I dan II dalam surat jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang sekarang dalam penguasaan para Tergugat adalah milik para tergugat I dan II yang berasal dari Opu Pati, sementara H. Andi Masaing (Turut Tergugat) dalam surat jawabannya pada pokoknya membenarkan gugatan Penggugat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning kemudian dijual oleh Andi Mira dan dibeli oleh Penggugat.
2. Dalil-dalil gugatan penggugat dibantah oleh Tergugat I dan II, maka Penggugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, setelah itu para Tergugat I dan II diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya. Hal itu sesuai pasal 283 RBg atau Pasal 165 KUH Perdata bahwa barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan sesuatu perbuatan/peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain harus membuktikan hak itu adanya perbuatan/peristiwa tersebut, dengan kata lain bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka dia harus membuktikannya;
3. Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat I dan II telah mengajukan 11

(sebelas) bukti surat, dan 2 (dua) orang saksi, sementara Turut Tergugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi;

4. Majelis telah membaca dan meneliti dengan seksama gugatan Penggugat serta jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah benarkah tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang dibeli secara sah dari Andi Mira;
5. Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bagiannya Andi Mira dari orang tuanya bernama Opu Sanning, yang mana Andi Mira dipanggil oleh H. Andi Masaing alias Opu Saing (Turut Tergugat /saudara kandung Andi Mira) untuk mengurus bagiannya, kemudian obyek sengketa didapatkan Penggugat melalui proses jual beli antara penggugat dengan Andi Mira (Almarhumah) pada tahun 1964 seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), dimana sebelum terjadinya proses jual beli tersebut, Tergugat I diberi izin untuk menetap di atas tanah obyek sengketa oleh Andi Mira untuk sementara waktu saja, namun kemudian Tergugat II yang memperistrikan Opu Lanna (adik kandung tergugat I) turut serta tinggal serumah di atas tanah obyek sengketa dan membangun rumahnya secara permanen;
6. Keterangan dari saksi Penggugat yaitu Abbas Saat bin Sammang, Budia dan Pisa telah menerangkan bahwa tanah sengketa awalnya dikerjakan oleh Nenek Anda lalu dibeli oleh Opu Sanning, kemudian oleh Opu Sanning diberikan tanah objek sengketa tersebut kepada anaknya yaitu Andi Mira yang lalu menjualnya kepada Penggugat, selanjutnya para saksi Penggugat menerangkan pula bahwa saksi-saksi tidak tahu apa sebabnya para Tergugat I dan II menguasai dan membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut, padahal setahu mereka tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Andi Mira, dan selanjutnya saksi Budia

(sebelas) bukti surat, dan 2 (dua) orang saksi, sementara Turut Tergugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi;

4. Majelis telah membaca dan meneliti dengan seksama gugatan Penggugat serta jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah benarkah tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang dibeli secara sah dari Andi Mira;
5. Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bagiannya Andi Mira dari orang tuanya bernama Opu Sanning, yang mana Andi Mira dipanggil oleh H. Andi Masaing alias Opu Saing (Turut Tergugat /saudara kandung Andi Mira) untuk mengurus bagiannya, kemudian obyek sengketa didapatkan Penggugat melalui proses jual beli antara penggugat dengan Andi Mira (Almarhumah) pada tahun 1964 seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), dimana sebelum terjadinya proses jual beli tersebut, Tergugat I diberi izin untuk menetap di atas tanah obyek sengketa oleh Andi Mira untuk sementara waktu saja, namun kemudian Tergugat II yang memperistrikan Opu Lanna (adik kandung tergugat I) turut serta tinggal serumah di atas tanah obyek sengketa dan membangun rumahnya secara permanen;
6. Keterangan dari saksi Penggugat yaitu Abbas Saat bin Sammang, Budia dan Pisa telah menerangkan bahwa tanah sengketa awalnya dikerjakan oleh Nenek Anda lalu dibeli oleh Opu Sanning, kemudian oleh Opu Sanning diberikan tanah objek sengketa tersebut kepada anaknya yaitu Andi Mira yang lalu menjualnya kepada Penggugat, selanjutnya para saksi Penggugat menerangkan pula bahwa saksi-saksi tidak tahu apa sebabnya para Tergugat I dan II menguasai dan membangun rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut, padahal setahu mereka tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Andi Mira, dan selanjutnya saksi Budia

menerangkan pula bahwa tanah obyek sengketa pernah dipersoalkan di Kantor Desa;

7. Keterangan saksi Penggugat tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi Turut Tergugat yaitu H. Maddu dan Bahar Djunaid yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning kemudian di jual oleh Andi Mira kepada H. Beddu/Ambe Rahmatia, selanjutnya para saksi Turut Tergugat menerangkan bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya Andi Warru alias Opu Rawe (Tergugat I) dan Sabir (Tergugat II) bisa tinggal di tanah obyek sengketa tersebut;
8. Bukti surat yaitu P.1, P.2, P.3 dan P.4 yang diajukan oleh Penggugat bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu fotocopy surat perjanjian (P.1) bahwa Andi Mira mengaku menjual tanah bagiannya dari Opu Sanning kepada penggugat seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), lalu foto copy surat penyaksian dari Mantan Kepala Desa Cilallang Rahman R. (P.2) bahwa berhubung karena pada tahun 1967 Andi Warru (Opu Rawe) pada waktu itu sangat susah tempat rumahnya maka Opu Mira selaku keluarga terdekat maka ditempatkanlah di atas tanah yang di tempati sekarang dan sejak berlakunya pembayaran Ipeda yang bayar Ipeda adalah Andi Mira kemudian pindah kepada Ambe Rahmatia (Penggugat) sesuai daftar Ipeda No. F 21, lalu fotocopy surat dari Kepala Desa S.Djufri kepada Kepala Pengadilan Negeri Palopo (P.3) bahwa perihal sengketa tanah antara Andi Warru dan Andi Mira yang besitter adalah Andi Mira /Ambe Rahmatia karena dialah yang selalu membayar Ipedanya sejak berlaku Ipeda di wilayah Kabupaten Luwu dengan bukti dalam Piagam No. F 21 atas nama Beddu Waddi (Ambe Rahmatia) atas pengoperan Andi Mira, selanjutnya diperkuat fotocopy tanda terima uang pembayaran pajak Ipeda 1977 (P.4) oleh Kepala Desa S. Djufri;
9. Para Tergugat I dan II membantah dalil-dalil Penggugat tersebut dengan dalil bahwa tanah obyek sengketa adalah milik para

Tergugat I dan II yang berasal dari orang tuanya bernama Opu Pati dan Andi Mira pernah tinggal di atas tanah obyek sengketa hanya karena diberi izin oleh Tergugat I, yang untuk membuktikan dalilnya tersebut para Tergugat I dan II mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Malaherang dan Yamin D. Polapa, namun hanya saksi Malaherang yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa berasal Opu Pati (Orang tua Tergugat I), sedangkan saksi Yamin D. Polapa menerangkan tidak tahu asal usul tanah obyek sengketa, dia hanya tahu persoalan setelah menjabat Kepala Desa pada tahun 1980-an dan Tergugat II yang membayar pajak Ipeda /PBB -nya karena para tergugat sebagai last besitter (berkedudukan terakhir) di atas tanah obyek sengketa tersebut ;

10. Bukti surat T.1, T.2 dan T.3 yang diajukan oleh para Tergugat I dan II bukanlah merupakan bukti pemilikan hak atas tanah obyek sengketa namun hanya merupakan bukti pembayaran pajak Ipeda /PBB dari tergugat I sebagai besitter di atas tanah sengketa, sementara dari bukti surat T.4, T.5, T.6, T.7, T.8 dan T.9 tidak satupun yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Warru, malahan membuktikan bahwa sejak tahun 1978 ternyata tanah obyek sengketa telah dipersoalkan antara Andi Warru (Tergugat I) melawan Andi Mira dan H.Beddu/Ambe Rahmatia (Penggugat), sehingga terbit surat antara lain dari Camat Belopa, Kepala Bagian Perdata Pengadilan Negeri Palopo, Komandan Sektor Kepolisian Bajo pada pokoknya bahwa berkaitan kasus antara Andi Warru dengan Andi Mira dan H.Beddu /Ambe Rahmatia maka diharapkan kedua belah pihak untuk tidak melakukan kegiatan di atas tanah sengketa sebelum ada keputusan dari Pengadilan Negeri Palopo, sedangkan keberadaan Andi Warru di atas tanah sengketa hanya sebagai last besitter (berkedudukan terakhir) yang apabila ada pihak lain yang merasa berhak atas tanah sengketa tersebut maka dapat mengajukan gugatan di kantor Pengadilan Negeri Palopo;

11. Bahwa mengenai bukti T.10 dari Lurah Cilallang hanya keterangan bahwa Andi Rawe (Tergugat I) tidak pernah melalaikan kewajibannya membayar PPB tanah sengketa tersebut, sedangkan bukti T.11 hanya keterangan sepihak yang tidak cukup kuat mendukung bukti-bukti surat lainnya dari para tergugat I dan II sehingga patut dikesampingkan;
12. Berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka majelis berkesimpulan bahwa bukti surat T.1 s/d T.11 dan keterangan saksi dari para Tergugat I dan II tidak cukup kuat membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik tergugat I dan II yang berasal dari Opu Pati, sebaliknya bukti surat P.1 s/d P.4 dan keterangan saksi dari Penggugat cukup kuat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli Penggugat secara sah dari Andi Mira yang merupakan tanah bagiannya dari Opu Sanning, yang mana dalil gugatan Penggugat tersebut telah diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat, oleh karena itu petitum Penggugat pada point 2 dan 3 harus di kabulkan;
13. Sesuai keterangan saksi-saksi baik dari Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat ternyata benar tanah obyek sengketa sampai sekarang berada dalam penguasaan para Tergugat I dan II, meskipun Penggugat telah memperingatkan agar para Tergugat tidak membangun rumah secara permanen di atas tanah sengketa, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa petitum Penggugat pada point 4 harus dikabulkan yaitu menyatakan para Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, setidak-tidaknya melawan hak Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa tersebut sehingga Penggugat sampai sekarang telah di rugikan haknya untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya;
14. Oleh karena telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa petitum Penggugat pada point 5 harus dikabulkan, yaitu menyatakan segala

- perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum, setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
15. Oleh karena telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa Petitum Penggugat pada point 7 harus dikabulkan, yaitu menghukum para Tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan kembali obyek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat;
16. Tuntutan Penggugat agar menghukum para tergugat I dan II untuk sementara waktu menghentikan seluruh kegiatan di atas obyek sengketa sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi, menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 191 Ayat (1) RBg. dan/atau SEMA Nomor 3 Tahun 2000, yang mana bukti surat P.1 s/d P.4 telah dibantah oleh para Tergugat I dan II tentang kebenarannya sehingga putusan ini baru dapat dijalankan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Petitum Penggugat pada point 6 harus di tolak;
17. Penggugat dalam gugatannya memohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, menurut Majelis bahwa tidak ditemukan adanya alasan yang kuat untuk melakukan penyitaan atas tanah obyek sengketa tersebut karena selama proses persidangan berlangsung tidak ditemukan bukti cukup adanya usaha dari para Tergugat I dan II untuk mengalihkan kepada pihak-pihak lain tanah obyek sengketa tersebut, oleh karena itu petitum Penggugat pada point 8 harus di tolak;

18. Selain itu Penggugat memohon agar para Tergugat I dan II di hukum pula membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan atau lalai dengan tidak mengindahkan teguran atau putusan yang ada kaitannya dengan perkara ini, hal mana menurut Majelis merupakan tuntutan yang tidak relevan dan sangat berlebihan, mengingat apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi atas putusan perkara ini, oleh karenanya petitum penggugat pada point 9 harus di tolak;
19. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum Penggugat pada point 10 harus dikabulkan yaitu para Tergugat I dan II bersama Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

2.11 Putusan Pengadilan Tinggi Makassar

Menimbang, bahwa permohonan banding dari pembanding -semula Tergugat I dan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam memori banding tanggal 4 mei 2006 yang di ajukan kuasa Pembanding -semula Tergugat I dan II, pada pokoknya sangat berkeberatan atas dikabulkannya gugatan Terbanding -semula Penggugat, karena batas-batas tanah sengketa sewaktu dilakukan "pemeriksaan setempat" tidak sama dengan luas dan batas-batas tanah sengketa yang di uraikan oleh Terbanding -semula Penggugat dalam surat gugatan, sehingga dengan demikian menurut kuasa Pembanding -semula Tergugat I dan II gugatan Penggugat dan Turut Terbanding -semula Turut tergugat dalam memberikan keterangan antara satu saksi dengan saksi lainnya tidak saling bersesuaian, sebaliknya saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pembanding -semula Tergugat I dan II telah memberikan keterangan yang bersesuaian dan mendukung bukti tertulis dari Pembanding -semula Tergugat I dan II, sehingga putusan Majelis Hakim

tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding -semula Penggugat adalah tidak tepat dan sangat keliru;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pembanding -semula Tergugat I dan II menuntut agar putusan Pengadilan Negeri Palopo tersebut dapat dibatalkan selanjutnya dimohon agar Pengadilan Tinggi Makasar mengadili sendiri - yaitu dengan menolak gugatan Terbanding -semula Penggugat atau setidaknya gugatan Terbanding -semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding - semula Penggugat, telah menanggapi memori banding tersebut dengan mengajukan kontra memori banding tertanggal 29 Mei 2006, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang kemudian dituangkan dalam amar putusannya tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp. tersebut telah tepat dan sangat beralasan menurut hukum karena dari fakta-fakta yang diperoleh selama persidangan, pihak Terbanding -semula Penggugat, telah dapat membuktikan hak kepemilikannya atas tanah obyek sengketa oleh karena itu sudah sepantasnyalah gugatan Terbanding -semula Penggugat dikabulkan, sedangkan pihak Pembanding -semula Tergugat I dan II tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp yang dimohon banding serta memperhatikan memori banding dan kontra memori yang diajukan sehubungan dengan perkara tersebut, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya kenyataan-kenyataan sebagai berikut :

1. Sengketa yang terjadi antara Pembanding -semula Tergugat I dan II dengan Terbanding -semula Penggugat pada hakekatnya adalah sengketa tentang "kepemilikan" atas sebidang tanah seluas 800 m² yang terletak di lingkungan Tondo 'Tanga, Rt./Rw. 04/03 Kelurahan

Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dengan tanah Zainudin;
 - Timur dengan jalan Poros Propinsi;
 - Selatan dengan bengkel motor Syahrul Tiara;
 - Barat dengan sawah /tanah kering milik Penggugat;
2. Bahwa di atas tanah sengketa pada saat ini telah didirikan sebuah rumah permanen kepunyaan M. Sabir alias Herman Roy i.e. Andi Warru, setelah Pembanding -semula Tergugat II bersama dengan istrinya Opu Lanna, sedangkan Pembanding -semula Tergugat I i.e. Andi Warru, setelah Pembanding -semula Tergugat II mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa, sudah tidak lagi menguasai dan menempati obyek sengketa;
 3. Tanah obyek sengketa di peroleh Terbanding -semula Penggugat dengan cara membeli dari Andi Mira (almarhum) pada tahun 1964, yang dipersidangan telah dibenarkan oleh H. Andi Masaing alias Opu Saing Turut Terbanding -semula Turut Tergugat sebagai saudara kandung Andi Mira almarhumah;
 4. Pengakuan dari Turut Terbanding -semula Turut Tergugat, yang dikuatkan oleh saksi-saksi Terbanding -semula Penggugat dan Turut Terbanding -semula Turut Tergugat, terbukti bahwa semula tanah sengketa adalah milik Andi Mira alm. (yaitu saudara kandung Turut Terbanding -semula Turut Tergugat) yang diperoleh Andi Mira sebagai pembagian warisan dari orang tua mereka bernama Opu Sanning, yaitu ketika tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan Andi Mira pernah didirikan rumah panggung di atasnya oleh Andi Mira, akan tetapi pada saat terjadi pergolakan DI/TII rumah tersebut di bakar;
 5. Pihak Pembanding -semula Tergugat I dan II, telah membenarkan di atas tanah sengketa *dahulu* pernah adanya bangunan rumah milik Andi Mira alm., akan tetapi pihak Pembanding - semula Tergugat I dan II mendalihkan Andi Mira sebagai pihak yang “hanya

menumpang” untuk sementara saja yaitu izin Opu Pati alias Andi Rara sebagai pemilik tanah sengketa yaitu orang tua Pemanding - semula Tergugat I, dan setelah Opu Pati alias Andi Rara meninggal dunia maka obyek sengketa jatuh warisan kepada Pemanding -semula para Tergugat yaitu kepada Tergugat I dan isteri Tergugat II i.e Opu Lanna;

6. Tanah sengketa telah dipermasalahkan semenjak tahun 1978, akan tetapi tidak selesai sehingga terjadi gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa didalam mengabulkan gugatan Penggugat pada pokoknya Majelis Hakim tingkat Pertama telah menyimpulkan obyek sengketa tersebut adalah milik Terbanding - semula Penggugat yang dibeli dari Andi Mira pada tahun 1964 dengan harga Rp.25.000,00 (vide bukti P-1). Terjadinya jual beli tersebut telah dibenarkan oleh Turut Tergugat sebagai salah seorang saudara kandung Andi Mira yang masih hidup . Kepemilikan Andi Mira atas obyek sengketa di peroleh karena warisan dari orang tuanya bernama Opu Sanning dan Andi Mira pernah mendirikan rumah panggung di atasnya akan tetapi oleh karena adanya pergolakan DI/TII rumah tersebut di bakar (lihat bukti P-2, P-3 dan P-4), kenyataan ini telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi Abbas Saat bin Sammang, Budia, H.Maddu dan Bahar Junaid dan sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding - semula Tergugat I dan II di persidangan, Majelis Hakim tingkat Pertama tidak memperoleh bukti yang dapat menguatkan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan kenyataan-kenyataan tersebut diatas adapun permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah benar pendirian bangunan rumah panggung di atas tanah sengketa oleh Andi Mira alm. Pada 1950-an yang diakui dan dibenarkan oleh Pemanding -semula Tergugat I dan II, berstatus menumpang diatas tanah Pemanding -semula Tergugat I dan II ataukah Andi Mira mendirikan bangunan rumah tersebut di atas tanahnya sendiri Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa baik dari keterangan saksi-saksi maupun surat-surat bukti yang di ajukan oleh Pembanding -semula Tergugat I dan II di persidangan, Pengadilan Tinggi tidak memperoleh satu bukti pun yang dapat menguatkan dalih Pembanding -semula Tergugat I dan II sebagaimana di uraikan oleh Pembanding -semula Tegugat I dan II dalam jawaban tertanggal 7 September 2005, bahwa Andi Mira "menumpang" mendirikan rumah diatas tanah sengketa pada tahun 1950-an, sehingga dari fakta tersebut harus disimpulkan pendirian bangunan rumah panggung diatas tanah sengketa pada tahun 1950-an oleh Andi Mira alm. tersebut, dikarenakan tanah sengketa adalah milik Andi Mira yang diperoleh karena warisan dari orang tuanya bernama Opu Sanning sebagaimana dibenarkan oleh Turut Terbanding -semula Turut Tergugat serta saksi-saksi lainnya;

Menimbang, bahwa dikarenakan tanah sengketa milik Andi Mira maka perbuatan jual beli yang dilakukanya dengan pihak Terbanding -semula Penggugat pada tahun 1964 tersebut dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding -semula Tergugat I dan II dalam memori bandingnya tidak cukup berharga untuk dijadikan dasar dan alasan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palopo yang dimohonkan banding, oleh karenanya keberatan tersebut harus ditolak;

Menimbang selanjutnya, bahwa oleh karena demikian halnya, maka putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp. yang dimohon banding dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah perkaranya Pembanding -semula Tergugat I dan II harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang besarnya akan di sebutkan dalam amar putusan ini.

Mengingat, pasal 199 R.Bg jo Ketentuan Titel Vii Rv.dan pasal-pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan;

2.12 Analisis Pokok Permasalahan

Setelah mempelajari teori mengenai hak atas tanah terutama hak milik tanah, pendaftaran tanah, pembuktian hak atas tanah, jual beli tanah dan kasus posisi yang menjadi pokok permasalahan serta mempertimbangkan putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat Pengadilan Tinggi sebagai dasar untuk melakukan analisa terhadap sengketa dalam kasus yang dibahas oleh Penulis.

1. Status tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Palopo tanggal 13 Februari 2006

Obyek tanah sengketa adalah tanah bekas hak milik adat yang telah diundangkannya UUPA demi hukum dikonversi menjadi hak milik. Hak milik atas tanah hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dapat memiliki hak milik (Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

Obyek sengketa merupakan tanah hak milik yang telah mengalami pengalihan hak berupa jual beli kepada Penggugat. Pembeli/Penggugat adalah Warga Negara Indonesia dengan demikian berhak untuk memiliki hak milik atas tanah tersebut dan sekaligus dapat membuktikan bahwa tanah sengketa tersebut adalah benar-benar miliknya berdasarkan alat-alat bukti yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam persidangan yaitu:

- a. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli antara A. Mira dengan Beddu,
- b. Fotocopy Surat Penyaksian tertanggal 25 April 1978 dari Rachman (bekas Kepala Desa Cilallang) yang menerangkan Andi Warru meminta menumpang diatas tanah milik Andi Mira,
- c. Fotocopy surat yang ditujukan kepada Kepala Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 30 April 1978 yang dibuat oleh S.D.Jufri selaku Kepala Desa Cilallang yang menerangkan bahwa Ambe Rahmatia selalu membayar Ipedanya setiap tahun sejak berlaku Ipeda di Wilayah Kabupaten Luwu dengan dibuktikan Piagam No. F.21

atas nama Beddu Waddi (Ambe Rahmatia) berdasarkan pengoperan dari Andi Mira,

d. Fotocopy tanda terima uang pembayaran Pajak Ipeda tahun 1977,

Untuk tanah yang belum terdaftar, tanah-tanah bekas hak milik adat seperti ini, maka Petuk Pajak (Ipeda) digunakan sebagai petunjuk untuk mengetahui status tanah dan riwayat tanah yang bersangkutan, serta siapa yang memilikinya. Petuk pajak sebelum diundangkannya UUPA dianggap sebagai bukti hak atas tanah yang disebut sebagai pajak hasil bumi/landrente.

Pemilik tanah yang belum mendaftarkan haknya tersebut dengan menggunakan tanda bukti pembayaran pajak sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang bersangkutan. Sementara dalam salah satu sumber hukum kita yaitu yurisprudensi nomor 34/K/Sip/1960 menyebutkan bahwa surat pembayaran pajak bukan merupakan petunjuk siapa yang harus membayar pajak atas suatu bidang tanah tertentu. Ketentuan hukum ini seringkali digunakan oleh para hakim untuk menyelesaikan suatu perkara tanpa melihat latar belakang dari kasus mereka, sehingga bagi pemilik tanah bekas hak milik adat hal ini sangat merugikan.

Penggugat menggunakan bukti tertulisnya berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara Andi Mira dengan dirinya meski tidak bertanggal dan juga pembayaran pajak Ipeda tahun 1977 sebagai dalilnya, dalam persidangan alat bukti tersebut dibenarkan oleh keterangan para saksi. Jual beli yang terjadi pada tahun 1964 tersebut dilakukan tidak dihadapan PPAT ataupun Camat. Perbuatan hukum tersebut dilakukan diatas kertas yang diberi judul Surat Perjanjian. Hal ini terjadi karena kurangnya pengetahuan mengenai hukum tanah.

Transaksi jual beli tanah dalam hukum pertanahan dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara oleh Kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian

secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.²⁶ Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk PPAT Sementara untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah terpencil²⁷ yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.²⁸

Diharuskannya jual beli tanah dengan Akta PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, juga menimbulkan persoalan rumit. Khususnya di daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT Sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status "hak milik adat" (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan diwilayahnya itu. Pemilik girik atau ketitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara konversi. Adapun girik atau ketitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus

²⁶ Pasal 5 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52)

²⁷ Penjelasan Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

²⁸ Penjelasan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota.

Terdapat surat tertanggal 30 April 1978 yang dibuat oleh S. D. Jufri selaku Kepala Desa Cilallang yang menerangkan bahwa Ambe Rahmatia (Penggugat) selalu membayar Ipedanya setiap tahun sejak berlaku Ipeda di Wilayah Kabupaten Luwu dengan dibuktikan Piagam No. F.21 atas nama Beddu Waddi (Ambe Rahmatia) berdasarkan pengalihan hak dari Andi Mira (penjual).

Pada dasarnya bukti pembayaran pajak tidak dapat dimasukkan dalam bukti surat. Namun hakim dapat menggunakan bukti tersebut sebagai persangkaan dalam pengadilan atas kepemilikan tanah yang didukung oleh alat bukti pengakuan sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 dan keterangan saksi yang menyatakan benar bahwa telah terjadi jual beli antara Andi Mira dan Beddu Waddi (Penggugat) pada tahun 1964.

Maka hakim dapat menarik kesimpulan bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah tersebut, meski bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat belum dimilikinya.

Bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi maka pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 baik yang berupa tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti

kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama ini tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dari PP No. 24 Tahun 1997;
- e. Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Pembuktian bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut di atas, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/keurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan.

Data fisik dan data yuridis tersebut kemudian diumumkan di kantor Desa/Kelurahan, kantor Kecamatan, Kantor Ajudikasi, Kantor Pertanahan, dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 (enam puluh) hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 (tigapuluh) hari untuk pendaftaran melalui proyek Ajudikasi (sistematik).

2. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah

Banyak rumah-rumah yang didirikan diatas tanah milik Negara atau milik orang pribadi tetapi tidak diurus sehingga diurus oleh orang lain (digarap). Pemilik tanah mendiamkan tanahnya, sehingga banyak orang yang sengaja ataupun tidak memasuki lahan tersebut dengan sembarang tanpa sepengetahuan pemiliknya.

Ketika pemilik tanah ingin mengambil alih kembali tanah yang dikuasai oleh orang lain tersebut, maka pemilik tanah akan mengalami kesulitan karena pemilik tanah harus mengusir orang-orang yang berada diatas tanah tersebut. Mereka merasa memiliki tanah tersebut. Sehingga hal inilah yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara penggarap dengan pemilik tanah yang sebenarnya. Perbuatan demikian dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Sengketa dibidang pertanahan sama halnya dengan sengketa dibidang lain, dapat diselesaikan dengan beberapa cara:

1. Penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah;
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian illegal yang dimungkinkan oleh undang-undang Nomor 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha Negara.
3. Melalui arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.²⁹

Apabila terjadi sengketa maka para pihak tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk melakukan tindakan hukum secara sepihak. Tindakan hukum secara sepihak yang menggunakan kekuatan-kekuatan diluar hukum merupakan tindakan main hakim sendiri. Sering didapati bahwa salah satu pihak yang bersengketa menduduki tanah sengketa tersebut dengan kekuatan premanisme. Tindakan ini dapat dikatakan pula sebagai perbuatan melawan hukum.

Sikap tindak main hakim sendiri dilarang oleh undang-undang, hal ini termaktub dalam suatu yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 279/K/Sip/1957, yang berbunyi:

Seseorang yang merasa dirinya berhak menguasai sebidang sawah, yang berada di tangan orang lain, tidak diperbolehkan begitu saja merebut sawah itu, melainkan harus menggugat orang lain itu dimuka pengadilan. Maka oleh karenanya gugatan terhadap orang yang merebut sawah itu, agar sawah dikembalikan, dkabulkan tanpa memeriksa siapakah yang sebenarnya berhak menguasainya. Bagi tergugat masih senantiasa terbuka kemungkinan untuk menggugat si penggugat, agar ditentukan siapa yang berhak menguasai tanah tersebut.

Sering kali Perbuatan Melawan Hukum ini menjadi sengketa yang berujung di meja hijau, ketika jalan musyawarah menemui jalan buntu, atau tidak diinginkan jalan arbitrase guna menyelesaikan sengketa

²⁹Arie S. Hutagalung. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI. 2005. Hal. 372-374.

tersebut. Akibatnya banyak pihak yang dirugikan baik secara materiil maupun immaterial.

Ketika sengketa diperiksa oleh pengadilan, maka pada umumnya penggugatlah yang mendalilkan bahwa telah terjadi suatu persengketaan tersebut. Penggugat dituntut untuk membuktikan dalilnya agar dapat memenangkan perkaranya tersebut sesuai dengan azas yang menyatakan “ siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikannya.”³⁰ Azas ini tercantum dalam pasal 163 HIR, yang berbunyi:

Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut.³¹

Kasus yang dianalisis penulis yaitu bahwa Tergugat tidak mempunyai itikad yang baik dalam perolehan tanah obyek sengketa. Para tergugat telah menduduki lama (penguasaan secara fisik) obyek sengketa meski mengetahui tanah tersebut bukan milik mereka. Mereka mengeluarkan berbagai dalil untuk mempertahankan obyek sengketa. Bahkan jauh sebelum kasus ini disidangkan, hampir terjadi penerbitan sertifikat palsu atas obyek sengketa tersebut.³²

Negara memberikan perlindungan hukum kepada pemilik bekas tanah hak milik adat dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yaitu negatif yang mengandung unsur positif. Bahwa Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Sesuai dengan asas *nemo plus juris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

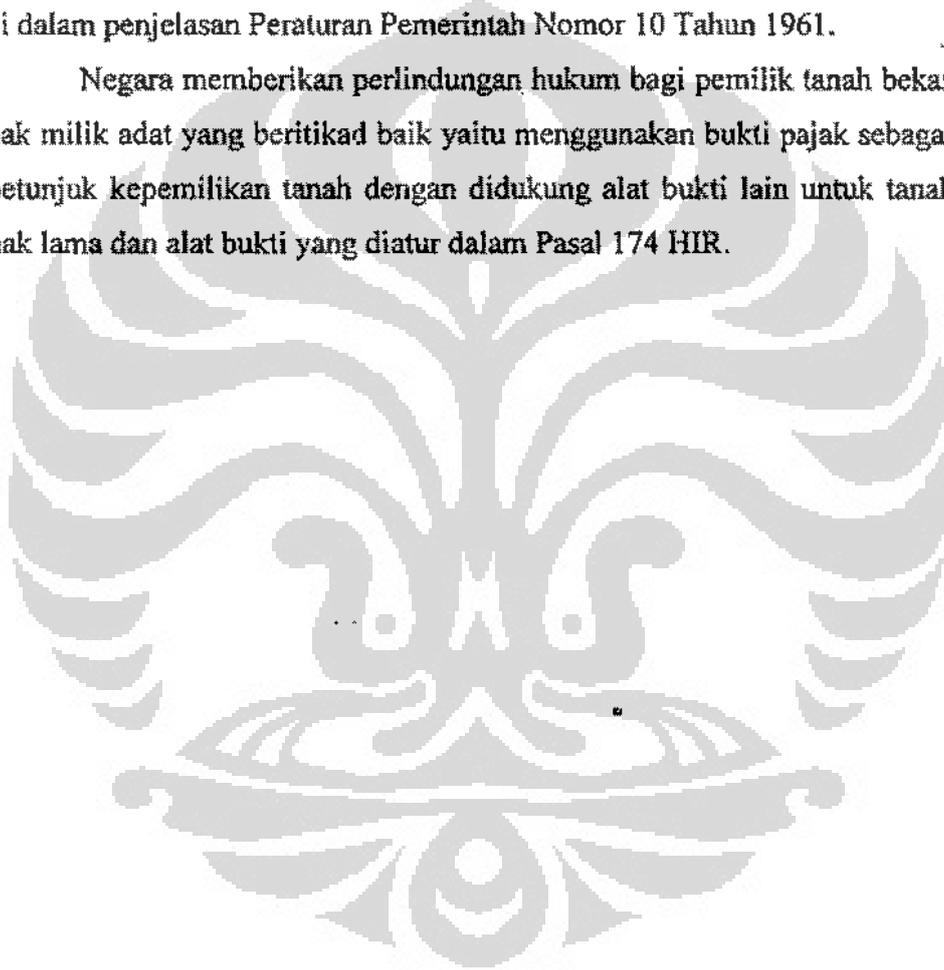
³⁰ Retnowulan Sutanto, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 9 (Bandung: Mandar Maju, 2002. Hal. 60.

³¹ O. Bidara, SH dan Martin P. Bidara, SH. *Ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi-yurisprudensi dan pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*. Cet. 2. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987. Hal. 57

³² Wawancara dengan Ahli Waris Penggugat, Hj. Rahmatia dan Bapak Sapyuddin, SH, Kepala BPN Palopo pada bulan Juli 2007.

Pasal 23, 32, dan 38 UUPA yang menyatakan bahwa peralihan hak-hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan) harus didaftar dan pendaftaran dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian kepemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan dapat digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Negara memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik yaitu menggunakan bukti pajak sebagai petunjuk kepemilikan tanah dengan didukung alat bukti lain untuk tanah hak lama dan alat bukti yang diatur dalam Pasal 174 HIR.



BAB III PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Hak milik adat setelah berlakunya UUPA maka demi hukum dikonversi menjadi hak milik. Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang terutama dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (tunggal). Perbuatan hukum yaitu jual beli tanah itu dimulai dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan dengan musyawarah diantara mereka sendiri. Hal ini terjadi antara Andi Mira (Penjual) dengan H. Beddu Waddi (Pembeli/Penggugat). Akan tetapi, tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dikuasai secara fisik oleh Andi Warru dan M. Sabir (Tergugat). Bahkan penggugat telah mengalami intimidasi yang dilakukan oleh para tergugat. Hingga akhirnya demi mencari kebenaran dan harga diri, maka tanah yang disengketakan tersebut diajukan perkara dimuka sidang. Bukti pembayaran pajak berupa Ipeda dapat dijadikan alat bukti didukung dengan keterangan saksi sebagai persangkaan bagi hakim untuk memutuskan perkara sengketa tanah yang belum bersertifikat.
2. Pendaftaran hak atas tanah adat menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebelum didaftarkan harus dikonversi terlebih dahulu. Terhadap hak atas tanah adat yang memiliki bukti-bukti tertulis atau tidak tertulis dimana pelaksanaan konversi dilakukan oleh Panitia Pendaftaran ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Nasional, prosesnya dilakukan dengan penegasan hak

sedangkan terhadap hak atas tanah adat yang tidak mempunyai bukti dilakukan dengan proses pengakuan hak. Negara memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bekas hak milik adat yang beritikad baik yaitu menggunakan bukti pajak sebagai petunjuk kepemilikan tanah dengan didukung alat bukti lain untuk tanah hak lama dan alat bukti yang diatur dalam Pasal 174 HIR.

3.2 Saran

Seyogyanya strategi pembangunan hukum tanah nasional dapat menampung aspirasi masyarakat hukum adat khususnya daerah pedesaan. Antara lain :

1. Pentingnya kesadaran hukum dalam masyarakat terutama dibidang pertanahan agar melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah.
2. Perlunya penyuluhan hukum yang sifatnya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga masyarakat lebih paham dan mengerti mengenai segala prosedur pensertifikatan tanah terutama di pedesaan.

DAFTAR REFERENSI

1. Buku

Bidara, O dan Martin P. Bidara. *Ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi-yurisprudensi dan pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*. Cet. 2. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987

Effendi, Bachtiar dan Masdari Tasmin. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1993

-----, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1993

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.

-----, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*. Cet. 10. Jilid 1. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2005.

-----, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI LX/MPR/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti, Maret 2002.

Hutagalung, Arie. S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.

-----, *Menuju Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Positif*. Seminar yang diadakan oleh Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Trisakti, Jakarta, 17 April 2000.

Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Universitas Terbuka. Karunika, 1988.

Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.

Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju, 1990.

-----, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Perangin Angin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

-----, *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.

-----, *Praktek Jual Beli*. Jakarta: Rajawali Pres, 1990.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2005.

Siombing, B.F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: PT. Toko Gunung Agung Tbk, 2004.

Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Pres, 1984.

-----, *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali, 1983.

Soejono, Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pres, 1995.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Sudiyat, Iman. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat sedang Berkembang*. Yogyakarta: Liberty, 1982.

Sudjito. *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty, 1987.

Sunarjati, Hartono. *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1978.

Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*. Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006.

Sutanto, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cct. 9 (Bandung: Mandar Maju, 2002.

T, Haryato. *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah*. Surabaya: Usaha Nasional, 1981.

2. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

-----, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

-----, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

3. Makalah / Artikel

Gosal, Lidia. *Upaya Perlindungan Tanah dalam Rangka Menyelesaikan Sengketa Tanah Hak Milik*. Karya Ilmiah. Surabaya: Universitas Airlangga, 2006.

Mouretha, Namira F. *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) untuk Satu Bidang Tanah*. Karya Ilmiah. Depok: Fakultas Hukum UI, 2004.

Sigma Conferences. *Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Seminar Dua Hari, Selasa-Rabu 12-13 Maret 2003. Jakarta: Sahid Jaya Hotel, 2003.

4. Internet

BPN: *Ada 2.810 Kasus Sengketa Tanah Skala Nasional*. www.antara.co.id, 22 Mei 2007

Ekasaputra. www.ekatronik.com

P U T U S A N

Nomor : 31/PDT. G/2005/PN.PLP.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

----- Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

H. BEDDU WADDI ALIAS H. BEDDU MUIS, partikular, bertempat tinggal di Sabbang

Paru RT/RW 03/04, Desa Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya BAHARUDDIN BADARU, SH.MHL dan NARUND MASHAR, SH., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Letjen Pol. Mappaodang I No. 62 Makassar berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Januari 2005 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 1 Juli 2005 Nomor : 40/SK/2005/PN. PLP, selanjutnya disebut PZNGGUGAT ; -----

MELAWAN :

1. ANDI WARRU, bertempat tinggal di Lingkungan Tondo' Tanga RT/RW 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, selanjutnya disebut TERGUGAT I ; -----
2. M. SABIR ALIAS HERMAN ROY, bertempat tinggal di Lingkungan Tondo' Tanga RT/RW 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, selanjutnya disebut TERGUGAT II ; -----
Bahwa Tergugat I dan II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ANDI MALLAWANGAN, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Mei 2005 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 6 September 2005 Nomor : 63/SK/2005/PN.PLP, kemudian diganti oleh ANDI MUKTI AMIN berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 2 Desember 2005 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 5 Desember 2005 Nomor : 80/SK/2005/PN.PLP. ; -----
3. H. ANDI MASAING ALIAS OPU SAING, bertempat tinggal di Kelurahan Suli, Kecamatan Suli, Kabupaten Luwu, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT ; -----

----- Pengadilan Negeri tersebut ; -----

----- Telah membaca surat penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Palopo Nomor : 31/Pen.Pdt.G/2005/PN.Plp. tertanggal 28 Juli 2005 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

----- Telah membaca berkas perkara ; -----

- Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak ; -----
 ----- Telah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan para pihak ; -----
 ----- Telah pula memperhatikan segala sesuatu yang bersangkutan dengan perkara ini ; --

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Juni 2005 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 1 Juli 2005 di bawah register perkara Nomor : 31/PDT.G/2005/PN.PLP. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat memiliki obyek berupa tanah kering/tanah perumahan seluas kurang lebih 800 meter yang terletak di lingkungan Tondo' Tanga RT/RW : 04/03 Kelurahan Ciallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dengan batas-batas sebagai berikut : -
 1. Sebelah Utara dengan tanah ZAINUDDIN ; -----
 2. Sebelah Timur dengan jalan poros Propinsi ; -----
 3. Sebelah Selatan dengan bengkel motor Syahrul Tiara ; -----
 4. Sebelah Barat dengan sawah/tanah kering milik Penggugat ; -----
 Untuk selanjutnya tanah tersebut diatas disebut sebagai obyek sengketa ; -----
2. Bahwa obyek sengketa tersebut diatas didapatkan melalui proses jual beli antara gugat dengan ANDI MIRA (Almarhumah) pada tahun 1964 dengan harga Rp. 25.000 (Dua puluh lima ribu rupiah) ; -----
3. Adapun tanah/obyek sengketa tersebut yang dijual oleh ANDI MIRA kepada Penggugat adalah merupakan bagiannya dari orang tuanya yang bernama OPU SANNING ; -----
4. Bahwa yang pertama kali memanggil OPU MIRA untuk mengurus bagiannya tersebut diatas adalah H. ANDI MASAING ALIAS OPU SAING yang dalam hal ini didudukkan sebagai pihak Turut Tergugat, sebab dialah salah seorang yang mengetahui persis asal usul tanah/obyek sengketa tersebut, lagi pula antara ANDI MIRA dan Turut Tergugat adalah saudara kandung ; -----
5. Sebelum terjadinya proses jual beli tersebut diatas pada tahun 1964 Tergugat I datang pada ANDI MIRA memohon agar Tergugat I diberi izin untuk menetap sementara waktu diatas obyek sengketa dengan alasan bahwa Tergugat I mengalami kesulitan bertempat tinggal, dengan pertimbangan kemanusiaan dan rasa kekeluargaan yang mendalam, akhirnya ANDI MIRA mengizinkannya untuk ditempati tanahnya yang kini menjadi obyek sengketa dengan catatan sifatnya hanya sementara waktu saja ; -----
6. Bahwa pada prinsipnya jual beli antara Penggugat dengan ANDI MIRA atas obyek sengketa adalah diketahui atau dimaklumi oleh Tergugat I karena disadari betul, bahwa obyek sengketa tersebut adalah miliknya ANDI MIRA yang didapatkan dari orang tuanya, berselang tak lama kemudian, Tergugat II yang memperistrikan adik kandung

Tergugat I yang bernama OPU LANNA, yang pada waktu itu turut serta tinggal serumah diatas obyek sengketa, mulai membangun rumahnya secara permanent ; -----

7. Oleh pihak Penggugat telah beberapa kali memperingatkan kepada Tergugat I, utamanya kepada Tergugat II agar tidak membangun diatas tanah milik Penggugat, namun hal tersebut tidak mendapat tanggapan dan bahkan sebaliknya Penggugat sering diancam untuk diintimidasi oleh Tergugat II ; -----

Demikian halnya ketika Penggugat meminta pertanggungjawaban kepada pihak Turut Tergugat selaku kakak kandung dari ANDI MIRA (Pihak Penjual), agar Tergugat I dan II mau meninggalkan obyek sengketa, namun hal tersebut juga tidak membuahkan hasil ;

8. Berbagai cara yang dilakukan oleh pihak Penggugat untuk mendapatkan haknya, atas obyek sengketa, namun hal tersebut selalu mendapat halangan dari Tergugat II, yang hingga saat ini masih menguasai tanah tersebut secara sewenang-wenang hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian secara proporsional ; -----

9. Oleh karena tindakan Tergugat I dan II yang telah menguasai secara sewenang-wenang atas obyek sengketa dimakaud dengan cara membangun rumah diatas tanah Penggugat, dan untuk menghindari agar tuntutan tidak menjadi hampa karena adanya kekhawatiran yang didasari itikad buruk dari Tergugat I dan II untuk mengalihkan obyek sengketa, maka mohon agar Pengadilan Negeri Palopo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenna lebih dahulu meletakkan sita jaminan (Conservatoir Besluit) terhadap obyek sengketa ; -----

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, maka adalah wajar jika Ketua Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili/memeriksa perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut : -----

PRIMER : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan ; -----
2. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah yang kini menjadi obyek sengketa, yang pertama kali ditunjukkan oleh pihak Turut Tergugat (H. ANDI MASAING ALIAS OPU SAING) benar adalah tanahnya ANDI MIRA (Almarhumah) yang berasal dari orang tuanya bernama OPU SANNING ; -----
3. Menyatakan dalam hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan ANDI MIRA adalah sah menurut hukum ; -----
4. Menyatakan dalam hukum bahwa obyek sengketa yang sekarang berada dalam penguasaan Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum, setidak-tidaknya melawan hak Penggugat ; -----
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa

sepengertian Penggugat adalah jelas tidak sah dan batal demi hukum, setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ; -----

6. Menghukumi para Tergugat I dan II untuk sementara menghentikan seluruh kegiatan-kegiatan diatas obyek sengketa sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, meskipun ada pertlawanan, banding dan kasasi dari para Tergugat I dan II ; -----
7. Menghukumi para Tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat ; -----
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----
9. Menghukumi para tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwongsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,-(Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atau lalai dengan tidak mengindahkan teguran atau putusan yang ada kaitannya dengan perkara ini ; -----
10. Menghukumi para Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng pada semua tingkat peradilan ; -----

SUBSIDAIR : -----

Jika Ketua Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;---

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, Penggugat serta Tergugat I dan II datang menghadap di persidangan diwakili oleh kuasanya masing-masing, sementara Turut-Tergugat datang menghadap sendiri di persidangan, dan selanjutnya Majelis telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan para pihak, khususnya pihak Penggugat dengan para Tergugat I dan II tetapi tidak berhasil, maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan jawabannya tertanggal 7 September 2005 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa sekitar tahun 1920-an Opu Saaming (Bapak kandung Andi Saing, Opu Pati alias Andi Rara, Opu Tappa alias Andi Pallawa dan ibu kandung Andi Bora adalah keempatnya merupakan saudara kandung yang bersama-sama membuka lahan, menempati dan menguasai tanah yang terletak di Citallang dengan batas-batas dan lokasi yang berdekatan ; -----
2. Bahwa sekitar tahun 1930-an, OPU PATI Alias ANDI RARA bersama suaminya OPU DG. PABANGENG mendirikan bangunan rumah kayu di lokasi tanah yang telah dikuasainya itu, dimana lokasi tanah tersebut itulah yang saat ini merupakan obyek tanah yang digugat oleh H. BEDDU WADDI alias H. BEDDU MUTIS saat ini ; -----

3. Beberapa tahun kemudian rumah kayu yang telah didirikan di lokasi tanah tersebut dipindahkan ke Belopa dan menyisahkan bangunan rumah dapur tersebut yang kemudian rumah dapur tersebut dijual kepada ANDI SAPARI (sepupu sekali ANDI WARRU);
4. Penggugat tidak konsisten dengan gugatannya, padahal baru lima bulan yang lalu dalam gugatannya mengatakan bahwa obyek tanah sengketa didapatkan melalui proses jual beli antara ANDI SAING dan Penggugat pada tahun 1973 yaitu ANDI SAING menjual tanah seluas lima hektar yang meliputi sawah/lanah kering termasuk tanah obyek sengketa, sementara sekarang Penggugat mengatakan bahwa obyek tanah sengketa didapatkan melalui proses jual beli antara ANDI MIRA (saudara kandung ANDI SAING) dengan Penggugat pada tahun 1964;
5. Apa buktinya bahwa obyek sengketa adalah milik OPU SANNING, padahal tahun 1930 OPU DG. PABANGUN dan istrinya bernama ANDI RARA (saudara kandung OPU SANNING) telah mendirikan rumah di tanah obyek sengketa tersebut sedang OPU SANNING juga punya tanah tempat rumah tersendiri begitu juga saudara-saudari OPU SANNING yang lain punya tanah tempat rumah tersendiri sehingga sangat tidak logis kalau saudara OPU SANNING yang lain punya tanah dan sawah sedang iparnya OPU DG. PABANGUN dan istrinya yang bernama ANDI RARA tidak mempunyai tanah tinggal dan sawah padahal tahun 1920 OPU SANNING beserta saudara-saudaranya dan iparnya membuka tanah sehingga masing-masing mempunyai tanah tempat tinggal dan tanah persawahan dan ada batas-batas yang jelas;
6. Bahwa sekitar tahun 1950-an, OPU MIRA (saudara kandung ANDI SAING) datang memohon kepada OPU PATI alias ANDI RARA untuk diizinkan menindahkannya rumah miliknya ke lokasi bekas rumah kayu yang telah dipindahkan ke Lauwa tersebut karena OPU MIRA ber alasan tidak merasa tenang berada di lokasi rumahnya saat itu. Dan atas dasar pertimbangan kemanusiaan dan kekeluargaan, OPU PATI alias ANDI RARA mengizinkannya tetapi dengan ketentuan hanya bersifat sementara waktu saja;
7. Berselang sekitar setahun kemudian, penduduk di Cilallang sebagian besar mengungsi dan meninggalkan rumahnya termasuk juga OPU MIRA beserta keluarganya karena terjadinya kekacauan pada masa DI-TII Kahar Muzakkar, dan sepeninggal OPU MIRA, rumah tersebut dibakar dan dimusnahkan oleh Tentara (TNI) yang melakukan operasi penumpasan pemberontakan;
8. Pada tahun 1962, A.R. SABIR menikahi ANDI RAWI (saudara kandung ANDI WARRU). Selanjutnya Mertua A.R. SABIR (OPU PATI alias ANDI RARA) mengamanahkan kepada Menantu dan anaknya bahwa ada tanah miliknya bekas pendirian rumahnya di Cilallang bisa diberikan untuk ditempati dan dimiliki jika kembali menetap di Cilallang;

9. Pada tahun 1967, ANDI WARRU bersama dengan Ibu kandungnya OPU PATI Alias ANDI RARA mendirikan bangunan rumah kayu dilokasi tersebut ; -----
10. Pada tahun 1973, ANDI SAING melakukan transaksi penjualan tanah persawahan dan tanah kering miliknya (milik Bapak kandungnya, OPU SANNING) seluas 5 (lima) hektar kepada BEDDU WADDU Alias BEDDU MUIS, dimana ANDI SAING sangat menyadari betul bahwa obyek penjualan tanah yang dimaksud tidak termasuk tanah milik OPU PATI Alias ANDI RARA ; -----
11. Pada tahun 1978, BEDDU WADDI Alias BEDDU MUIS Alias AMBE RAHMATIAH mengajukan gugatan kepada ANDI WARRU terhadap obyek tanah milik OPU PATI Alias ANDI RARA, namun BEDDU WADDI Alias BEDDU MUIS Alias AMBE RAHMATIAH tidak pernah memenuhi panggilan Ketua pengadilan Negeri Palopo, sehingga terbit surat Ketua Pengadilan Negeri Palopo No. 484/I/PDT/1978/PLP tertanggal 5 April 1978 yang ditujukan kepada Kepala Kecamatan Belopa (Tembusan kepada ANDI WARRU) dimana intinya mengakui bahwa ANDI WARRU merupakan Laste Besitter (berkedudukan terakhir) atas tanah tersebut. Selanjutnya diikuti dengan terbitnya Surat Komandan Sektor Kepolisian 1831-04 Bajo No. B/39/V/78/Res tertanggal 4 Mei 1978 yang ditujukan kepada Kepala Desa Cilallang, dimana intinya memerintahkan kepada AMBE RAHMATIAH untuk melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palopo dan jangan menghalangi ANDI WARRU melakukan aktifitas pembangunan di obyek tanah tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku ; -----
12. Pada tahun 1988, bertempat di kantor Kecamatan Bajo, Wakil Camat Bajo (M. ASAAT ALI IDRUS) memfasilitasi pertemuan yang bersifat kekeluargaan antara pihak ANDI WARRU dan A.R. SABIR dengan pihak AMBE RAHMATIAH dan ANDI SAING yang dihadiri juga oleh M. JUFRI (Kepala Desa Cilallang). Dalam pertemuan tersebut masing-masing pihak diminta keterangan yang pada akhirnya diputuskan bahwa semua pihak mengakui dan memahami kalau obyek tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah hak milik ANDI WARRU yang selanjutnya segala persoalan dianggap selesai ; -
13. Bahwa setiap tahun hingga sekarang ini, kami selalu melakukan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek tanah tersebut ; -----
14. Dalam rentang waktu berikutnya tidak pernah lagi ada gugatan hingga muncul gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Palopo yang diajukan oleh H. BEDDU WADDI Alias H. BEDDU MUIS terhadap ANDI WARRU dan A.R. SABIR pada tahun 2005 ; -----
15. Dengan demikian dapat dibuktikan bahwa apa yang telah diuraikan oleh H. BEDDU WADDI Alias H. BEDDU MUIS melalui Kuasa Hukumnya BAHARUDDIN BADARU, SH.MH. dkk adalah tidak benar dan hanya merupakan rekayasa dan pemutarbalikan fakta yang didasari oleh sifat ketamakan dan nafsu manusia, semoga

Allah Subhanahu Wata'ala mengkaruniakan kesadaran kepada orang-orang yang tamak itu ; -----

Berdasarkan uraian fakta dan hukum tersebut diatas, maka adalah sangat wajar jika Ketua Pengadilan Negeri Palopo Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo berkenan menegakkan keadilan dan kebijakan untuk memutuskan sebagai berikut ;-----

1. Membatalkan gugatan Penggugat secara keseluruhannya ; -----
2. Menyatakan bahwa Demi Hukum dan Keadilan menjatuhkan ketetapan hukum bahwa obyek sengketa yang sekarang iri dalam penguasaan kami adalah hak Milik Kami ; -----
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat, secara tanggung renteng pada semua tingkat peradilan ; -----

SUBSIDAIR ; -----

Jika Ketua Pengadilan Negeri Palopo Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 1 September 2005 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. pada tahun 1920-1921 orang tua kami yang bernama OPU SANNING membuka lahan perkebunan atau persawahan disebelah barat jalan raya yang jaraknya kurang lebih 75 meter dari jalan raya. Tegarnya lokasi tanah yang dia buka tersebut letaknya dibelakang obyek sengketa yang dipersengketakan saat ini ; -----
Bahwa lahan yang dibuka oleh orang tua kami tersebut adalah hasil kerjanya sendiri ; ----
2. Adapun kedudukan atau status tanah yang dipersiapkan saat ini adalah bukan bagian dari sawah / kebun yang dibuka oleh orang tua kami tersebut diatas, melainkan dari hasil proses jual beli yang dibeli oleh orang tua kami (OPU SANNING) dari nenek ANDA pada tahun 1924 ; -----
3. Bahwa diatas tanah yang dibeli oleh orang tua kami dari nenek ANDA tersebut, kemudian didirikan rumah panggung besar yang ditempatinya hingga tahun 1941 ; -----
Pada tahun 1942, orang tua kami pindah kesebelah Barat pada jalan raya kurang lebih 200 meter dikebun kelapanya ; -----
Pada saat itulah rumah panggung besar tersebut (bukan tanahnya) dijual kepada orang Belopa bernama MANNACO ; -----
4. Pada tahun 1950, orang tua kami (OPU SANNING) membagikan tanahnya kepada anak-anaknya. Dan salah satu bagian yang dibagi pada waktu itu adalah tanah perumahan yang kini menjadi obyek sengketa, diberikan kepada ANDI MIRA (yang juga adalah adik kandung Turut Tergugat) ; -----

5. Pada tahun 1964, obyek sengketa tersebut dijual oleh ANDI MIRA kepada Penggugat Materil (H. BEDDU WADDI Alias H. BEDDU MUIS Alias AMBE RAHMATIAH); ---
 6. Sebelum terjadinya transaksi jual beli pada tahun tersebut diatas, memang benar Tergugat I (yang juga adalah sepupu satu kali dengan ANDI MIRA dan juga Turut Tergugat), datang kepada ANDI MIRA untuk menetap sementara waktu diatas tanah obyek sengketa, berhubung pada waktu itu Tergugat I mengalami kesulitan bertempat tinggal di Desa Cilallang; -----
 7. Bahwa memang pada waktu itu tidak ada rasa kekhawatiran kalau dibelakang hari Tergugat I akan melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengakui tanah orang lain sebagai haknya; -----
 8. Sepanjang pengetahuan Turut Tergugat, bahwa yang memprovokasi untuk bertahan dilokasi obyek sengketa, dan bahkan membangun rumah diatas tanah; -----
 9. Obyek sengketa adalah Tergugat II dengan segala kecanggihannya sebagai orang yang turut menumpang dilokasi obyek sengketa (karena secara kebetulan ia memperistrikan adik kandung Tergugat I yang bernama OPU LANNA); -----
 10. Oleh karena Tergugat II dan OPU LANNA tidak mempunyai tempat tinggal, maka mereka ikut menumpang atau ikut bertempat tinggal sama Tergugat I yang lebih dulu tinggal sementara diatas tanah obyek sengketa. Namun pada akhirnya Tergugat II mengkomplain kalau obyek sengketa tersebut adalah milik mertuanya; -----
 11. Seharusnya Tergugat II, sebagai orang pendatang dalam rumpun keluarga Tergugat I, dan tidak mengetahui asal usul tanah obyek sengketa, tidak seandainya membangun rumah dilokasi tersebut. Tetapi karena Tergugat II yang pada waktu itu menjabat sebagai Koramil yang bergelar Tentara, seandainya saja mengintimidasi atau menakut-nakuti rakyat; -----
- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan replik tertanggal 22 September 2005, kemudian Tergugat I dan II telah mengajukan duplik tertanggal 3 Oktober 2005, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik; -----
- Menimbang, bahwa atas kesepakatan pihak Penggugat, Tergugat I dan II serta Turut Tergugat maka Majelis telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Oktober 2005 yang hasilnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini; -----
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa: -----
- Foto copy Surat Perdjandjian, diberi tanda P.1; -----
 - Foto copy Surat Penyaksian tertanggal 25 April 1978, diberi tanda P.2; -----
 - Foto copy surat yang ditujukan kepada Kepala Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 30 April 1978 yang dibuat oleh S.D. JUFRI selaku Kepala Desa Cilallang, diberi tanda P.3; -----
 - Foto copy tanda terima uang pembayaran Pajak Ipeda tahun 1977, diberi tanda P.4; ---

---- Bahwa semua foto copy bukti surat tersebut di atas telah sesuai aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ; -----

---- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat berupa : -----

1. Foto copy Daftar Keterangan Obyek untuk ketetapan PBB Pedesaan tertanggal 24 Januari 2002, diberi tanda T.1 ; -----
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 1986, diberi tanda T.2 ; -----
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2005 dan tahun 2004, diberi tanda T.3 ; -----
4. Foto copy Surat Keterangan tertanggal 20 Mei 1975, diberi tanda T.4 ; -----
5. Foto copy surat yang ditujukan kepada Andi Waru Opu Rawe tertanggal 1 Desember 1998, diberi tanda T.5 ; -----
6. Foto copy surat yang ditujukan kepada Kepala Kecamatan Bajo tertanggal 5 April 1978, diberi tanda T.6 ; -----
7. Foto copy surat yang ditujukan kepada Kepala Desa Cilallang tertanggal 4 Mei 1978, diberi tanda T.7 ; -----
8. Foto copy surat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo tertanggal 9 Desember 1998, diberi tanda T.8 ; -----
9. Foto copy surat yang ditujukan kepada Camat Belopa tertanggal 5 April 1978, diberi tanda T.9 ; -----
10. Foto copy Surat Keterangan tertanggal 18 Oktober 2005, diberi tanda T.10 ; -----
11. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 25 November 2005, diberi tanda T.11 ; -----

---- Bahwa semua foto copy bukti surat tersebut di atas telah sesuai aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ; -----

---- Menimbang, bahwa sementara Turut Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa : -----

1. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 5 November 2005, diberi tanda TT.1 ; -----
2. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2005, diberi tanda TT.2 ; -----
3. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 7 November 2005, diberi tanda TT.3 ; -----
4. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 20 Oktober 2005, diberi tanda TT.4 ; -----
5. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 17 Oktober 2005, diberi tanda TT.5 ; -----
6. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 17 Oktober 2005, diberi tanda TT.6 ; -----

---- Bahwa semua foto copy bukti surat tersebut di atas telah sesuai aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ; -----

---- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang di bawah sumpah pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut : -----

1 Saksi ABBAS SAAT BIN SAMMANG :

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah tanah dan rumah yang terletak di Kelurahan Cilalang, Kecamatan Kamare, Kabupaten Lewu ; -----
- Bahwa saksi lihat tanah tersebut yang luasnya ± 60 Meter, sementara batas-batasnya adalah Utara dengan rumah Almarhum Nanning yang dikuasai anaknya, Timor dengan jalan raya Propinsi, selatan dengan Bengkel, Barat dengan sawah ; -----
- Bahwa yang kuasai tanah sengketa sekarang adalah Andi Waru (Tergugat I) bersama keluarganya, saksi tidak tahu apa sebabnya Andi Waru tinggal di tanah sengketa ; ----
- Bahwa pemilik tanah sengketa tersebut adalah Opu Sanning dan anaknya Opu Sanning bernama A. Mira menjual kepada Beddu Muis (Penggugat), tetapi saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut ; -----
- Bahwa saksi tidak melihat pembelian tanah sengketa tersebut, tetapi saksi tahu karena pada tahun 1980-an Beddu bilang bahwa dia beli dari A. Mira ; -----
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut tidak pernah disengketakan sehingga Beddu Muis mau beli, saksi tidak tahu sejak kapan Andi Waru tinggal di tanah sengketa ; -----
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa adalah ± 1 (satu) Km., saksi lihat tanah sengketa setelah tahun 1970-an dan sudah ada rumahnya Andi Waru diatasnya dan tinggal disitu bersama keluarganya sampai sekarang dan tidak pernah pindah-pindah ; -----
- Bahwa Opu Sanning pernah tinggal di tanah sengketa dan ada rumahnya besar pada sekitar tahun 1930-an ; -----
- Bahwa Opu Sanning adalah bapak dari Opu Mira, dan setelah Opu Sanning sudah meninggal tanah sengketa dikuasai Opu Mira ; -----
- Bahwa setelah Beddu Muis membeli tanah sengketa, dia tidak pernah tinggal di tanah sengketa karena ada Opu Hawe tinggal di tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa Turut Tergugat pernah tinggal di tanah sengketa waktu Opu Sanning masih hidup ; -----
- Bahwa Sabir (Tergugat II) adalah suaminya anaknya Andi Waru, sementara Opu Sanning mempunyai 8 (delapan) orang diantaranya adalah A. Mira dan Opu Saing ; --
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut ada surat-suratnya ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Opu Sanning peroleh tanah tersebut ; -----
- Bahwa Opu Sanning yang bangun rumah diatas tanah sengketa, saksi tahu karena biasa orang tua saksi yang bantu ; -----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Turut Tergugat menyalakan benar, sedangkan Tergugat I dan II menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi BUDIA :

- Bahwa saksi kenal Opu Sanning yang mempunyai anak 8 (delapan) orang antara lain Andi Mira, Andi Rahmado, Opu Saing dan Andi Unga ; -----
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Andi Mira dengan Beddu Muis (Penggugat), saksi tidak lihat tetapi hanya dengar dari orang banyak ; -----
- Bahwa setelah saksi yang membangun rumah diatas tanah sengketa adalah Sabir (Tergugat II) sekitar tahun 1970-an ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Opu Saing tahu waktu Andi Mira menjual tanah sengketa ; -----
- Bahwa setelah Penggugat beli tanah sengketa tersebut pernah dia kerja dan tanam pisang, tetapi dia tidak membangun rumah ; -----
- Bahwa Penggugat lama mengerjakan tanah sengketa tersebut dan dia berhenti mengerjakan karena pisangnya ditebang oleh Sabri, saksi tidak tahu sebabnya Sabri menebang pohon pisang yang ditanam Penggugat ; -----
- Bahwa saksi lihat Nenek Anda mengerjakan tanah sengketa karena saksi tinggal dekat tanah sengketa, jarak antara rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar 100 meter ; ----
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Nenek Anda tetapi saksi bertemu anaknya yang kerjakan tanah sengketa bernama Ambe Mutaha, setelah Ambe Mutaha meninggal yang kerjakan tanah sengketa adalah Opu Sanning ; -----
- Bahwa tanah yang dikerjakan Opu Sanning adalah tanah yang ditempati Sabir bangun rumah ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Opu Lanna, dia tinggal diatas tanah sengketa ; -----
- Bahwa Opu Sanning punya tanah lain selain tanah sengketa di dekat tanah sengketa dan di daerah Lauwa, Opu Sanning berikan tanah sengketa tersebut kepada Andi Mira, saksi tahu dari saudaranya Andi Mira yang namanya saksi lupa bahwa tanah sengketa tersebut sudah diberikan kepada Andi Mira dan bukan Opu Saing yang diberikan, ada lagiannya Opu Saing di dekat tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa Sabir membangun rumah diatas tanah sengketa, masih ada rumahnya Andi Mira diatas tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa waktu Sabir bangun rumah diatas tanah sengketa tersebut ditegur oleh Andi Mira, saksi tidak pernah lihat sendiri, tetapi Andi Mira selalu ke rumah saksi dan Andi Mira bilang bahwa dia menegur Sabir untuk membangun rumah diatas Tanah Sengketa ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa tersebut ada surat-suratnya ; -----
- Bahwa Andi Mira menjual tanah sengketa kepada Penggugat karena memang dia punya tanah yang diperoleh Andi Mira dari Opu Sanning ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya para Tergugat tinggal di tanah sengketa ; -----

- Bahwa benar Andi Mira menjual tanah sengketa kepada Penggugat sekitar tahun 1962;
- Bahwa saksi biasa dengar kalau tanah sengketa tersebut dipersoalkan di Kantor Desa tetapi saksi tidak tahu hasilnya ; -----
- Bahwa saksi lihat tanah sengketa, saksi tinggal di Cilalang sejak lahir dan saksi kenal Nenek Anda yang mempunyai anak bernama Ambe Mutaha ; -----
- Bahwa tanah sengketa adalah tanahnya Opu Sanning yang diperoleh dari Nenek Anda, dia tidak pernah tinggal di tanah sengketa tetapi Nenek Anda pernah kerjakan tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sengketa pernah diperkarakan sebelumnya ; -----
- Bahwa yang tinggal di tanah sengketa pada tahun 1920-an adalah Opu Sanning, tidak ada rumah di tanah sengketa selain rumahnya Opu Sanning, tidak ada saudaranya Opu Sanning yang membantu mengerjakan tanah sengketa, saksi biasa tinggal dirumahnya Opu Sanning dan biasa membantunya ; -----

---- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan benar, sedangkan Tergugat I dan II menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----

3. Saksi PISA :

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Sabir dan dia rumahnya diatas tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Sabir peroleh tanah sengketa tersebut, sebelum Sabir menguasai tanah sengketa, yang kuasai adalah Andi Mira yang peroleh tanah sengketa dari Opu Sanning ; -----
- Bahwa Opu Sanning peroleh tanah sengketa tersebut karena beli dari Nenek Anda, tanah sengketa diperoleh Nenek Anda karena dia buka sendiri ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Nenek Anda mengerjakan tanah sengketa, tetapi saksi lihat Opu Sanning kerjakan tanah sengketa ; -----
- Bahwa tanah yang ditempati Sabir itulah tanahnya Opu Sanning, saksi tidak tahu kapan Sabir membangun rumah diatas tanah sengketa ; -----
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan tanah sengketa adalah sekitar 6 (enam) rumah dari tanah sengketa ; -----
- Bahwa banyak tanahnya Opu Sanning selain tanah sengketa, Opu Sanning beresaudara saksi sudah lupa dan saksi kenal hanya Opu Pati mertuanya Sabir ; -----
- Bahwa Opu Sanning mempunyai anak 8 (delapan) orang, sudah meninggal 3 (tiga) orang dan yang masih hidup adalah Opu Saing (Turut Tergugat), Opu Guna, Opu Taslim, Opu Nari dan Opu Unga ; -----
- Bahwa tidak ada orang lain yang tempati tanah sengketa selain Sabir, Opu Lanna adalah isterinya Sabir ; -----

- Bahwa saksi kenal dengan Andi Waru dan dia tinggal di Kampung Baru, Andi Waru pernah tinggal di tanah sengketa kemudian datang istrinya Sabir di tanah sengketa, Sabir adalah ipar dari Andi Waru ; -----
 - Bahwa Sabir membangun rumah di tanah sengketa, ada rumahnya Andi Waru diatas tanah sengketa tersebut, setelah Sabir bangun rumah di tanah sengketa, Andi Waru tidak tinggal disitu, dia tinggal dirumah anaknya di Kampung Baru ; -----
 - Bahwa sekarang tidak ada rumahnya Andi Waru di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa waktu Sabir bangun rumah di tanah sengketa, ditegur oleh Penggugat ; -----
 - Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan terletak di Kelurahan Cilalang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, luas tanah sengketa tidak tahu, tetapi batas-batasnya adalah Utara Pattana Uga, Timur jalan raya, selatan sawahnya Opu Sanning, Selatan saksi tidak tahu ; -----
 - Bahwa saksi tahu kalau tanah sengketa dijual Andi Mira kepada Penggugat karena Andi Mira datang dirumah saksi mengatakan bahwa tanah sengketa dijual kepada Penggugat ; -----
 - Bahwa Andi Mira peroleh tanah sengketa dari Opu Sanning, saksi tahu bahwa Opu Sanning memang sudah bagi tanahnya kepada anaknya ; -----
 - Bahwa Penggugat pernah datang di tanah sengketa membawa bahan bangunan berupa pasir dan waktu itu Sabir juga bangun rumah di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu sebabnya Penggugat tidak jadi bangun rumah di tanah sengketa, dan saksi tidak tahu apa sebabnya Andi Waru tinggal di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tinggal di Cilalang sejak lahir, Opu Pati adalah mertunya Sabir dan Opu Pati bersaudara dengan Opu Sanning, saksi tidak pernah lihat Opu Pati tinggal di tanah sengketa, yang ditinggal di tanah sengketa adalah Opu Sanning, tetapi saksi tidak lihat Opu Sanning bangun rumah di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi biasa tinggal di rumah Opu Sanning waktu dimarah sama orang tua, tidak ada rumah di tanah sengketa selain rumahnya Opu Sanning ; -----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan benar, sedangkan Tergugat I dan II menyatakan tidak benar ; -----
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I dan II telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi MALAHERANG :

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Tabbaja, Kelurahan Cilalang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu ; -----

- Bahwa tanah sengketa tersebut ada rumahnya, luas tanah sengketa tersebut 40 (empat puluh) Are yang batas-batasnya adalah Timur dengan jalan raya, Utara dengan Ukkas/Ambu Ewa, Selatan dengan Muntaha, Barat dengan Opu Saing ; -----
- Bahwa yang kuasai tanah sengketa adalah Andi Waru karena sejak dulu Opu Pati (orang tua Andi Waru) tinggal di tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi kenal dengan Opu Saing dan orang tuanya bernama Opu Sanning ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Opu Sanning tinggal di tanah sengketa ; -----
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan tanah sengketa ± 50 (lima puluh) meter ; -----
- Bahwa saksi kenal Opu Mira, saksi tidak pernah mengetahui kalau Opu Mira punya tanah di tanah sengketa ; -----
- Bahwa saksi kenal Opu Lanna yaitu adiknya Andi Waru, hubungan Opu Lanna dengan Opu saing adalah sepupu satu kali ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang tua Opu Saing bangun rumah di tanah sengketa ; -----
- Bahwa Andi Mira pernah minta tanah sengketa kepada Andi Waru untuk ditempati rumah pondok, saksi tahu karena tinggal di dekat tanah sengketa dan diberi tahu Andi Waru, saksi tidak pernah meninggalkan kampung ; -----
- Bahwa tanah tidak pernah disengketakan sebelumnya, saksi pernah mengungsi dan setelah kembali dari pengungsian yang tinggal di tanah sengketa adalah Andi Waru ; -
- Bahwa Opu Sanning punya tanah disebelah barat tanah sengketa ; -----
- Bahwa benar Opu Pati berikan tanah kepada anaknya bernama Andi Waru, yang bangun rumah di tanah sengketa adalah Andi Waru, dulu bangun rumah pondok kemudian Sabir bangun rumah batu dan sama-sama Andi Waru tinggal di tanah sengketa ; -----
- Bahwa Andi Mira mempunyai anak, saksi tidak pernah dengar kalau Andi Mira menjual tanah sengketa, tanah yang dijual Andi Mira bukan tanah sengketa, saksi tidak pernah dengar Andi Mira perolehan tanah sengketa ; -----
- Bahwa tidak pernah ada orang yang datang melarang para Tergugat untuk membangun rumah di tanah sengketa, yang bayar pajak tanah sengketa adalah Sabir ; -----
- Bahwa saksi tinggal di dekat tanah sengketa waktu keluar dari kekacauan, yang pertama kali tinggal di tanah sengketa waktu keluar dari kekacauan adalah Andi Rawa;
- Bahwa Opu Pati memang tinggal di tanah sengketa, waktu rumah batu dibangun Opu Pati sudah meninggal ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah dengar tanah sengketa dibicarakan di Desa atau di Camat, saksi tidak pernah dengar tanah sengketa dijual oleh Andi Mira kepada Penggugat ; ---
- Bahwa yang pertama mendirikan pondok di tanah sengketa adalah Andi Waru ; -----

- Bahwa saksi tahu pemilik tanah adalah Opu Pati karena saksi libur sendiri sejak dulu tinggal di tanah sengketa dan dia bayar pajak ; -----

----- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Tergugat I dan II menyatakan benar, Turut Tergugat menyatakan tidak benar, sedangkan Penggugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi YAMIN D. POLAPA :

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Tabbaja, Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu ; -----

- Bahwa tanah sengketa tersebut ada bangunan, luas tanah sengketa tersebut 29 (dua puluh sembilan) Are yang batas-batasnya adalah Utara dengan Sainuddin, Timur dengan jalan raya, Selatan dengan Maradona, Barat dengan sawahnya Opu Saing/Amba Rahmania (Penggugat) ; -----

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah Andi Warru (Tergugat I), yang tinggal di tanah sengketa adalah Sabir (Tergugat II) ; -----

- Bahwa Andi Rawe peroleh tanah sengketa tersebut dari orang tuanya, tapi saksi tidak tahu siapa nama orang tuanya ; -----

03 - Bahwa sejak jadi kepala desa pada tahun 1986 yang tinggal di tanah sengketa adalah Andi Rawe, sebelum tahun 1986 saksi tidak tahu siapa yang kuasai tanah sengketa ; ---

- Bahwa saksi pernah mempertemukan antara Opu Saing dengan keluarganya dari Maros untuk beli tanah sengketa tapi tidak jadi dibeli karena orang tersebut bilang tanahnya saya punya keluarga ; -----

- Bahwa yang tinggal sekarang di tanah sengketa adalah Opu Lanna ; -----

- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah sengketa tersebut ; -----

- Bahwa Andi Mira tidak pernah bangun rumah di tanah sengketa, waktu saksi jadi kepala desa Opu Mira masih hidup ; -----

- Bahwa sejak saksi jadi kepala desa, tidak ada orang yang keberatan atas Tanah Sengketa ; -----

- Bahwa tanah sengketa ada surat pajaknya, yang bayar pajak tanah sengketa adalah Opu Rawe ; -----

- Bahwa bukan Opu Mira yang menjual tanah sengketa tersebut, saksi tidak pernah mendengar bahwa Opu Mira menjual tanah sengketa ; -----

- Bahwa yang menjual tanah sengketa adalah Opu Sena ; -----

- Bahwa Camat dua kali mengeluarkan surat mengenai tanah sengketa, surat yang pertama adalah larangan untuk membangun di tanah sengketa dan surat yang kedua adalah penjelasan untuk penyelesaian mengenai tanah sengketa ; -----

- Bahwa menurut surat dari Camat yang terakhir tinggal di tanah sengketa adalah Andi Rawe ; -----
- Bahwa pertemuan di Camat mengenai tanah sengketa tersebut adalah tahun 1999-2000, yang mengeluarkan surat mengenai tanah sengketa adalah Camat Ansur Pandaka ; -----
- Bahwa yang hadir waktu tanah sengketa dibicarakan di Camat adalah Opu Mira dan yang lainnya saksi lupa, yang dibicarakan adalah waktu pertemuan di Camat adalah masalah tanah sengketa dan pak Camat totapkan tanah sengketa tetap milik Andi Rawe; -----
- Bahwa sebelum saksi jadi kepala desa, saksi tinggal di Cilallang ; -----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Tergugat I dan II menyatakan benar, Turut Tergugat menyatakan benar, sedangkan Penggugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----
- Menimbang, bahwa Turut Tergugat pula telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi H. MADDU :

- Bahwa yang tinggal sekarang di tanah sengketa adalah Opu Rawe, saksi tidak tahu dari mana Opu Rawe peroleh tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa yang bangun rumah di tanah sengketa adalah Opu Rawe, saksi tidak tahu apakah Opu Sanning menjual tanah sengketa tersebut ; -----
- Bahwa saksi tidak apa sebabnya Opu Rawe tinggal di tanah sengketa tersebut, Opu Rawe tinggal di tanah sengketa sudah lama yaitu ± 20 (dua puluh) tahun ; -----
- Bahwa saksi tidak punya tanah di dekat tanah sengketa, jarak antara rumah saksi dengan tanah sengketa ± 100 meter ; -----
- Bahwa saksi tinggal di Cilallang sejak lahir, saksi pernah meninggalkan Cilallang waktu gerombolan, setelah gerombolan saksi kembali ke Cilallang ; -----
- Bahwa setelah gerombolan Andi Mira yang tinggal di tanah sengketa ; -----
- Bahwa rumah Andi Mira dibakar sebelum masuk hutan ; -----
- Bahwa setelah saksi dari hutan, yang kerja/tempati tanah sengketa adalah Andi Mira, baru Ambe Rahmatia (Penggugat) kemudian Opu Rawe sampai sekarang ; -----
- Bahwa saksi pernah dengar tanah sengketa dibicarakan di kecamatan waktu Pak Gani jadi Camat, keputusan Camat waktu itu adalah Opu Saing yang punya tanah sengketa ; -----
- Bahwa Opu Sanning punya anak diantaranya Andi Mira, Opu Saing dan Opu Guna, waktu Opu Sanning meninggal, tanah sengketa diberikan kepada Opu Saing ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Andi Mira menjual tanah sengketa, yang menjual tanah sengketa kepada Ambe Rahmatia adalah Opu Saing, saksi tahu karena saksi yang gembala kerbauanya Opu Saing ; -----

- Bahwa setelah Penggugat beli tanah sengketa, dia langsung kerja sawah ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Opu Mira meninggal, Opu Mira adalah kakak Opu Saing ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Opu Mira dapat bagian tanah dari orang tuanya ; -----
 - Bahwa yang tinggal dulu di tanah sengketa adalah Opu Sanning, dulu Opu Sanning buat mata kali di tanah sengketa, Opu Sanning menanam mangga dan gembala kerbau di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa batas sebelah utara tanah sengketa adalah Opu Selle ; -----
 - Bahwa Opu Sanning di tanah sengketa, dibelakang ada rumahnya Andi Mira tapi dibakar oleh tentara Belanda ; -----
 - Bahwa tanah yang dijual Opu Saing kepada Penggugat adalah mulai dari tanah sengketa sampai sawah, saksi tahu hanya dengar dari orang ; -----
 - Bahwa saksi tidak kenal Opu Pati ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah bangun rumah di tanah sengketa dan Penggugat hanya kerja sawah ; -----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan benar, Penggugat ada benar dan ada tidak benar, sedang Tergugat I dan II menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi BAHAR JUNAIID :

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah tanah perumahan, sawah dan kebun yang terletak di Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamare, Kabupaten Luwu, yang batas-batasnya adalah Timur dengan jalan raya poros Belopa, Selatan dengan Andi Manangarang, Barat dengan sawahnya Opu Saing, Utara saksi tidak tahu ; -----
- Bahwa rumah di tanah sengketa ditempati oleh Sabir ; -----
- Bahwa pemilik tanah sengketa tersebut adalah Opu Sanning, saksi tahu karena Opu Sanning yang buka dulu, saksi lihat sendiri Opu Saing buka tanah sengketa pada tahun 1956 ; -----
- Bahwa setelah Opu Sanning meninggal, tanah sengketa dikuasai Opu Saing ; -----
- Bahwa Opu Sanning du kali beristri dan istri keduanya bernama Patalloga, Opu Sanning punya anak diantaranya Opu Saing dan Opu Guna ; -----
- Bahwa Sabir tinggal di tanah sengketa karena watu dia DANRAMIL di Suli, dia bangun rumah di tanah sengketa, Sabir bangun rumah di tanah sengketa karena dia sangka tanah sengketa adalah tanah pusaka ; -----
- Bahwa Sabir kawin dengan orang Cilallang yang bernama Andi Rawa sepupu satu kali dengan Opu Saing ; -----

- Bahwa saksi tidak kenal Opu Lanna, sedangkan saksi kenal Andi Mira yaitu saudara kandung Opu Saing ; -----
 - Bahwa tanah sengketa adalah bagiannya Opu Mira dan dijual kepada Ambe Rahmatia (Penggugat), tetapi saksi tidak tahu kapan Andi Mira menjual tanah sengketa ; -----
 - Bahwa pada tahun 1976 tanah sengketa dibicarakan di Camat antara Opu Saing dengan Sabir, hasil pembicaraan di Camat mengenai tanah sengketa menurut berita yang saksi dengar dari Rahmat, Opu Saing yang punya tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Opu Saing melarang waktu Sabir bangun rumah di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah sengketa tersebut waktu dijual ; -----
 - Bahwa setelah Penggugat beli tanah sengketa, dia tidak tempati, saksi tidak tahu apa sebabnya Penggugat tidak tempati setelah dia beli ; -----
 - Bahwa tidak ada orang yang protes kalau Sabir tinggal di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tidak tahu apa sebanya nanti setelah Andi Mira meninggal baru tanah sengketa dipertolkkan ; -----
 - Bahwa yang bangun rumah di tanah sengketa adalah Sabir dan Andi Warru, Penggugat tidak pernah tinggal di tanah sengketa ; -----
 - Bahwa Andi Mira pernah ke Sengkang sebelum menjual tanah sengketa, Opu Mira yang langsung menjual tanah sengketa kepada Penggugat ; -----
 - Bahwa saksi tahu kalau Opu Sanning yang punya tanah sengketa karena saksi tinggal di sekitar tanah sengketa dan korban saksi yang dipaksa untuk mengerjakan tanah sengketa ; -----
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat bukti bahwa tanah sengketa milik Opu Sanning ; -----
 - Bahwa saksi tahu kalau Opu Mira punya bagian tanah dari Opu Sanning karena dengar dari orang, tanah sengketa dijual oleh Opu Mira setelah pulang dari Sengkang dan setelah dijual, Opu Mira ke Kotaka ; -----
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan benar, Penggugat serta Tergugat I dan II menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan ; -----
- Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Januari 2006, sementara Tergugat I dan II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Januari 2005, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Januari 2005 ; -
- Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis menanyakan kepada para pihak apakah masih akan mengajukan sesuatu lagi namun para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan (BAP) perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini : -----

TENTANG HUKUMNYA

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu adalah tanah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning, kemudian dijual oleh Andi Mira dan dibeli oleh H. Beddu Waddi Alias Ambe Rahmatiah (Penggugat) secara sah, sehingga penguasaan Andi Warru (Tergugat I) dan M. Sabir (Tergugat II) atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan sebaliknya para Tergugat I dan II dalam surat jawabannya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang sekarang dalam penguasaan para Tergugat adalah milik para Tergugat I dan II yang berasal dari Opu Pati, sementara H. Andi Masaing (Turut Tergugat) dalam surat jawabannya pada pokoknya membenarkan gugatan Penggugat bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning kemudian dijual oleh Andi Mira dan dibeli oleh Penggugat ; -----

5. ----- Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan penggugat dibantah oleh para Tergugat I dan II, maka Penggugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, setelah itu para Tergugat I dan II diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya. Hal itu sesuai Pasal 283 RBg/1865 KUHPerdara bahwa barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan sesuatu perbuatan/peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain harus membuktikan hak itu atau adanya perbuatan/peristiwa tersebut, dengan kata lain bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka dia harus membuktikannya ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat dan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat I dan II telah mengajukan 11 (sebelas) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, sementara Turut Tergugat telah mengajukan 6 (Enam) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti dengan seksama gugatan Penggugat serta jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah benarkah tanah obyek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang dibeli secara sah dari Andi Mira ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bagiannya Andi Mira dari orang tuanya bernama Opu Sanning, yang mana Andi Mira dipanggil oleh H. Andi Masaing Alias Opu Saing (Turut

Tergugat/saudara kandung Andi Mira) untuk mengurus bagiannya, kemudian tanah obyek sengketa didapatkan Penggugat melalui proses jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira (Almarhumah) pada tahun 1964 seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), dimana sebelum terjadinya proses jual beli tersebut, Tergugat I diberi izin untuk menetap diatas tanah obyek sengketa oleh Andi Mira untuk sementara waktu saja, namun kemudian Tergugat II yang memperistrikan Opu Lanna (adik kandung Tergugat I) turut serta tinggal serumah diatas tanah obyek sengketa dan membangun rumahnya secara permanen ; -----

----- Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Penggugat yaitu Abbas Saat Bin Sammang, Budia dan Pisa pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa awalnya dikerjakan oleh Nenek Anda lalu dibeli oleh Opu Sanning, kemudian Opu Sanning berikan tanah obyek sengketa kepada anaknya yaitu Andi Mira yang lalu menjualnya kepada Penggugat, selanjutnya para saksi Penggugat menerangkan pula bahwa saksi-saksi tidak tahu apa sebabnya para Tergugat I dan II menguasai dan membangun rumah diatas tanah obyek sengketa tersebut, padahal setahu mereka tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Andi Mira, dan selanjutnya saksi Budia menerangkan pula bahwa tanah obyek sengketa pernah dipersoalkan di Kantor Desa ; -----

----- Menimbang, bahwa keterangan saksi Penggugat tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi Turut Tergugat yaitu H. Maddu dan Bahar Djunaid yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Mira yang berasal dari Opu Sanning kemudian dijual oleh Andi Mira kepada H. Beddu/Amb Rahmatiah, selanjutnya para saksi Turut Tergugat menerangkan bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya Opu Rawe (Tergugat I) dan Sabir (Tergugat II) bisa tinggal di tanah obyek sengketa tersebut ; -----

----- Menimbang, bahwa bukti surat yaitu P.1, P.2, P.3 dan P.4 yang diajukan oleh Penggugat bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu foto copy surat perdjandjian (P.1) bahwa Andi Mira mengaku menjual tanah bagiannya dari Opu Sanning kepada Penggugat seharga Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), lalu foto copy surat penyaksian dari mantan Kepala Desa Cilallang Rahman R. (P.2) bahwa berhubung karena pada tahun 1967 Andi Warru (Opu Rawe) pada waktu itu sangat susah tempat rumahnya maka Cpu Mira selaku keluarga terdekat maka ditempatkanlah diatas tanah yang ditempati sekarang dan sejak berlakunya pembayaran Ipeda yang bayar Ipeda adalah Andi Mira kemudian pindah kepada Amb.Rahmatiah (Penggugat) sesuai daftar Ipeda No. F 21, lalu foto copy surat dari Kepala Desa S. Djufri kepada Kepala Pengadilan Negeri Palopo (P.3) bahwa perihal sengketa tanah antara Andi Werru dan Andi Mira yang besetter adalah Andi Mira/Amb. Rahmatiah karena dialah yang selalu membayar Ipedanya sejak berlaku Ipeda di Wilayah Kabupaten Luwu dengan bukti dalam Piagam No. F 21 atas nama Beddu Waddi (Amb.Rahmatiah) atas pengoperan Andi Mira, selanjutnya diperkuat foto copy tanda terima uang pembayaran pajak Ipeda 1977 (P.4) oleh Kepala Desa S. Djufri ; -----

---- Menimbang, bahwa para Tergugat I dan II membantah dalil-dalil Penggugat tersebut dengan dalil bahwa tanah obyek sengketa adalah milik para Tergugat I dan II yang berasal dari orang tuanya bernama Opu Pati dan Andi Mira pernah tinggal diatas tanah obyek sengketa hanya karena diberi izin oleh Tergugat I, yang untuk membuktikan dalilnya tersebut para Tergugat I dan II mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Malaherang dan Yamin D. Polapa, namun hanya saksi Malaherang yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa berasal Opu Pati (orang tua Tergugat I), sedangkan saksi Yamin D. Polapa menerangkan tidak tahu asal usul tanah obyek sengketa, dia hanya tahu persoalan tanah setelah menjabat Kepala Desa pada tahun 1980-an dan Tergugat II yang membayar pajak Ipeda/PBB-nya karena para Tergugat sebagai last besitter (berkedudukan terakhir) diatas tanah obyek sengketa tersebut ; -----

---- Menimbang, bahwa mengenai bukti surat T.1, T.2 dan T.3 yang diajukan oleh para Tergugat I dan II bukanlah merupakan bukti pemilikan hak atas tanah obyek sengketa namun hanya merupakan bukti pembayaran pajak Ipeda/PBB dari Tergugat I sebagai besittser diatas tanah sengketa, sementara dari bukti surat T.4, T.5, T.6, T.7, T.8 dan T.9 tidak satupun yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Andi Werru, malahan membuktikan bahwa sejak tahun 1978 ternyata tanah obyek sengketa telah dipersoalkan antara Andi Warru (Tergugat I) melawan Andi Mira dan H.Beddu/Ambe Rahmatiah (Penggugat), sehingga terbit surat antara lain dari Camat Belopa, Kepala Bahagian Perdata Pengadilan Negeri Palopo, Komandan Sektor Kepolisian Bajo pada pokoknya bahwa berkaitan kasus antara Andi Warru dengan Andi Mira dan H.Beddu/Ambe Rahmatiah maka diharapkan kedua belah pihak untuk tidak melakukan kegiatan diatas tanah sengketa sebelum ada keputusan dari Pengadilan Negeri Palopo, sedangkan keberadaan Andi Warru diatas tanah sengketa hanya sebagai last besitter (berkedudukan terakhir) yang apabila ada pihak lain yang merasa berhak atas tanah sengketa tersebut maka dapat mengajukan gugatan di kantor Pengadilan Negeri Palopo ; -----

---- Menimbang, bahwa mengenai bukti T.10 dari Lurah Cilallang hanya keterangan bahwa Andi Rawe (Tergugat I) tidak pernah melalaikan kewajibannya membayar PPB tanah sengketa tersebut, sedangkan bukti T.11 hanya keterangan sepihak yang tidak cukup kuat mendukung bukti-bukti surat lainnya dari para Tergugat I dan II sehingga patut dikesampingkan ; -----

---- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka, Majelis berkesimpulan bahwa bukti surat T.1 s/d T.11 dan keterangan saksi dari para Tergugat I dan II tidak cukup kuat untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik para Tergugat I dan II yang berasal dari Opu Pati, sebaliknya bukti surat P.1 s/d P.4 dan keterangan saksi dari Penggugat cukup kuat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang

dibeli Penggugat secara sah dari Andi Mira yang merupakan tanah bagiannya dari Opu Samiung, yang mana dalil gugatan Penggugat tersebut telah diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat, oleh karena itu petitum Penggugat pada point 2 dan 3 harus dikabulkan ; -----

----- Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi-saksi baik dari Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat ternyata benar tanah obyek sengketa sampai sekarang berada dalam penguasaan para Tergugat I dan II, meskipun Penggugat telah memperingatkan agar para Tergugat tidak membangun rumah secara permanent diatas tanah sengketa, oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa petitum Penggugat pada point 4 harus dikabulkan yaitu menyatakan para Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, setidaknya-tidaknya melawan hak Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa tersebut sehingga Penggugat sampai sekarang telah dirugikan haknya untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa petitum Penggugat pada point 5 harus dikabulkan, yaitu menyatakan segala perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum, setidaknya-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa petitum Penggugat pada point 7 harus dikabulkan, yaitu menghukum para Tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan kembali obyek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat ; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar menghukum para Tergugat I dan II untuk sementara waktu menghentikan seluruh kegiatan diatas obyek sengketa sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi, menurut Penggugat tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 Ayat (1) RBg. dan/atau SEMA No. 3 Tahun 2000, yang mana bukti surat P.1 s/d P.4 telah dibantah oleh para Tergugat I dan II tentang kebenarannya sehingga putusan ini baru dapat dijalankan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu petitum Penggugat pada point 6 harus ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, menurut Majelis bahwa tidak ditemukan adanya alasan yang kuat untuk melakukan penyitaan atas tanah obyek sengketa tersebut karena selama proses persidangan berlangsung tidak ditemukan bukti cukup adanya usaha dari para Tergugat I dan II untuk mengalihkan kepada

pihak-pihak lain tanah obyek sengketa tersebut, oleh karena itu petitum Penggugat pada point 8 harus ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa selain itu Penggugat memohon agar para Tergugat I dan II dihukum pula membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan atau lalai dengan tidak mengindahkan teguran atau putusan yang ada kaitannya dengan perkara ini, hal mana menurut Majelis merupakan tuntutan yang tidak relevan dan sangat berlebihan, mengingat apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi atas putusan perkara ini, oleh karenanya petitum Penggugat pada point 9 harus ditolak ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka petitum Penggugat pada point 10 harus dikabulkan yaitu para Tergugat I dan II bersama Turut Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

----- Mengingat ketentuan dalam RBg. dan KUHPerdata serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
2. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah yang kini menjadi obyek sengketa, yang pertama kali ditunjukkan oleh pihak Turut Tergugat (El Andi Masaing alias Opu Saing) benar adalah tanahnya Andi Mira (Almarhumah) yang berasal dari orang tuanya bernama Opu Sanning ; -----
3. Menyatakan dalam hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira adalah sah menurut hukum ; -----
4. Menyatakan dalam hukum bahwa obyek sengketa yang sekarang berada dalam penguasaan para Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum, setidak-tidaknya melawan hak Penggugat ; -----
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala perbuatan hukum atas tanah obyek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah jelas tidak sah dan batal demi hukum, setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ; -----
6. Menghukum para Tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai obyek sengketa, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat ; -----
7. Menghukum para Tergugat I dan II bersama Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 702.000,- (Tujuh Ratus Dua Ribu Rupiah) ; -----
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ; -----

--- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo pada hari Kamis, tanggal 26 Januari 2006, oleh kami FATCHUL BARI, SH. selaku Ketua Majelis serta MUHAMMAD DJAMIR, SH. dan ZULKIFLI SULTAN, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 13 Februari 2006 dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh NURCAYA, SH selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dan ditadiri oleh BAHARUDDIN BADARU, SH.MH. selaku kuasa Penggugat dan ANDI MUKTI AMIN selaku kuasa para Tergugat I dan II tanpa hadirnya Turut Tergugat.

HAKIM ANGGOTA

t. t. d.

1. MUHAMMAD DJAMIR, SH.

t. t. d.

2. ZULKIFLI SULTAN, SH.MH.

HAKIM KETUA

t. t. d.

FATCHUL BARI, SH.

PANITERA PENGGANTI

t. t. d.

NURCAYA, SH.

Foto Copy Sesuai Aslinya
 PENGADILAN NEGERI PALOPO

Panitera/Sekretaris



ANY BUNGA, SH.MH.

NIP. 040 034 649

PENGADILAN TINGGI MAKASSAR

II Jend. Unp Sumoharjo Km. 1
Tlp. 448365 Fax 448366
MAKASSAR 90232

Makassar, 11 October 2006

PU/18/2006/Hptt/01.01/14/2006
Seberkas perkara dan satu eksamplar
salinan putusan Pengadilan Tinggi
Makassar
Pengiriman berkas perkara perdata

Kepada

Yth. Ketua Pengadilan Negeri

Di

Bersama ini dikirim kepada Saudara seberkas perkara Pengadilan Negeri

No. 17/2006/2005 dan 1 (satu) eksamplar
salinan putusan Pengadilan Tinggi pada Tingkat Banding tanggal 11 October 2006
No. 17/2006/Pdt/2005/Pengadilan Tinggi. MKS dalam perkara :

Melawan

Dengan permintaan agar lembar II dari pengantar ini dikembalikan ke
Pengadilan Tinggi Makassar setelah berkas perkara tersebut diterima dan putusan
banding tersebut diatas segera diberitahukan para pihak yang bersangkutan dan
kemudian agar relas pemberitahuan isi putusan banding tersebut dikirim pula ke
Pengadilan Tinggi Makassar.

PENGADILAN TINGGI MAKASSAR
PANITERA / SEKRETARIS

[Handwritten signature]

Cepada Yth :

.....
ing
urahan
n
n
ing
urahan
n
n

PERADILAN TINGGI MAKASSAR



PUTUSAN

NO. 179/PDT/2006/PTMKS

DALAM PERKARA BANDING PERDATA

ANDI WENDUUR

TERHADAP VERSIKUITING

Lawan

H. BENDU WANDU, KIRSI HENDU MOXOR

TERHADAP VERSIKUITING

Putus Tgl

14 OKTOBER 2006

SALINAN

P U T U S A N
Nomor 179/PDT/2006/PT.MKS.

DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

----- Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perdata dalam peradilan tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut, didalam perkara gugatan antara :-----

1. ANDI WARRU, bertempat tinggal di Lingkungan Tondo' Tanga R/Rw 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, sebagai PEMBANDING - semula TERGUGAT I ;-----

2. M. SABIR alias HERMAN ROY, bertempat tinggal di Lingkungan Tondo' Tanga R/Rw 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, sebagai PEMBANDING - semula TERGUGAT II ;-----

Keduanya dalam hal ini semula diwakili oleh kuasanya ANDI MALLAWANGAN, bertempat tinggal di Desa Riwang, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 September 2005 kemudian diganti oleh ANDI MUKTI AMIN, bertempat tinggal di Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Desember 2005 ;-----

melawan ;-----

1. H. BEDDU WADDI alias H. BEDDU MUIS, partikular, bertempat tinggal di Sabbang Paru R/Rw 03/04, Desa Cilallang,

Kecamatan

Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dalam hal ini semula diwakili oleh kuasanya BAHARUDDIN BADARU, S.H., M.H., dan NASRUND MASHAR, S.H., Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Let. Jen. Pol. Mappaodang I No.62 Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 Januari 2005, dan kemudian setelah H. BEDDU WADDI alias H. BEDDU MUIS meninggal dunia pada tanggal 23 Februari 2006, dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu HJ. RAHMATIA, H. MUH. YUSUF, SUMARNI, H. YAHYA, SUHESI, HARTATI, ZAKARIA, FATMAWATI, yang diwakili oleh HJ. RAHMATIA, yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris lainnya tersebut diatas, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Mei 2005, bertempat tinggal di Sumabu, Desa Kemanre, Kabupaten Luwu, sebagai TERBANDING - semula PENGGUGAT ;-----

2. H. ANDI MASSAING alias OPU SAING, bertempat tinggal di Kelurahan Suli, Kabupaten Luwu, sebagai TURUT TERBANDING - semula TURUT - TERGUGAT ;-----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

----- Setelah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 25 Agustus 2006 Nomor 179/Pen/PdU/2006/PT.MKS. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;-----

2. Berkas

2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

K ----- Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp., yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Pengugat, Kuasa para Tergugat I dan II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;-----
2. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah yang kini menjadi objek sengketa, yang pertama kali ditunjukkan oleh pihak Turut Tergugat (H.Andi Massaing alias Opu Saing) benar adalah tanahnya Andi Mira (almahumah) yang berasal dari orang tuanya Opu Sanning ;-----
3. Menyatakan dalam hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Andi Mira adalah sah menurut hukum ;-----
4. Menyatakan dalam hukum bahwa objek sengketa yang sekarang berada dalam penguasaan para Tergugat I dan II adalah perbuatan melawan hukum, setidak-tidaknya melawan hak Penggugat ;-----
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala perbuatan hukum atas tanah objek sengketa dan surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut yang terbit tanpa sepengetahuan Penggugat adalah jelas tidak sah dan batal demi hukum, setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;-----
6. Menghukum para Tergugat I dan II dan atau siapa saja yang menguasai objek sengketa, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk

menyerahkan

menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan sempurna tanpa syarat ;-----

7. Menghukum para Tergugat I dan II bersama Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.702.000,00 (tujuh ratus dua ribu Rupiah) ;-----

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;-----

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Pip. tersebut, telah diberitahukan kepada Turut - Tergugat pada tanggal 14 Februari 2006 ;-----

----- Menimbang, bahwa dari Surat Permohonan Banding No.05/BD/Pdt.G/2006/PN.Pip. yang dibuat oleh ANY BUNGA,S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Palopo, ternyata pada tanggal 27 Februari 2006, Tergugat I dan II melalui kuasanya A. MUKTI AMIN, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Pip. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 2 Maret 2006 dan 4 Oktober 2006 ;-----

----- Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding - semula Tergugat I dan II melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tanggal 4 Mei 2006, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 4 Mei 2006, yang salinannya telah diserahkan kepada pihak lawan yaitu kepada Terbanding - semula Penggugat dan Turut Terbanding - semula Turut - Tergugat masing-masing pada tanggal 8 Mei 2006 dan 4 Oktober 2006 ;-----

----- Menimbang, bahwa Terbanding - semula Penggugat melalui ahli warisnya HJ.RAHMATIA yang bertindak untuk diri sendiri maupun sebagai kuasa ahli waris lainnya telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 29 Mei 2006, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 5 Juni

2006, dan

2006, dan salinannya telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palopo kepada pihak lawan yakni kepada Pembanding - semula Tergugat I dan II pada tanggal 1 Juli 2006 dan kepada Turut Terbanding - semula Turut Tergugat pada tanggal 4 Oktober 2006 ;-----
----- Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada pihak-pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara seperti ternyata dari relaas pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat oleh M a s h u d, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palopo, masing-masing pada tanggal 18 April 2006 dan tanggal 3 Juli 2006 serta tanggal 4 Oktober 2006 ;-----

TENTANG HUKUMNYA :

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding - semula Tergugat I dan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan Undang Undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----
----- Menimbang, bahwa didalam memori banding tanggal 4 Mei 2006 yang diajukan kuasa Pembanding - semula Tergugat I dan II, pada pokoknya sangat berkeberatan atas dikabulkannya gugatan Terbanding - semula Penggugat, karena batas-batas tanah sengketa sewaktu dilakukan "pemeriksaan selempat" tidak sama dengan luas dan batas-batas tanah sengketa yang diuraikan oleh Terbanding - semula Penggugat dalam surat gugatan, sehingga dengan demikian menurut kuasa Pembanding - semula Tergugat I dan II gugatan Penggugat adalah kabur, demikian pula para saksi Terbanding - semula Penggugat dan Turut Terbanding - semula Turut Tergugat dalam memberikan keterangan antara satu saksi dengan saksi lainnya tidak saling bersesuaian, sebaliknya saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pembanding - semula Tergugat I dan II telah memberikan keterangan yang bersesuaian dan mendukung bukti tertulis dari Pembanding - semula Tergugat I dan II, sehingga putusan Majelis Hakim tingkat Pertama yang

mengabulkan

mengabulkan gugatan Terbanding - semula Penggugat adalah tidak tepat dan sangat keliru ;-----

----- Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pembanding - semula Tergugat I dan II menuntut agar putusan Pengadilan Negeri Palopo tersebut dapat dibatalkan selanjutnya dimohon agar Pengadilan Tinggi Makassar mengadili sendiri - yaitu dengan menolak gugatan Terbanding - semula Penggugat atau selidik-tidaknyanya gugatan Terbanding - semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa pihak Terbanding - semula Penggugat, telah menanggapi memori banding tersebut dengan mengajukan kontra memori banding tertanggal 29 Mei 2006, yang pada pokoknya mengemukakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang kemudian dituangkan dalam amar putusannya tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp. tersebut telah tepat dan sangat beralasan menurut hukum karena dari fakta - fakta yang diperoleh selama dipersidangan, pihak Terbanding - semula Penggugat, telah dapat membuktikan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa oleh karena itu sudah sepantasnyalah gugatan Terbanding - semula Penggugat dikabulkan, sedangkan pihak Pembanding - semula Tergugat I dan II tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari pihak - pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.Plp. yang dimohon banding serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan sehubungan dengan perkara tersebut, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya kenyataan - kenyataan sebagai berikut :

1. bahwa sengketa yang terjadi antara Pembanding - semula Tergugat I dan II dengan Terbanding - semula Penggugat pada hakekatnya adalah sengketa

tentang

lentang "kepemilikan" atas sebidang tanah seluas ± 800 M² yang terletak di Liangkungan Tondo' Tangnga, Rt./Rw. 04/03 Kelurahan Cilallang, Kecamatan Kamanre, Kabupaten Luwu, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Utara dengan tanah Zainuddin ;-----
- Timur dengan Jalan Poros Propinsi ;-----
- Selatan dengan bengkel motor Syahrul Tiara ;-----
- Barat dengan sawah/tanah kering milik Penggugat ;-----

2. bahwa diatas tanah sengketa pada saat ini telah didirikan sebuah rumah permanen kepunyaan M.Sabir alias Herman Roy i.c. Pembanding - semula Tergugat II bersama dengan isterinya Opu Lanna, sedangkan Pembanding - semula Tergugat I i.c. Andi Warru, setelah Pembanding - semula Tergugat II mendirikan bangunan rumah diatas tanah sengketa, sudah tidak lagi menguasai dan menempati objek sengketa ;-----
3. bahwa tanah objek sengketa diperoleh Terbanding - semula Penggugat dengan cara membeli dari Andi Mira (almarhum) pada tahun 1964, yang dipersidangan telah dibenarkan oleh H.Andi Masaing alias Opu Saing i.c. Turut Terbanding - semula Turut Tergugat sebagai saudara kandung Andi Mira almarhumah ;-----
4. bahwa dari pengakuan Turut Terbanding - semula Turut Tergugat, yang dikuatkan oleh saksi-saksi Terbanding - semula Penggugat dan Turut Terbanding - semula Turut Tergugat, terbukti bahwa semula tanah sengketa adalah milik ANDI MIRA alm. (yaitu saudara kandung Turut Terbanding - semula Turut Tergugat) yang diperoleh ANDI MIRA sebagai pembagian warisan dari orang tua mereka bernama Opu Sanning, yang ketika tanah objek sengketa berada dalam penguasaan ANDI MIRA pernah

didirikan

didirikan rumah panggung di atasnya oleh ANDI MIRA, akan tetapi pada saat terjadi pergolakan DITII rumah tersebut dibakar :-----

5. bahwa pihak Pembanding - semula Tergugat I dan II, telah membenarkan di atas tanah sengketa *dahulu* pernah adanya bangunan rumah milik Andi Mira alm, akan tetapi pihak Pembanding - semula Tergugat I dan II mendalihkan ANDI MIRA sebagai pihak yang "hanya menumpang" untuk sementara saja atas izin OPU PATI alias ANDI RARA sebagai pemilik tanah sengketa yaitu orang tua Pembanding - semula Tergugat I, dan setelah OPU PATI alias ANDI RARA meninggal dunia maka objek sengketa jatuh waris kepada Pembanding - semula para Tergugat yaitu kepada Tergugat I dan isteri Tergugat II i.e. Opu Lanna :-----

6. bahwa tanah sengketa telah dipermasalahkan semenjak tahun 1978, akan tetapi tidak selesai sehingga terjadi gugatan dalam perkara ini :-----

----- Menimbang, bahwa didalam mengabulkan gugatan Penggugat pada pokoknya Majelis Hakim tingkat Pertama telah menyimpulkan obyek sengketa tersebut adalah milik Terbanding - semula Penggugat yang dibeli dari Andi Mira pada tahun 1964 dengan harga Rp.25.000,00 (vide bukti P-1). Terjadinya jual beli tersebut telah dibenarkan oleh Turut Tergugat sebagai salah seorang saudara kandung Andi Mira yang masih hidup. Kepemilikan Andi Mira atas objek sengketa diperoleh karena warisan dari orang tuanya bernama OPU SANNING dan Andi Mira pernah mendirikan rumah panggung di atasnya akan tetapi oleh karena adanya pergolakan DITII rumah tersebut dibakar (lihat bukti P-2, P-3 dan P-4), kenyataan ini telah dikuatkan oleh keterangan saksi - saksi Abbas Saat bin Samnang, Budia, Pisa, H.Maddu dan Bahar Junaid dan sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding - semula Tergugat I dan II dipersidangan, Majelis Hakim tingkat Pertama tidak memperoleh bukti yang dapat menguatkan dalil sangkalannya ;-----

Menimbang,

----- Menimbang, bahwa setelah memperhalikan kenyataan-kenyataan tersebut diatas adapun permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah benar peridirian bangunan rumah panggung diatas tanah sengketa oleh Andi Mira alm. K pada tahun 1950 - an yang diakui dan dibenarkan oleh Pemanding semula Tergugat I dan II, berstatus menumpang diatas tanah Pemanding semula Tergugat I dan II ataukah Andi Mira mendirikan bangunan rumah tersebut diatas tanahnya sendiri, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ; --

----- Menimbang, bahwa baik dari keterangan saksi-saksi maupun surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemanding - semula Tergugat I dan II dipersidangan, Pengadilan Tinggi tidak memperoleh satu buktipun yang dapat menguatkan dalih Pemanding - semula Tergugat I dan II sebagaimana diuraikan oleh Pemanding - semula Tergugat I dan II dalam jawaban tertanggal 7 September 2005, bahwa Andi Mira "menumpang" mendirikan rumah diatas tanah sengketa pada tahun 1950 - an, sehingga dari fakta tersebut harus disimpulkan pendirian bangunan rumah panggung diatas tanah sengketa pada tahun 1950-an oleh Andi Mira alm. tersebut, dikarenakan tanah sengketa adalah milik ANDI MIRA yang diperoleh karena warisan dari orang tuanya bernama OPU SANNING sebagaimana dibenarkan oleh Turut Terbanding - semula Turut Tergugat serta saksi-saksi lainnya ;-----

----- Menimbang, bahwa dikarenakan tanah sengketa adalah milik Andi Mira maka perbuatan jual beli yang dilakukannya dengan pihak Terbanding - semula Penggugat pada tahun 1964 tersebut dapat dibenarkan ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu keberatan yang dikemukakan oleh Pemanding - semula Tergugat I dan II didalam memori bandingnya tidak cukup berharga untuk dijadikan dasar dan alasan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palopo yang dimohonkan banding, oleh karenanya keberatan tersebut harus ditolak ;-----

Menimbang,

----- Menimbang selanjutnya, bahwa oleh karena demikian halnya, maka putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN PIp. yang dimohon banding dapat dikuatkan ;-----

X -----Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah perkaranya Pembanding - semula Tergugat I dan II harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;-----

----- Mengingat, pasal 199 R.Bg jo Ketentuan Titel VII Rv. dan pasal - pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan ;-----

M E N G A D I L I :

----- Menerima permohonan banding dari Pembanding - semula Tergugat I dan Tergugat II ;-----

----- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palopo tanggal 13 Februari 2006 Nomor 31/Pdt.G/2005/PN.PIp. yang dimohonkan banding tersebut ;-----

----- Menghukum Pembanding - semula Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) ;-----

----- Demikian diputuskan dalam rapat permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari R A B U, tanggal 11 OKTOBER DUA RIBU ENAM, oleh kami Ny. HINDRATI SUHANDARU,SH sebagai Hakim Ketua, HARSONO SOEPARDJO,S.H. dan SOLTONI MOHDALLY,S.H,M.H, keduanya Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar sebagai Hakim - Hakim Anggota, dan pada hari itu pula putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota dan Panitera Pengganti : MUH. ALI. B,SH, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa.-----

HAKIM

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

d.t.o.

d.t.o.

HARSONO SOEPARDJO, S.H.

Ny. HINDRATI SUHANDARU, SH

d.t.o.

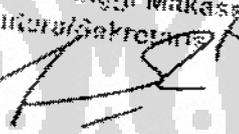
SOLTONI MOHDALLY, S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI,

d.t.o.

MUH. A L I, B.S.H.

Untuk Salinan
Pengadilan Tinggi Makassar
Panitera/Gekreman



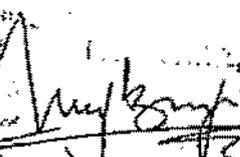
Andi Rugsyah Mangenre, Cel
NIP. 040015064

Perincian biaya :

- 1. Meterai putusan..... Rp. 6.000,00 ;
- 2. Redaksi putusan..... Rp. 3.000,00 ;
- 3. Administrasi Rp. 75.000,00 ;
- 4. Pemberkasan Rp. 166.000,00 ;

Jumlah Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Sate
Rendah
Lain



6000
Rp. 6000,00
NIP. 040015064