



UNIVERSITAS INDONESIA

**SENGKETA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
KAITANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI
YANG DIANUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI KASUS PUTUSAN NO:
558/PDT.G/2002/PN. JAK-SEL, TANGGAL 27 MEI 2003)**

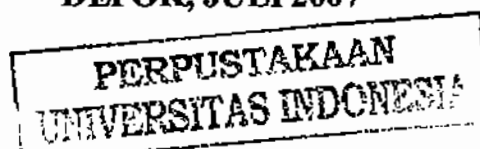
TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Oleh :
PETY FATIMAH
N.P.M : 6505111025**

T
19295

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, JULI 2007**





UNIVERSITY OF INDONESIA

**LAND CERTIFICATE DISPUTE RELATED TO
PUBLICATION SYSTEM GAIN FROM GOVERNMENT
RULE NUMBER 24 YEAR 1997
(CASE STUDY ON VERDICT NUMBER 558/PDT.G/
2002/PN. JAK-SEL, DATE 27TH MAY 2003)**

Thesis

**Presented To Fulfill The Requirement For The Recognition
Of The Master Degree In Notary**

Compiled by :

**PETY FATIMAH
N.P.M : 6505111025**

**LAW FACULTY
NOTARY MAGISTER PROGRAM
UNIVERSITY OF INDONESIA
DEPOK, JULY 2007**



UNIVERSITAS INDONESIA

**SENGKETA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
KAITANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI
YANG DIANUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI KASUS PUTUSAN NO:
558/PDT.G/2002/PN. JAK-SEL, TANGGAL 27 MEI 2003)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Oleh :
PETY FATIMAH
N.P.M : 6505111025**

Pembimbing

DARWANI SIDI BAKAROEDIN S.H.

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, JULI 2007**



UNIVERSITAS INDONESIA

**SENGKETA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
KAITANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI
YANG DIANUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI KASUS PUTUSAN NO:
558/PDT.G/2002/PN. JAK-SEL, TANGGAL 27 MEI 2003)**

TESIS

**Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 17 Juli 2007**

Pembimbing Tesis

DARWANI SIDI BAKAROEDIN S.H.

**Ketua Program Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia**

FARIDA PRIHATINI, S.H., M.P., C.N.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Kuasa yang atas karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul "SENGKETA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN SISTEM PUBLIKASI YANG DIANUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI KASUS PUTUSAN NO: 558/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL., TANGGAL 27 MEI 2003)." Tesis ini disusun guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam menyusun dan menyelesaikan tesis ini, penulis sejak awal hingga terwujudnya tesis ini banyak mendapatkan petunjuk, bantuan, bimbingan dan saran, baik secara materiil maupun moril, baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroedin, S.H., selaku dosen pembimbing tesis. Terima kasih telah banyak meluangkan waktu dan memberikan pengarahan, ilmu, nasihat dan bimbingan kepada penulis sehingga terselesaikan tesis ini.

2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H, CN., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.
3. Bapak dan Ibu dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang penuh dedikasi dan bertanggung jawab memberikan pengajaran kepada penulis semasa kuliah.
4. Seluruh staf administrasi dan kesekretariatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang selalu memberikan berbagai informasi yang sangat berharga kepada penulis.
5. Suami tercinta Ahmad Fuad, S.H., yang selalu memberikan semangat dan dorongan yang tiada henti kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
6. Anakku tercinta Abdullah Ahmad Hamzah Al-Arkam, yang selalu menjadi semangat penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Orang tuaku, Bapak Haji Sanusi Brawijaya dan Ibu Haji Supriyanti dan seluruh keluarga penulis, yang sangat penulis cintai, yang selalu memberikan kasih sayangnya serta semangat dengan tiada henti-hentinya.
8. Seluruh teman-teman penulis dan pihak-pihak lainnya yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu-

persatu yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari karena keterbatasan waktu, pengalaman, dan ilmu pengetahuan, maka tesis ini masih jauh dari sempurna sehingga penulis sangat berharap adanya kritik dan saran guna memperbaiki tesis ini dikemudian hari. Akhirnya penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat dan berguna bagi disiplin ilmu pengetahuan dan masyarakat.

Depok, Juli 2007

PENULIS

ABSTRAK

Dalam rangka menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, hal ini terlihat dengan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat yang merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui Undang-Undang. Dengan diberlakukannya sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif banyak menimbulkan permasalahan dalam bidang pertanahan; salah satunya bagaimanakah keadaan pembuktian sertipikat hak atas tanah terhadap tanda bukti girik pada suatu bidang tanah yang terletak dilokasi yang sama dan bagaimanakah kekuatan sertipikat hak atas tanah dapat membatalkan kepemilikan tanah yang belum didaftar. Hal ini dapat dijawab oleh sistem pendaftaran tanah yang mengatur bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah bukan merupakan suatu tanda bukti kepemilikan yang mutlak/ sempurna tetapi merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada di kantor pertanahan, sedangkan tanda bukti girik merupakan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah dan sekaligus juga merupakan tanda pembayaran pajak sehingga bukan merupakan bukti kepemilikan. Selanjutnya hilangnya tanah yang belum didaftar berdasarkan kekuatan sertipikat yang telah diterbitkan sertipikat untuk tanah bersangkutan atas nama pihak lain dapat terjadi apabila tanah tersebut ditelantarkan oleh pemiliknya selama suatu jangka waktu yang diatur Undang-Undang dan pemilik asli tanah itu dapat kehilangan haknya atas tanah yang bersangkutan. Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang bersifat yuridis normatif.

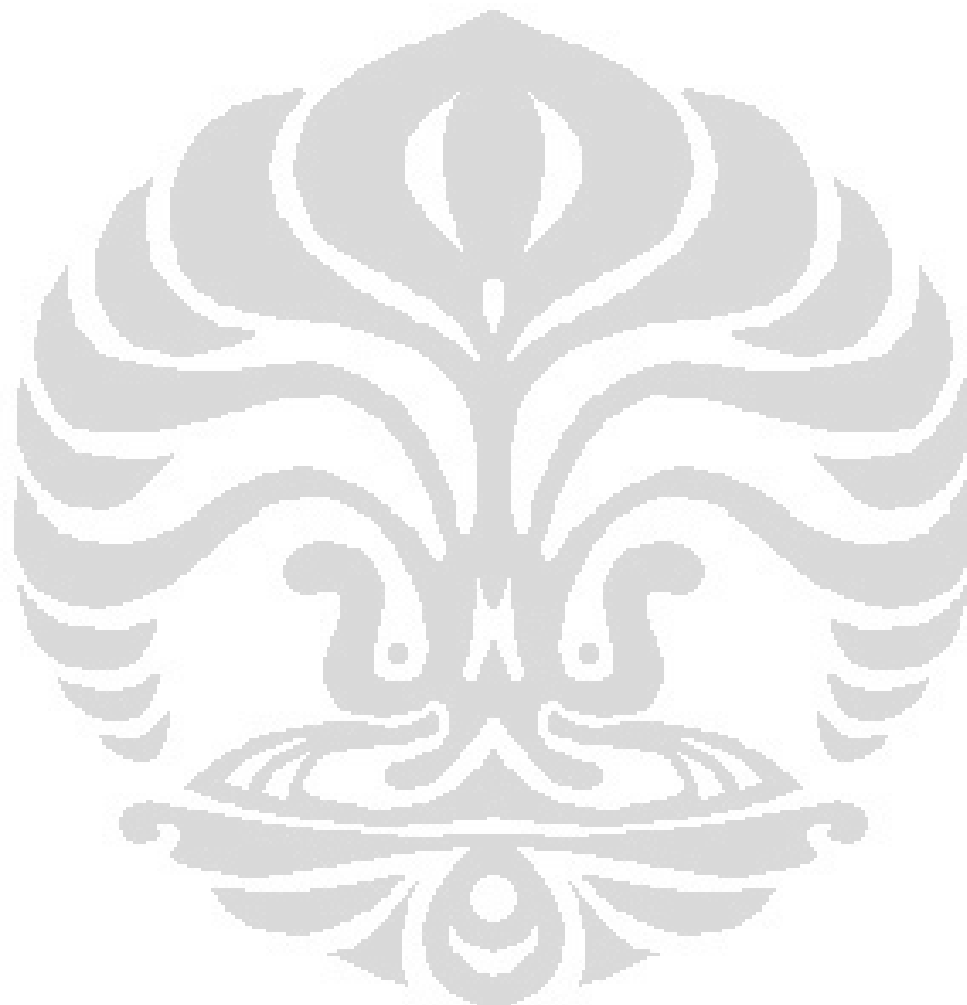
ABSTRACT

For guarantying the certainty of law, government conducting land registration all over Indonesian territory. Indonesian land registration prepare to negative publication system contains to positive elements, it proven by documents of right function as a powerful evidential tool. This negative publication system contains to positive elements, causing a lot of problem such as how land certificate guarantee its right versus letter c on the same land object, and how powerful land certificate can deny right upon unregistered land. This problem can be solved by land registration system which stating that the land certificate was not the most perfect ownership evidence, but it function as the strongest evidential tool, as long as the physical data and the juridical data at the land office registration match, on the contrary letter c is a tax document letter, function to prove tax payment not an ownership right. On the other hand the cancel of ownership right upon registered land based on the strength of a certificate could happen if only the land was abandon by the owner in the time of land act mention could cause loss of ownership right. This thesis using library research center point to normative law.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	iv
Daftar Isi	vi
Bab I	Pendahuluan
A.	Latar Belakang Masalah 1
B.	Pokok Permasalahan 10
C.	Metode Penelitian 11
D.	Sistematika Penulisan 13
Bab II	Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Sistem Publikasi Yang Dianut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Analisa Kasus No: 558/PDT.G/2002/PN. Jak-Sel, Tanggal 27 Mei 2003).
A.	Teori dan Peraturan 15
1.	Sejarah Pendaftaran Tanah 15
2.	Beberapa istilah dan asas pendaftaran tanah menurut P.P. No. 24 tahun 1997 29
3.	Tujuan pendaftaran tanah 33
4.	Kegiatan Pendaftaran Tanah 35
5.	sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak 47
6.	Sistem pendaftaran dalam pendaftaran tanah di Indonesia 50
7.	Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia 55
8.	Rechtsverwerking. 59
B.	Sengketa Tanah Terhadap Putusan Perkara Perdata No. 558/PDT.G/2002/PN. JAK.SEL, tanggal 27 Mei 2003.
1.	Terjadinya dan hapusnya hak milik atas tanah 62
2.	Kekuatan pembuktian sertipikat 71
3.	Perlindungan terhadap pembeli tanah yang beritikad baik 76
C.	Analisis Permasalahan 82

Bab III	Penutup	
A.	Kesimpulan	98
B.	Saran	101
Daftar Pustaka		103
Lampiran		



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.¹

¹Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696 Tahun 1997.

Sebelum berlakunya hukum tanah nasional pengaturan hukum tanah di Indonesia diatur dalam berbagai macam hukum tanah, yaitu hukum tanah Adat dan hukum tanah Barat. Keduanya merupakan peraturan pokok yang mengakibatkan timbulnya beberapa peraturan pelengkap seperti hukum tanah antar golongan, hukum tanah administratif dan hukum tanah swapraja. Sehingga pada waktu itu berlaku pluralistis hukum tanah.

Di dalam sistem hukum nasional Indonesia, hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya dalam tulisan ini disebut "UUD 1945"), dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3 Undang-Undang mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (selanjutnya dalam tulisan ini disebut "UUPA"), dimana dalam pasal tersebut berisi serangkaian kewenangan, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak untuk

berbuat sesuatu pada tanah yang dikuasainya. Hak penguasaan tersebut meliputi:

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA)
2. Hak Menguasai oleh Negara (Pasal 2 UUPA)
3. Hak Ulayat (Pasal 3 UUPA)
4. Hak Perorangan/ Badan Hukum yang meliputi:
 - a. Hak Primer
 - b. Hak Sekunder

Kesemuanya hak atas tanah, yang mempunyai kewajiban untuk menggunakan dan memelihara potensi tanah yang bersangkutan seperti mempunyai fungsi sosial, memelihara tanah-tanah yang dihaki dan untuk tanah pertanian wajib dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif.

Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang dinamakan konstitusi negara.

Sebagai wujud pelaksanaan kewenangan negara selaku Badan Penguasa, dalam rangka memberikan perlindungan hukum atas tanah dan amanah Pasal 19 UUPA maka pemerintah melalui Instansinya yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya dalam tulisan ini disebut "BPN") melakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk menjammin

kepastian hukum bagi hak atas tanah yang dimiliki individu, badan hukum maupun tanah-tanah negara.

Adapun dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dapat dipahami dari pasal-pasal UUPA yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 19 UUPA yang membuka jalan bagi terselenggaranya pendaftaran tanah di negara Indonesia dimana berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.²

²Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN No. 104. Tahun 1960. TLN No.

Dalam Peraturan pelaksana, dahulu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada tanggal 24 September 1961, sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakikatnya sudah ditentukan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang hukum pertanahan dan bahwa sistem publikasinya negatif yang mengandung unsur positif, karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data dengan menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti lahirnya hak dimana kegiatan pendaftaran tersebut disebut *Legal cadastre* terdapat juga kegiatan yang turut diprakarsai oleh pemerintah yaitu *fiscal cadastre* dimana kegiatan pendaftaran tanah guna keperluan pemungutan pajak tanah. Maka, kegiatannya disebut *kadaster fiskal*

2043. Tahun 1997, Ps. 19.

atau "*fiscal cadastre*". Sampai tahun 1961, ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu:

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

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah *status tanahnya* sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat.

Sedang *wajib pajak* adalah *pemegang hak/pemilikinya*.³

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan: *petuk pajak, pipil, girik* dan lain-lainnya. Karena dikenakan pada yang memiliki tanahnya, *petuk pajak* yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai *tanda-bukti kepemilikan tanah* yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat

³Harsono(a), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, jilid 1, Cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 83-84.

diartikan sebagai pengakuan hak pembayar atas tanah yang bersangkutan oleh pemerintah.⁴

Dalam sistem pendaftaran tanah yang di prakarsai pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dinyatakan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dimana kegiatannya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertipikat, penyajian data

⁴*Ibid.*, hal 84.

fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dokumen. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.

Dalam praktik pertanahan yang berlaku sekarang, banyak terjadi sengketa-sengketa tanah sehingga menjadi faktor penghambat bagi masyarakat guna tercapainya pendaftaran tanah yang baik sesuai cita-cita dan tujuan nasional.

Dalam sistem pendaftaran tanah dimana sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat yang merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diakui undang-undang, sejauhmana dapat memberikan jaminan kepastian hukum sehingga masyarakat memperoleh perlindungan hukum yang kuat dengan bukti kepemilikan yang diterbitkan Kantor Pertanahan karena pada kenyataannya masih terdapat sengketa-sengketa tanah yang seharusnya dapat diminimalisir oleh perangkat dan peraturan perundang-undang yang ada sehingga bangsa ini sudah dapat melaksanakan cita-cita dan tujuan nasional di bidang pertanahan dan tidak terjebak dalam paradigma peraturan dan perangkat Undang-Undang yang dalam pelaksanaannya

belum maksimal sehingga cenderung menimbulkan pemikiran yang didasarkan pada korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).

Sengketa-sengketa tanah yang terjadi dalam masyarakat banyak sekali dan salah satunya dapat dianalisa dalam putusan perkara Nomor: 558/PDT.G/2002/PN.Jak.Sel., tanggal 27 Mei 2003 antara penggugat H.Usman Bin H. Dahlan alias Digul Bin Kainan alias Saban dan saudara-saudaranya yang merupakan ahli waris dari Almarhum H. Dahlan alias Digul Bin Kainan alias Saban (dalam tulisan ini digunakan "Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban") melawan tergugat Almarhum Sasmita dan ahli warisnya UMI atau Enoh (ditulis juga Entoh) dan sebelas tergugat lainnya ditambah turut tergugat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan.

Dalam perkara tersebut lima ahli waris Almarhum H. Dahlan alias Digul Bin Saban yang terdiri dari H.Usman, Umar, Maming, Matamin, Alm. Nining telah menyatakan bahwa ayahnya yaitu Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban semasa hidupnya telah memiliki dan mempunyai sebidang tanah dengan girik No. 863 atas nama Digul Bin Saban yang telah dipecah menjadi 3 Percil yang terletak di Kotamadya Jakarta Selatan, Pasar Minggu setempat dikenal dengan

jalan Ragunan, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, dengan luas tanah yang disengketakan seluas 1.587 M2 berdasarkan alat bukti yang dianggap sah dan kuat yang berlaku pada saat itu yang berupa girik. Pembayaran pajak oleh penggugat dimulai pada tahun 1954 sampai dengan tahun 1962 yang dibuktikan dengan bukti pembayaran yang sah.

Dalam perkara tersebut penggugat telah mengklaim bahwa ayah mereka adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan girik dan bukti-bukti serta kwitansi-kwitansi yang sah. Berdasarkan bukti kepemilikan tersebut para penggugat bermaksud meminta kepada majelis hakim untuk membatalkan kepemilikan enam sertipikat hak atas tanah yang terletak diatas tanah ayah mereka dan meminta ganti rugi akibat dari kepemilikan ilegal pihak tergugat.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dan kekuatan tanda bukti girik terhadap suatu tanah yang terletak dilokasi yang sama?

2. Apakah seorang yang telah menggunakan dan menggarap tanah selama berpuluh-puluh tahun serta melaksanakan kewajiban membayar pajak suatu hak atas tanah dapat diakui sebagai empunya hak atas tanah tersebut?
3. Apakah seseorang yang lebih dulu memperoleh hak atas tanah melalui pengakuan hak dapat dibatalkan haknya berdasarkan kekuatan pembuktian sertipikat?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mempergunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) yang bersifat yuridis normatif. Metode penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan data yang diperlukan dengan cara membaca, mengutip dan menganalisa mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan obyek penelitian ini yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka (data sekunder). Data sekunder ini bersumber dari bahan hukum primer, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perundang-undangan di bidang pertanahan, peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah dan peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah; sedangkan bahan hukum sekunder memberikan penjelasan

mengenai bahan hukum primer, yaitu buku-buku referensi yang berkaitan erat dengan masalah hukum pertanahan, buku-buku pertanahan, buku-buku mengenai Badan Pertanahan Nasional dan buku-buku mengenai jabatan PPAT; serta bahan hukum tertier yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

Penelitian ini didukung dengan wawancara kepada informan yaitu pihak terkait dengan obyek penelitian, baik dengan Pejabat Badan Pertanahan Nasional, praktisi hukum.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian eksplanatoris karena penulis ingin menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian ini bersifat mempertegas hipotesa yang ada.⁵ Tipe penelitian penulis dari sudut tujuannya menggunakan penelitian *Problem finding* yang tujuan penelitiannya adalah untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari sengketa tanah.

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif terhadap data sekunder

⁵Sri Mamudji et.al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 4.

yang telah dikumpulkan dan diolah guna perumusan kesimpulan dari penelitian ini. Dengan demikian, hasil penelitian ini akan berbentuk eksplanatoris analitis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar dapat memberikan uraian yang teratur dan memudahkan untuk mengetahui hubungan antara bagian-bagian dalam penulisan tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan yang terdiri dari tiga bab yaitu:

Bab I : Mengenai pendahuluan yang akan menguraikan latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Mengenai tinjauan teori dan pembahasan penelitian; dimulai dengan tinjauan teori dan peraturan, yang diikuti dengan sejarah Pendaftaran Tanah, beberapa istilah dan asas pendaftaran tanah menurut P.P. No. 24 tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, sistem pendaftaran dalam pendaftaran tanah di Indonesia, sistem

publikasi dalam pendaftaran tanah di Indonesia dan rechtsverwerking. Selanjutnya mengenai Sengketa Tanah Terhadap Putusan Perkara Perdata No. 558/PDT.G/2002/PN. JAK.SEL., tanggal 27 Mei 2003, diantaranya dibahas mengenai terjadinya dan hapusnya hak milik atas tanah, kekuatan pembuktian sertipikat, perlindungan terhadap pembeli tanah yang beritikad baik. Dan pembahasan terakhir mengenai analisa dari permasalahan yang ada.

Bab III : Merupakan penutup. Pada bab ini penulis mencoba menyimpulkan hasil penelitian dengan beberapa saran yang mungkin dapat berguna dalam menyelesaikan sengketa bidang pertanahan.

BAB II
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN SISTEM
PUBLIKASI YANG DIANUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
ANALISIS KASUS NO: 558/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL, TANGGAL 27
MEI 2003

A. Teori dan Peraturan

1. Sejarah Pendaftaran Tanah

Sejarah pendaftaran tanah nasional dimulai sejak berlakunya UUPA pada bulan September tahun 1960 yang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA mengamanatkan kepada pemerintah Republik Indonesia untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan dan diundangkan Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 serta mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, merupakan peraturan pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam tulisan ini

disebut "P.P. No.10 Tahun 1961"). Sebelum berlakunya P.P. No.10 Tahun 1961 tersebut dikenal kantor Kadaster sebagai kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat, bagi orang-orang bumiputra yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus hak-hak barat, maka orang-orang bumiputra tersebut dianggap telah menundukkan diri pada hukum perdata Barat.

Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya dalam tulisan ini disebut "P.P No. 24/1997") dimana Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum; pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.⁷

Dengan terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak yaitu:⁸

1. Pemegang Hak atas tanah, yakni untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya.
3. Bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.

Dengan disempurnakannya P.P No. 10 Tahun 1961 dengan P.P No. 24 Tahun 1997 telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

⁶Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hal. 460.

⁷Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Maret 1989), hal. 3.

⁸Arie Sukanti Hutagalung (a), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Depok: FHUI, 2002), hal. 271.

- a. Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Dizaman reformasi ini, maka kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu sangat penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yang data fisiknya dan yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun, bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada.
- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.⁹

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yang diambil dari bahasa latin yaitu *capistrum* yang berarti

⁹A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (P.P 37 Tahun 1998), cet.1, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 2.

suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Jadi *cadastre* adalah istilah teknis untuk suatu rekaman menunjuk pada pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yang luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang.¹⁰

Sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat hukum Agraria, ada yang bersumber pada hukum adat, yang berkonsepsi *komunalistik religius* sebagai akibat politik hukum pemerintahan jajahan dahulu. Ada yang bersumber pada hukum Perdata Barat yang individualistik-liberal dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal.¹¹

Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.

Ada tanah-tanah dengan hak-hak Barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal, yang disebut *tanah-tanah Hak Barat* atau *tanah-tanah Eropa*. Ada tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia seperti tanah-tanah dengan hak adat, yang disebut *tanah-tanah hak Adat*. Ada tanah-tanah

¹⁰ *Ibid.*, hal.11.

¹¹ Boedi Harsono (a), *Op.Cit.*, hal.1.

dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, seperti Hak Agrarisch Eigendom, Landerijen Bezitrecht.¹² Terdapat juga tanah-tanah dengan hak ciptaan Pemerintah Swapraja, seperti Grant Sultan. Tanah-tanah dengan hak adat dan hak-hak ciptaan Hindia Belanda dan Swapraja tersebut bisa kita sebut tanah-tanah hak Indonesia yang cakupan pengertiannya lebih luas dari tanah hak adat.

Tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum didaftar. Tanah-tanah tersebut tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Yang termasuk tanah-tanah hak adat terdiri atas apa yang disebut Tanah Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti Hak Milik Adat, yang merupakan sebagian terbesar tanah di Hindia Belanda.

Yang dimaksud dengan "didaftar" adalah dihimpun dan disediakan data fisik dan data yuridis tanah dari hak yang bersangkutan. Kegiatan tersebut diadakan dalam rangka menjamin apa yang disebut kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan (*Rechts Kadaster atau legal cadastre*).

Mengenai tanah-tanah hak milik adat di Jawa, Madura, Bali, Lombok dan beberapa daerah lainnya juga ada kegiatan

¹² *Ibid.*, hal. 53.

pendaftaran tanah, tetapi bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, melainkan diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Maka kegiatannya disebut *kadaster fiskal* atau "*fiscal cadastre*".¹³ Sampai tahun 1961, ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu:

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

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah *status tanahnya* sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat. Sedang *wajib pajak* adalah *pemegang hak/pemiliknya*.¹⁴ Walaupun yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak *Verponding* atau *landrente*.

¹³ *Ibid.*, hal. 83.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 84.

Pengenaan *verponding* Eropa administrasinya oleh jawatan pajak dikaitkan dengan penyelenggaraan pendaftaran haknya oleh Pejabat *Overschrijving*.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan: *petuk pajak, pipil, girik* dan lain-lainnya. Karena dikenakan pada yang memiliki tanahnya, *petuk pajak* yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai *tanda-bukti kepemilikan tanah* yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayar atas tanah yang bersangkutan oleh pemerintah.¹⁵ Sehubungan dengan hal tersebut rakyat belum merasa aman, selama *petuk pajak* tanah yang dibelinya belum diganti dengan yang baru atas namanya.

Sejalan dengan ketentuan, bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat saja yang dikenakan *Landrente* dan *Verponding* Indonesia, serta adanya keinginan dan usaha orang untuk mempunyai *petuk pajak* dengan dirinya sebagai

¹⁵ *Ibid.*, hal 84.

wajib pajak, membenarkan praktik pajak untuk menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib pajak sebagai pemiliknya. Kenyataan tersebut dapat dipergunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversinya hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut P.P. No. 10/1961 dan P.P. No. 24/1997.¹⁶

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa:

"Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan" (Subekti-Tamara, J., 1961, kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, halaman 153.).

Ketiga macam pajak tanah seperti petuk pajak, pipil, girik dan sebagainya pada tahun 1961 diganti dengan

¹⁶ *Ibid.*, hal. 85.

pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah disingkat IPEDA.¹⁷

IPEDA ini pun kemudian diganti dengan pajak baru, yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan, disingkat PBB, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985.

Berbeda dengan ketiga pajak yang digantinya, pengenaan IPEDA dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan, walaupun tanah tetap disebut objek pajak. Yang menjadi faktor penentu pengenaan pajak ialah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Dalam pengenaan IPEDA dan PBB juga diterbitkan surat pengenaan pajak, yang dalam pemungutan PBB disebut surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Tetapi karena pengenaannya tidak didasarkan pada adanya hubungan hukum kepemilikan dengan tanah yang merupakan obyek pajak, SPPT, demikian juga petuk IPEDA, tidak bisa dipakai sebagai petunjuk bahwa pemegang petuk, IPEDA/SPPT PBB, sebagai wajib pajak mempunyai hak atas tanah tersebut. Seorang

¹⁷ *Ibid.*, hal. 86.

okupan ilegal pun bisa menjadi pemegang petuk IPEDA/ SPPT PBB, terlebih lagi dalam SPPT tidak disebutkan status hukum tanahnya. Okupan illegal tanah negara pun bisa menjadi subyek pajak SPPT PBB.¹⁸

Maka dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tersebut ditegaskan, bahwa "*Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak*", pernyataan ini termuat di dalam PBB.¹⁹

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

1. Pendaftaran yang diselenggarakan oleh Kantor Pajak Hasil Bumi ("*Landrente*") sekalian pendaftaran tanah yang dilakukannya bersifat administratif sesuai dengan peraturan yang bersangkutan, tetapi dibalik itu

¹⁸ *Ibid.*, hal. 86.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 86.

masyarakat menganggap surat petuk pajak tersebut seakan-akan sebagai bukti hak atas tanahnya yang terkena pajak tersebut. Mereka belum merasa aman sebelum surat pajaknya ada ditangannya.

Oleh karena itu surat pajak ini bila memenuhi beberapa ketentuan dalam peraturan konversi dapat dijadikan alas hak untuk pengkonvresiannya.

2. Pendaftaran tanah Subak yang diselenggarakan oleh pengurus Subak di Bali berdasarkan hukum adat setempat.
3. Pendaftaran tanah hak Grant di Medan yang diselenggarakan berdasarkan peraturan Gemeente Medan.
4. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan peraturan yang dikeluarkan oleh kesultanan Yogyakarta.²⁰

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24/1997 terdapat penyempurnaan yang dilakukan berupa penegasan berbagai hal yang meliputi: ²¹

1. Pengertian pendaftaran hak

²⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Op.Cit.*, hal. 24.

²¹ Arie Sukanti Hutagalung (a), *Op.Cit.*, hal. 272.

2. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan menghimpun serta menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.
3. Penegasan, penyederhanaan serta peningkatan tata cara pendaftaran tanah.
4. Kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan.
5. Kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan.
6. Kekuatan pembuktian sertipikat yang meliputi dua hal yakni:
 - a. sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang berarti selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
 - b. Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum

lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

7. Peran dan tanggung jawab PPAT.

Menurut Pasal 9 ayat (1) P.P No. 24 tahun 1997 Obyek Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna Usaha, hak guna bangunan, hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

2. Beberapa Istilah Dan Asas Pendaftaran Tanah Menurut P.P. Nomor 24 Tahun 1997

Berdasarkan Pasal 1 P.P. No. 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah, terdapat istilah-istilah yang merupakan suatu definisi operasional yang perlu dijabarkan guna mencegah terjadinya salah persepsi. Selain definisi pendaftaran tanah yang telah diuraikan diatas, terdapat istilah - istilah yang digunakan dalam pendaftaran tanah diantaranya adalah sebagai-berikut :

1. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
2. Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
3. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
4. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
5. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.
6. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban - beban lain yang membebaninya.
7. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa

- objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
8. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan P.P. No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini.
 9. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
 10. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.
 11. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
 12. Titik dasar teknis adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
 13. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
 14. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
 15. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
 16. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
 17. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan

- mengenai kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu.
18. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
 19. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
 20. Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria atau pertanahan.
 21. Badan Pertanahan nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang dibidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
 22. Kantor pertanahan adalah unit kerja Badan pertanahan Nasional diwilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
 23. Pejabat pembuat Akta tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.²²

Selain istilah diatas P.P. No 24 Tahun 1997 mengenal asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

²² Indonesia (a), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 LN No. 59 Tahun 1997, TLN 3696. Pasal 1.

Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas 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 pihak yang memerlukan.

Asas 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 mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat

dapat memperoleh keterangan mengenai data benar setiap saat; untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c P.P. No. 10 tahun 1961 dan Pasal 32 ayat (2) P.P. 24 Tahun 1997 dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dengan adanya sertipikat sebagai tanda bukti hak memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemegangnya sepanjang sertipikat tersebut sesuai dengan buku tanah dan surat ukur yang ada di kantor pertanahan.

Dalam P.P. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diletakkan dasar-dasar untuk terciptanya kepastian hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 3 P.P. No. 24 Tahun 1997 dalam mana tertuang tujuan dari diselenggarakannya pendaftaran tanah:²³

²³ *Ibid.*, Pasal 3.

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah pada prinsipnya diselenggarakan dalam rangka memberikan suatu jaminan kepastian hukum mengenai hukum pertanahan kepada masyarakat Indonesia.

Dalam penyelenggaraan suatu *legal Cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut ia dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada dikantor Pejabat Pendaftar Tanah (selanjutnya dalam tulisan ini disebut "PPT") Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan. Dengan demikian calon pembeli dan calon

kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak PPT maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada garis besar mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Sebagai tanda bukti hak diterbitkannya sertipikat, yang merupakan salinan register. Dalam pendaftaran tanah menurut P.P. No.24 tahun 1997 sertipikat hak atas tanah terdiri atas data fisik yaitu surat ukur dan data yuridis yaitu salinan buku tanah.

4. Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ("*Initial Registration*") dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah ("*Maintenance*").

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran

tanah yang belum didaftar berdasarkan P.P. No. 10 tahun 1961 dan P.P. No. 24 tahun 1997. Obyek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah Negara dan tanah bekas milik adat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.²⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka

²⁴Harsono (a), *Op.cit.*, hal. 460.

panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²⁵

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan; kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pendaftaran tanah secara sistematis juga digunakan untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat

²⁵ *Ibid.*, hal. 461.

dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.²⁶ Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dan dibukukan dalam daftar tanah.

Untuk keperluan pendaftaran haknya bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur, dengan skala yang sama. Dalam pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya P.P. 24 tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut P.P. 10 tahun 1961.

Dalam Pasal 23 ditentukan, bahwa untuk keperluan pendaftaran:

a. Hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan

²⁶ Parlindungan, *Op.Cit.*, Hal. 92

menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang.
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf; ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik;
 - d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan. Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan berdiri sudah didaftar.
 - e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Wakaf lahir dengan diucapkannya ikrar wakaf oleh wakif dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat tersebut. Pendaftaran wakaf dilakukan untuk ketertiban administrasinya. Mengenai hak-hak yang lain pendaftaran merupakan syarat bagi "kelahirannya".²⁷

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup sebagai dasar mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Demikian ditetapkannya dalam Pasal 24 ayat (1) P.P. No. 24 tahun 1997, dimana alat-alat bukti tersebut dalam pasal tersebut adalah bukti-bukti kepemilikan.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) tersebut dikemukakan, bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya

²⁷ Harsono(a), *Op.Cit.*, Hal. 477

terdiri atas bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.

Dalam hal yang demikian pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar. Selanjutnya dijelaskan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) P.P. No.24 tahun 1997, alat-alat bukti tertulis yang dimaksud pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti yang dimaksud dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijving Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *ordonantie* tersebut 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. Sertipikat 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 atau 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 dibawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Ini merupakan perubahan Pasal 19 P. P. No. 10 tahun 1961, yang menentukan bahwa harus ada bukti akta PPAT, sejak Peraturan pemerintah tersebut mulai dilaksanakan disuatu daerah atau;
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah dibukukan, tetapi belum

- diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan) 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 (seharusnya ditambahkan: atau yang tanahnya sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan) atau;
 - j. Surat penunjukan atau pembelian (seharusnya: pemberian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah atau;
 - k. Petuk pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya P.P. No. 10 tahun 1961 (seharusnya: sebelum berlakunya UUPA. Sejak mulai berlakunya UUPA tidak dipungut lagi Pajak Bumi, karena tidak ada lagi tanah Hak Milik Adat) 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 juga sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal II,

Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian pemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan ayat (1) Pasal 24 P.P. No. 24 tahun 1997. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.²⁸

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 diatur pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan

²⁸ Penjelasan Pasal 24 ayat (1) P.P. 24/1997.

yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, sebagaimana yang disebut dalam ayat (1) di atas. Dalam hal demikian pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut. Dalam hal ini penjelasan Pasal 24 ayat (2) P.P. NO. 24 tahun 1997 merinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang bersangkutan, yaitu:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebutkan diatas;
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karenanya dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. Bahwa hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya

gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

- d. Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. Bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang diisebutkan di atas;
- f. Bahwa akhirnya 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 sporadik.²⁹

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah kegiatannya adalah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya, atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir,

²⁹Penjelasan Pasal 24 ayat (1) P.P. 24/1997.

pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada kantor Pertanahan termasuk juga pada satuan rumah susun. Bahkan dalam pembuatan akta PPAT diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertipikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan sebelum diperbolehkan membuat akta yang diperlukan.

Hal ini sesuai dengan asas mutakhir dalam pendaftaran sebagai yang dinyatakan Pasal 2 P.P. 24 tahun 1997, dimana asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pendaftaran selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Demikian dinyatakan dalam penjelasan Pasal 2 P.P. No. 24 tahun 1997.

5. Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.³⁰

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 27/1997). Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang.

³⁰Arie Sukanti Hutagalung (b), *Op.Cit.*, hal. 81.

Menurut Pasal 13 P.P. No. 10 tahun 1961 sertipikat terdiri dari salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen.

Terdapat ketentuan dalam Pasal 178 Peraturan Menteri Agraria/KBPB No. 3 tahun 1997, dimana cara pembuatan sertipikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak dicantumkan. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan ditetapkan oleh Undang-undang No. 16 tahun 1985 dan Undang-undang No. 4 tahun 1996.³¹ Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan

³¹ Harsono(a), hal.486.

dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (3) P.P. No.24 tahun 1997.

6. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut P.P. No. 10 tahun 1961, bukan dengan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta

("registration of deeds") dan sistem pendaftaran hak ("registration of titles" dalam arti hak).³²

Dalam sistem pendaftaran tanah yang dipermasalahkan yaitu apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau penciptaan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.³³

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar

Setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridisnya yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang

³²Harsono(a), hal. 76.

³³*Ibid.*

bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut *Title search*, yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *Title search* diperlukan ahli.³⁴

Maka diciptakan oleh Robert Richard Torens sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada, yaitu sistem *registration of title* atau sistem *Torens*.

Sistem *Torens* ini mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858.³⁵

Sebagaimana telah diuraikan diatas, dalam sistem pendaftaran hak, setiap hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan

³⁴ *Ibid.*, Hal. 77.

³⁵ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Cet. 1 (Bandung: Alumni, 1993), hal. 47.

haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.³⁶

Dalam pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam Bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut P.P. No. 10 tahun 1961, disebut *buku tanah*. (Pasal 10 P.P. No. 10 tahun 1961).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan sistem pendaftaran

³⁶ Harsono(a), *Op. Cit*, Hal. 77

akta, dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif.³⁷

Sebagai tanda bukti diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register. Dalam pendaftaran tanah menurut P.P. No. 10 tahun 1961. Pasal 13 menyatakan sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.³⁸

Dalam sistem menurut P.P. No. 24 tahun 1997 semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

³⁷ *Ibid.*, hal. 78.

³⁸ *Ibid.*

7. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dibagi dua, yaitu :

1. Sistem Publikasi Positif adalah suatu sistem pendaftaran tanah yang didaftarkan adalah haknya yang diciptakannya dan perubahan-perubahan dikemudian hari. Sedangkan akta merupakan sumber data. Dalam sistem ini pemegang hak tidak dapat diganggu gugat karena negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Kelebihan dari sistem publikasi positif, yaitu :³⁹
 - a. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat,
 - b. Adanya peranan aktif pejabat kadaster,
 - c. Mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan dari sistem publikasi positif, yaitu: ⁴⁰

- a. Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi.

³⁹ Arie Sukanti Hutagalung (a), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum tanah*, Cet. 1. (Jakarta: Lembaga Peberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 86.

⁴⁰ *Ibid.*, hal 86.

b. Peran aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal.

c. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan Administrasi

2. Sistem Publikasi Negatif adalah suatu sistem yang didaftarkan adalah aktanya. Dalam sistem ini bukan pendaftarannya tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahinya hak kepada pembeli. Kelebihan dari sistem publikasi negatif, yaitu:⁴¹

- a. Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya.
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat
- c. Tidak adanya batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan pihak lain.

Kelemahan dari sistem publikasi negatif, yaitu:⁴²

- a. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat/mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.
- b. Peran pejabat kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertipikat.
- c. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian kurang transparan dan kurang dipahami masyarakat awam.

⁴¹ *Ibid.*, hal 87.

⁴² *Ibid.*, hal 86.

Sedangkan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia seperti diatur dalam P.P. 10 tahun 1961, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini disebabkan tanda bukti yang dihasilkan adalah surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Jadi bukan menganut sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak ada pernyataan seperti yang diuraikan dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁴³

Alat bukti kuat tersebut tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan P.P. No. 10 tahun 1961.⁴⁴

⁴³ Palindungan (a), Op.Cit., Hal. 65-66.

⁴⁴ Badan Pertanahan Nasional, Hal. 44.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur yaitu Bapak Drs. Muhammad Fadli, S.H., wakil kepala Sub. Seksi Pendaftaran Hak atas Tanah, dimana dalam sistem publikasi positif dalam daftar umum yang disajikan dikantor pertanahan mempunyai bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang yang sah menurut hukum. Hal ini merupakan kelebihan dari sistem publikasi positif, adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya sehingga sistem pendaftaran tanah di Indonesia bisa lebih menyeluruh ke pelosok-pelosok tanah air. Akan tetapi dengan banyaknya pendaftar hak atas tanah maka pendaftaran yang dilakukan tidak bisa dilakukan secara optimal dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapus hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem publikasi negatif, dimana daftar umum yang disajikan di kantor pertanahan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan, jadi orang yang didaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal

dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan hak-haknya, inilah kelemahan dari sistem negatif. Sedangkan kelebihanannya dari sistem ini dimana pendaftaran yang dilakukan lebih lancar/cepat karena pemegang hak sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Jadi kesimpulannya karena kita menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif maka harus ditingkatkan pengetahuan pertanahan oleh masyarakat dimana pembukuan hak atas tanah merupakan hal yang penting dalam rangka menjamin kepastian hukum yang memberikan kesempatan bagi pemilik yang sebenarnya untuk memperoleh haknya dan dengan kesadaran dibidang pertanahan dapat memberikan kegiatan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia sehingga cita-cita Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dapat tercapai.

8. Rechtsverwerking

Rechtsverwerking menunjuk pada istilah daluarsa dalam hukum tanah menurut konsepsi hukum adat, yang berbeda dari daluarsa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu "*Acquisitieve verjaring*" (pasal

1964 jo 1963 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia).
Rechtsverwerking ini adalah lembaga yang dengan lampaunya waktu dimana:⁴⁵

1. Orang yang telah memegang hak atas tanahnya menjadi kehilangan hak atas tanah tersebut oleh karena pemegang hak atas tanah tersebut selama waktu tertentu tidak mengusahakan hak atas tanah tersebut.
2. Orang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya tersebut.

Didalam hukum adat dikenal lembaga yaitu "kehilangan hak untuk menuntut" atau "*Rechtsverwerking*" yang intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi.

Lembaga *Rechtsverwerking* sesuai dengan prinsip yang dianut oleh hukum adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat adat yang harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki

⁴⁵ Kartini Muladi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas tanah*, Cet. II (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 83.

akan tetapi tidak digunakan; hal ini sama dengan larangan menelantarkan tanah dalam hukum tanah nasional.⁴⁶

Lembaga "*rechtsverwerking*" tersebut dalam P.P. No. 24 tahun 1997 digunakan sebagai salah satu sarana pelengkap untuk mengatasi kelemahan dalam sistem publikasi negatif Indonesia. Diadakannya ketentuan dalam P.P. No. 24 tahun 1997 tersebut tidak meniadakan eksistensinya dalam hukum adat.

Tetapi biarpun demikian karena sistem ini membuka peluang untuk diajukannya gugatan, maka walaupun sudah diatur dalam hukum adat, agar ada kepastian hukum tertulis diadakanlah ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 yaitu "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang

⁴⁶ Hutagalung(b), *Op. Cit.*, hal. 86.

sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

B. Sengketa Tanah Dalam Putusan Perkara Perdata No.588/PDT.G/2002/P.N. JAK.SEL., Tanggal 27 Mei 2003

1. Terjadinya dan hapusnya hak milik atas tanah

Terjadinya hak milik yaitu: menurut Pasal 22 UUPA⁴⁷

- (1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Hapusnya hak milik apabila: (menurut Pasal 27 UUPA)

- a. Tanah jatuh kepada negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 3. Karena ditelantarkan.
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Menurut konsep Rancangan Undang-Undang tentang Hak Milik atas Tanah yang disusun oleh Fakultas Hukum

⁴⁷ Soejono dan Abdurahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Cet. 2 (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hal. 4-5.

Universitas Padjajaran bekerja sama dengan Direktorat Agraria tahun 1979, yaitu terbagi atas: ⁴⁸

1. Hak milik atas tanah dapat terjadi karena:
 - a. Undang-Undang
 - b. Penetapan Pemerintah
 - c. Pembukaan Tanah
 - d. Tanah Timbul
2. Hak milik atas tanah dapat diperoleh dengan:
 - a. Jual-beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah atau pemberian
 - d. Pewarisan
 - e. Wasiat
3. Peralihan Hak Milik atas tanah dapat terjadi karena:
 - a. Jual Beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah atau pemberian
 - d. Wasiat
 - e. Cara-cara lain yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hak Milik atas tanah hapus karena:
 - a. Tanahnya musnah.
 - b. Penetapan Undang-Undang, tanahnya kembali pada penguasaan Negara, antara lain karena:
 1. Ditelantarkan
 2. Pemiliknya orang asing
 3. Pemilikan yang melebihi penetapan batas maksimum
 - c. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, antara lain karena:
 1. Perwakafan
 2. Penghibahan kepada Negara
 - d. Pengembalian pada penguasaan Negara meliputi:
 1. Pelepasan hak
 2. Pembebasan tanah

⁴⁸*Ibid.*, hal. 5-7.

3. Pencabutan hak demi kepentingan umum oleh Negara.

Posisi Kasus:

Dalam putusan No. 558/PDT.G/2002/ PN. Jak-Sel, tertanggal 27 Mei 2003 antara lima ahli waris H. Dahlan alias Digul bin Saban yaitu H. Usman, Umar, Maming, Matamin serta (Almarhum) Nining, melawan:

1. Sasmita (Almarhum) atau ahli warisnya Umi atau Entoh;
2. Adang Tanu Atmaja (Almarhum) atau ahli warisnya Haja Juriah;
3. Soleman (Almarhum) atau Ahli warisnya R. Effendi;
4. T.A. Buntaran (Almarhum) atau Ema Rachman;
5. Entong Saari (Mantan lurah Pasar Minggu);
6. Sugiharto;
7. Nirwan Burhan;
8. Paula Murladi;
9. Rudy Hermanto Alias Jie
- 10.P.T. Bank Buana Indonesia;
- 11.Rudyanto Darmali;
- 12.Sutarlim.

-Serta turut tergugat: Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan.

Dalam kasus tersebut pasangan suami istri (Almarhum) H. Dahlan alias Digul Bin Saban mempunyai sebidang tanah Girik No. 863 atas nama Dahlan alias Digul Bin Saban yang telah dipecah menjadi 3 Percil yaitu:

1. Sebidang tanah Percil 7 D I seluas 0,106 deka are dengan Girik No. 863 atas nama Dahlan alias Digul Bin Saban;
2. Sebidang tanah Percil 5 D II seluas 0,173 deka are dengan Girik No. 863 atas nama Dahlan alias Digul Bin Saban;
3. Sebidang tanah Percil 5 D II seluas 0,027 deka are dengan Girik No. 863 atas nama Dahlan alias Digul Bin Saban.

Bahwa ketiga percil tersebut terletak di Kotamadya Jakarta Selatan, Pasar Minggu setempat dikenal dengan Jalan Ragunan, dulu Rt. 08/ Rw. 02 yang sekarang Rt. 05/ Rw. 04 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Ragunan;
- Sebelah selatan : Tanah Dahlan alias Digul bin Saban;
- Sebelah Timur : Jalan/ Gang Bima Jaya;
- Sebelah Barat : Klinik DKK Puskesmas.

Bahwa yang menjadi awal dasar kepemilikan terhadap tanah (Almarhum) H. Dahlan alias Digul Bin Saban dapat diuraikan sebagai berikut:⁴⁹

1. Sekitar tahun 1907 (Zaman Pemerintah Belanda); Terdapat tuan tanah bernama Tuan Dalles, atas persetujuan Tuan Dalles Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menduduki sebidang tanah di wilayah Pasar Minggu. Adapun tanah tersebut merupakan hutan dan semak belukar yang kemudian dengan itikad baik digarap oleh Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menjadi perkebunan dengan ditanami buah-buahan;
2. Bahwa Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dalam menempati tanah tersebut telah membayar sewa kepada Tuan Dalles dan Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban mendirikan 2 (dua) rumah permanent dari kayu dan atap genteng dengan seizin dari Kantor Gemeente Djatibaru;
3. Sekitar tahun 1936 Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban mendirikan rumah diujung sebelah timur dan tengah, dengan seizin dari kantor DPU dan yang mengerjakan bangunan tersebut adalah saudara Abu dan saudara Rabin;
4. Bahwa berdasarkan pendaftaran tanah pada tahun 1938-1939 tanah tersebut sudah didaftar oleh Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban di kantor Daerah Pajak Hasil Bumi Wilayah Djatinegara yang kemudian dikuatkan berdasarkan Surat Girik No. 863 Persil 7 D.I atas nama H. Dahlan alias Digul Bin Saban;
5. Bahwa pada Zaman Jepang berkuasa, rumah dan pekarangan, kebun Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dipakai oleh Pemerintah Jepang untuk pabrik sepatu Bata Secokojo dengan pimpinan Aura Goci, namun Pemerintah Jepang membayar sewa sebesar Rp. 20 (dua puluh rupiah) setiap bulannya, dan Alm. Dahlan alias Digul Bin Saban diberikan penggantian sebesar Rp. 2.000,- (duaribu rupiah) untuk pembongkaran dan pemindahan rumah sebelah barat H. Dahlan alias Digul Bin Saban.

⁴⁹ Putusan Pengadilan No. 558/PDT.G/2002/ PN. Jak Sel.

6. Bahwa pembayaran oleh Pemerintah Jepang dipercayakan kepada Saleh dan Sunarjo yang bekerja pada Pemerintah Jepang sebagai yang mengurus sewa rumah tersebut dan membayarkan uang sewa kepada Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban;
7. Bahwa ketika Jepang menyerah daerah Pasar Minggu diduduki kembali oleh tentara NICA (Belanda) dan sekitar tahun 1947 oleh Pemerintah Jepang melalui saudara Wawih (seorang polisi) tanah dan bangunan rumah serta pekarangan, kebun sebelah timur dikembalikan lagi kepada Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban.
8. Bahwa mengingat tanah yang disebelah timur bangunan rumah dalam kondisi yang rusak maka Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menyewa tukang bernama H. Mutadi untuk memperbaiki rumah dan menanam lagi tanah dan kebun dengan buah-buahan dan tumbuh-tumbuhan. Tepatnya sekarang Asrama Kepolisian Pasar Minggu.
9. Bahwa tanah dan kebun yang berada ditengah-tengah tepatnya dilokasi Puskesmas Pasar Minggu dikuasai tuan Mayer dan tuan Mayer telah membayar uang penggantian kepada Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban.
10. Bahwa tanah dan rumah beserta pekarangannya kemudian oleh Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban telah disewakan kembali kepada seorang Polisi Nica yang bernama Tuan Soma. Namun pada waktu itu tergugat I (Sasmita) yang sebagai mandor DPU Pasar Minggu pada Jaman Nica menumpang di rumah Tuan Soma;
11. Bahwa Tuan Soma (Polisi Nica) dipindah tugaskan dari Pasar Minggu dan Tergugat I (Sasmita) masih mendiami tanah dan bangunan beserta pekarangan dan kebun dan Tergugat I (Sasmita) berjanji akan membayar sewa rumah dan tanah sebesar Rp. 20,- (dua puluh rupiah) setiap bulan berdasarkan perjanjian tertanggal 18 Pebruari 1956 yang disaksikan oleh Amat (Juru tulis Lurah Pasar Minggu), Bontong (Lurah Pasar Minggu) dan M. Hasan (Dewan Pimpinan Anak Cabang Rukun Tani Indonesia Pasar Minggu. Akan tetapi Tergugat I (Sasmita) telah ingkar janji dengan tidak membayar uang sewa kepada alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban sampai tanah tersebut beralih kepada Tergugat;
12. Pada tahun 1951 Tergugat I (Sasmita) mengajak familinya Tergugat II (Adang Tanuatmaja) dan Tergugat

- III (Soleman) untuk menduduki/menguasai tanpa atas hak hukum atas tanah dan kebun kepunyaan Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban;
13. Pada tahun 1960 Tergugat III (Soleman) dengan melawan hukum telah menjual hak kepunyaan orang lain atas sebagian tanah (kavling) dan bangunan kepada tergugat IV (T.A. Boentara);
 14. Bahwa Tergugat V (Lurah Entong Sari) menjual tanah dengan mengatasnamakan tanah desa dan merubah kepemilikannya atas tanah tersebut menjadi 4 (empat) orang nama yaitu atas nama Tergugat I (Sasmita), atas nama Tergugat II (Adang Tanuatmaja), atas tergugat III (Soleman) dan atas nama Tergugat IV (T.A. Buntaran);
 15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut jelas Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban merasa dirugikan sehingga melalui kuasanya mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta yang terdaftar tertanggal 27 September 1965 dengan Register No. 337/ 1965. G, sekarang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 16. Bahwa telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I (Sasmita) dengan Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dengan dibuatnya Akta Perdamaian oleh hakim dan Tergugat I (Sasmita) tidak melaksanakan isi perdamaian tersebut sampai dengan sekarang. Dan menjual tanah dan kavling milik Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban kepada tergugat lainnya dengan merekayasa bukti-bukti kepemilikan tanah Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban sehingga dapat diterbitkannya sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan keatas nama para tergugat lainnya.

Berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, bahwa kepemilikan tanah Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dapat dikatakan dimulai dengan pendaftaran tanah pada tahun 1938-1939 dimana Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban mendaftarkan tanah yang dikuasainya tersebut di kantor Daerah Pajak Hasil Bumi Wilayah Djatinegara yang

kemudian dikuatkan berdasarkan Surat Girik No. 863 Persil 7 D.I atas nama H. Dahlan alias Digul Bin Saban. Sehingga berdasarkan penguasaan secara fisik selama bertahun-tahun dan memenuhi kewajiban pajak dan itikad baik, tanpa melawan hukum dan melalui pengakuan hak, maka Alm. Dahlan alias Digul Bin Saban berdasarkan fakta-fakta tersebut adalah pemilik hak atas tanah yang sah dari tanah Pasar Minggu tersebut. Dan atas dasar bukti-bukti tertulis berupa Girik No. 863, Alm. Dahlan alias Digul Bin Saban apabila dilihat dari ketentuan Penjelasan P.P. No. 24 tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) huruf k, l dan m, maka Alm. Dahlan alias Digul Bin Saban dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia. Sehingga berdasarkan konsep rancangan Undang-undang Direktorat Agraria tahun 1979 dimana peralihan dan perolehan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan:

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah atau pemberian;
4. Pewarisan dan atau wasiat;

5. Cara-cara lain yang sah menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan Hak Milik atas tanah hapus karena:

- a. Tanahnya musnah.
- b. Penetapan Undang-Undang, tanahnya kembali pada penguasaan Negara, antara lain karena:
 1. Ditelantarkan;
 2. Pemiliknya orang asing;
 3. Pemilikan yang melebihi penetapan batas maksimum.
- c. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, antara lain karena:
 1. Perwakafan
 2. Penghibahan kepada Negara
- d. Pengembalian pada penguasaan Negara meliputi:
 1. Pelepasan hak
 2. Pembebasan tanah
 3. Pencabutan hak demi kepentingan umum oleh Negara.

Sedangkan menurut Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hak milik (eigendom) hanya dapat diperoleh dengan jalan:

1. Pengambilan (contoh: membuka tanah, memancing ikan).

2. "Natrekking", yaitu jika suatu benda bertambah besar atau berlipat karena keadaan alam, (contoh: tanah bertambah besar akibat gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah).
3. Lewat waktu, (*verjaring*) dalam hukum adat dikenal lembaga "Rechtsverwerking".
4. Pewarisan.
5. Penyerahan ("*overdracht*" atau "*levering*") berdasarkan suatu title pemindahan hak yang berasal dari seorang yang berhak memindahkan eigendom.⁵⁰

Sedangkan Hak milik hapus menurut Pasal 27 UUPA yaitu:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) UUPA;
- b. Tanahnya musnah.

2. Kekuatan pembuktian Sertipikat

⁵⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXVII. (Jakarta: Intermasa, 1995), hal. 70-71.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) P.P. 24 tahun 1997 dimana dijelaskan bahwa sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan sesuai dengan data yang disajikan di Kantor Pertanahan. Dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan.

Analisa Kasus:

Dalam kasus Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban terdapat enam sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik No. 2638/Pasar Minggu tercatat atas nama Paula Mulyadi;
2. Srtipikat Hak Guna Bangunan No. 24/Pasar Minggu tercatat atas nama Drs. Arsil Abubakar;

3. Sertipikat Hak Milik No. 1632/Pasar Minggu tercatat atas nama Rudy Hermanto Jie (dh, Moeki Lim);
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 642/Pasar Minggu tercatat atas nama P.T. Bank Buana Indonesia Berkedudukan di Jakarta;
5. Sertipikat Hak Pakai No. 300/Pasar Minggu tercatat atas nama P.T. Bank Buana Indonesia Berkedudukan di Jakarta;
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 23/Pasar Minggu tercatat atas nama Rudyanto Darmali;

Dimana sertipikat hak atas tanah tersebut diatas telah dilakukan pencocokan dengan buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan hasilnya telah sesuai dengan aslinya dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Akan tetapi menurut penulis walaupun sertipikat hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan tetapi apabila dalam proses kepemilikan sertipikat tersebut diperoleh secara melawan hukum, maka sertipikat hak atas tanah hasil perbuatan melawan hukum tersebut harus dibatalkan. Seperti diketahui dalam kasus tersebut bahwa tanah Girik No. 863 atas nama H. Dahlan alias Digul Bin Saban telah diambil

oleh tergugat I (Sasmita) dan tergugat lainnya secara melawan hukum dan tanpa hak. Maka sepantasnya pembuatan sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan oleh kantor Pertanahan karena bukti surat-suratnya diperoleh secara ilegal dan bahkan berdasarkan bukti yang ada telah dilakukan pemalsuan surat sehingga seharusnya sertipikat hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan. Hal yang perlu diperhatikan dari kasus tersebut dengan adanya gugatan-gugatan Penggugat kepada Tergugat sehingga dibuatnya akta perdamaian di depan hakim yang tidak juga dipenuhi oleh tergugat menimbulkan banyak kejanggalan-kejanggalan sehingga timbul pertanyaan apakah instansi yang berwenang dapat dengan mudah mengeluarkan surat tanda bukti hak apabila ada gugatan dari pihak lain dan bagaimana suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dengan mudah dipalsukan sehingga dapat merugikan pemilik hak atas tanah yang sebenarnya. Dalam hal tersebut kiranya menurut penulis terdapat unsur-unsur kolusi dan korupsi dalam pembuatan surat-surat baik dari instansi pemerintah seperti kelurahan maupun instansi yang lebih berwenang lainnya, sehingga yang seharusnya memberikan kepastian hukum bagi para pemilik hak atas tanah malah

membuka peluang adanya unsur-unsur kecurangan sehingga Badan Pertanahan Nasional dan badan pemerintah lainnya seperti Pengadilan bukan lagi merupakan suatu instansi yang memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dalam penerapan Pasal 32 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan ketentuan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya,

sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif bertendensi positif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Kelemahan sistem ini dapat diatasi dengan lembaga yang dikenal oleh hukum adat yaitu lembaga "*Rechtverwerking*". Dalam hukum adat dan selaras dengan Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA, jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

3. Perlindungan Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik

Untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum di dalam pergaulan hidup masyarakat, perilaku dari anggota masyarakat diatur dalam peraturan hukum maupun peraturan-

peraturan yang dibentuk atas persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan. Tidak ada suatu perbuatan manusia yang sempurna, karena itu peraturan-peraturan yang telah di ketahui kemungkinannya pada waktu peraturan itu di bentuk tetapi tidak meliputi keadaan yang ternyata di kemudian hari ada dan tidak diketahui kemungkinannya itu.

Dalam hal demikian maka itikad baik atau kejujuran adalah faktor yang amat penting dalam hukum di samping diperlukan dalam hubungan pergaulan kehidupan masyarakat. Umumnya pihak yang beritikad baik atau jujur patut dilindungi oleh hukum dan yang tidak jujur patut merasakan akibat dari ketidakjujuran itu.

Semua itikad baik atau kejujuran dapat terlihat pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum dan pada waktu pelaksanaan hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum tersebut.⁵¹

Dalam kasus perkara kepemilikan tanah Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban, dimana tanah yang dihaki oleh Alm. H. Dahlan alias Digul diperoleh berdasarkan itikad baik

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, cet. 11, (Bandung: Sumur Bandung, 1992), hal. 56.

dimana hal tersebut dapat dilihat dari fakta-fakta berikut: ⁵²

1. Sekitar tahun 1907 (Zaman Pemerintah Belanda); Terdapat tuan tanah bernama Tuan Dalles, atas persetujuan Tuan Dalles Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menduduki sebidang tanah di wilayah Pasar Minggu. Adapun tanah tersebut merupakan hutan dan semak belukar yang kemudian dengan itikad baik digarap oleh Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menjadi perkebunan dengan ditanami buah-buahan;
2. Bahwa Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dalam menempati tanah tersebut telah membayar sewa kepada Tuan Dalles dan Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban mendirikan 2 (dua) rumah permanent dari kayu dan atap genteng dengan seizin dari Kantor Gemeente Djatibaru;
3. Sekitar tahun 1936 Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban mendirikan rumah diujung sebelah timur dan tengah, dengan seizin dari kantor DPU dan yang mengerjakan bangunan tersebut adalah saudara Abu dan saudara Rabin;
4. Bahwa berdasarkan pendaftaran tanah pada tahun 1938-1939 tanah tersebut sudah didaftar oleh Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban di kantor Daerah Pajak Hasil Bumi Wilayah Djatinegara yang kemudian dikuatkan berdasarkan Surat Girik No. 863 Persil 7 D.I atas nama H. Dahlan alias Digul Bin Saban;
5. Bahwa pada Zaman Jepang berkuasa, rumah dan pekarangan, kebun Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dipakai oleh Pemerintah Jepang untuk pabrik sepatu Bata Secokojo dengan pimpinan Aura Goci, namun Pemerintah Jepang membayar sewa sebesar Rp. 20 (dua puluh rupiah) setiap bulannya, dan Alm. Dahlan alias Digul Bin Saban diberikan penggantian sebesar Rp. 2.000,- (duaribu rupiah) untuk pembongkaran dan pemindahan rumah sebelah barat H. Dahlan alias Digul Bin Saban.
6. Bahwa pembayaran oleh Pemerintah Jepang dipercayakan kepada Saleh dan Sunarjo yang bekerja pada Pemerintah Jepang sebagai yang mengurus sewa rumah tersebut dan

⁵² Putusan Pengadilan, Op. Cit.

membayarkan uang sewa kepada Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban;

7. Bahwa ketika menyerah daerah Pasar Minggu diduduki kembali oleh tentara NICA (Belanda) dan sekitar tahun 1947 oleh Pemerintah Jepang melalui saudara Wawih (seorang polisi) tanah dan bangunan rumah serta pekarangan, kebun sebelah timur dikembalikan lagi kepada Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban.
8. Bahwa mengingat tanah yang disebelah timur bangunan rumah dalam kondisi yang rusak maka Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban menyewa tukang bernama H. Mutadi untuk memperbaiki rumah dan menanam lagi tanah dan kebun dengan buah-buahan dan tumbuh-tumbuhan. Tepatnya sekarang Asrama Kepolisian Pasar Minggu.

Jadi berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas jelas bahwa Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban memperoleh hak milik atas tanahnya tersebut didasarkan itikad baik dan bukan melawan hukum. Bahwa seperti didalilkan oleh para ahli waris Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban bahwa ayahnya telah membayar pajak sampai dengan tahun 1962, sehingga terdapat kenyataan bahwa telah lebih kurang empat puluh tahun tanah sengketa tersebut tidak pernah dikuasai lagi oleh penggugat, sehingga melihat kenyataan tersebut maka penggugat dianggap telah melepaskan haknya, dan sebagai akibat pengaruh lamanya waktu tersebut maka demi kepentingan dan ketentraman hukum, sudah tidak pada tempatnya perkara gugatan a quo diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Akan tetapi apakah

dengan tidak dibayarnya pajak atas tanah tersebut maka Alm. H. Dahlan alias Digul Bin Saban dianggap telah menelantarkan tanahnya. Hal demikian kiranya dapat ditelaah dari adanya:

1. Permohonan wakaf kepada ahli waris H. Dahlan alias Digul Bin Saban atas tanah yang telah berdiri Masjid Jami Al-Awwabin dengan bukti surat No. 03/Skep/04/VI/2001 tertanggal 18 Juni 2001.
2. Berdasarkan surat keterangan pembuatan ikrar wakaf No. 23/1.711.1 tertanggal 17 Juni 2002.
3. Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan kepala desa Pasar Minggu pada tanggal 27 Juni 2002 tentang perwakafan Hak Milik No. 26/ 1.711.1 menerangkan bahwa Girik C. 863 Persil 7 D.I seluas 1.155 M2 adalah benar tanah wakaf.

Bahwa dengan adanya bukti tersebut diatas, maka perlu kiranya dikaji kembali apakah benar H. Dahlan alias Digul Bin Saban telah benar-benar menelantarkan tanahnya atau karena adanya penguasaan dari pihak lain yaitu tergugat I (Sasmita) yang telah menduduki secara fisik tanah tersebut tanpa itikad baik sehingga menimbulkan asumsi pemilik tanah sebenarnya tidak mengurus dan

menelantarkan tanahnya. Kalau pemilik menelantarkan tanahnya penulis beranggapan tidak mungkin ada gugatan pada tanggal 27 September 1965 dengan register No. 337/1965. G dan dibuat akta perdamaian oleh hakim yang sampai sekarang tidak pernah dipenuhi oleh tergugat I.

Dalam menanggapi hal tersebut maka penulis melakukan wawancara kepada praktisi hukum dari kantor "Aditya law Firm" di Plaza Bapindo Tower Mandiri Lantai 20 Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 54-55 Jakarta Selatan, berdasarkan wawancara kepada Bapak Muhammad Aditya, S.H. M.Hum., sebagai pemilik "Aditya law Firm" dimana dinyatakan bahwa terhadap pihak-pihak yang beritikad baik membeli tanah tersebut dari tergugat I, II, III dan IV dalam hal ini para pemilik 6 sertipikat tersebut diatas tadi patut dilindungi, karena para pihak tersebut telah memperoleh haknya dengan peralihan hak dengan memberikan suatu konpensasi sejumlah harga atas tanah tersebut melalui itikad baik. Pasal 1965 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

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

Setiap orang dianggap beritikad baik sedangkan ketidakjujuran harus dibuktikan. Dalam hal tersebut ketidakjujuran tidak begitu saja dianggap ada, tetapi harus dibuktikan. Undang-Undang tidak memberikan perumusan mengenai apa yang di maksud dengan itikad baik. Akibatnya peranan hakim menjadi sangat penting untuk memberikan arti dan isi dari pada itikad baik di mana berbeda untuk tiap-tiap kasus.

Maka berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No.14 tahun 1970 tentang ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman, maka hakim selaku organ peradilan dalam melaksanakan tugasnya jika ia tidak menemukan hukum tertulis maka hakim wajib menggali hukum, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat serta harus memberi putusan berdasarkan atas kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat. Dimana hakim dituntut selalu menerapkan profesionalisme kerja, keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan terhadap pencari keadilan.

C. Analisa Permasalahan

Setelah mempelajari gugatan penggugat, jawaban tergugat, replik, duplik dan kesimpulan yang diberikan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap putusan NO: 558/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL tertanggal 27 Mei 2003, merupakan dasar bagi penulis untuk melakukan analisa terhadap permasalahan-permasalahan yang timbul akibat dari sengketa sertipikat tanah tersebut, seperti diuraikan sebagai berikut:

Bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dan kekuatan tanda bukti girik terhadap suatu tanah yang terletak di lokasi yang sama?

Terhadap pokok permasalahan pertama tersebut diatas, maka penulis memberikan analisa sebagaimana berikut:

Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan di dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c P.P. No. 10 tahun 1961 dan Pasal 32 ayat (2) P.P. 24 Tahun 1997 dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dengan adanya sertipikat sebagai tanda bukti hak memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi

pemegangnya sepanjang sertipikat tersebut sesuai dengan buku tanah dan surat ukur yang ada di kantor pertanahan.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang.

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 27/1997). Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Sedangkan yang dimaksud *petuk pajak, pipil, girik* dan lain-lainnya adalah surat tanda pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, karena dikenakan pada yang memiliki tanahnya, *petuk pajak* yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai *tanda-bukti kepemilikan*

tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayar atas tanah yang bersangkutan oleh pemerintah.⁵³ Sehubungan dengan hal tersebut rakyat belum merasa aman, selama petuk pajak tanah yang dibelinya belum diganti dengan yang baru atas namanya. Hal ini diperkuat dengan adanya putusan Mahkamah Agung yang menyatakan "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan" (Subekti-Tamara, J., 1961, kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, halaman 153.)).

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat kiranya ditarik kesimpulan bahwa *petuk pajak, pipil, girik* dan sebagainya bukan merupakan suatu tanda bukti kepemilikan sehingga *petuk pajak, pipil, girik* dan sebagainya hanya sebagai tanda bukti pengenaan dan penerimaan pajak saja. Sehingga tidak berakibat suatu hak kepemilikan hukum

⁵³ Harsono, *Op.Cit.*, hal 84.

terhadap pemegangnya atas suatu bidang tanah. Akan tetapi apabila dikaitkan dengan sejarah pendaftaran tanah dimana pada saat sebelum berlakunya P.P. No. 10 tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah menjadi P.P. No. 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, dimana pada saat itu belum dikenal adanya sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Sehingga dapat dimaklumi apabila masyarakat pada saat itu menganggap dan memberlakukan *petuk pajak, pipil, girik* dan sebagainya itu sebagai tanda bukti kepemilikan. Oleh karena surat pengenaan pajak berupa *petuk pajak, pipil, girik* dan sebagainya itu dianggap dan diberlakukan sebagai bukti kepemilikan pada saat itu, sehingga pemerintah dalam memberlakukan pengkonversian hak atas tanah memperhatikan *petuk pajak, pipil, girik* dan sebagainya itu apabila memenuhi beberapa ketentuan dalam peraturan konversi dapat dijadikan alas hak untuk dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti haknya yang diatur dalam penjelasan Pasal 24 P.P. No. 24 tahun 1997.

Jadi surat pengenaan pajak merupakan alas hak untuk dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di kantor

Pertanahan. Dengan diterbitkannya sertipikat maka kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah, meliputi dua hal yakni:

1. sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang berarti selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Akan tetapi dalam hal penguasaan tanah dengan tanda bukti hak berupa sertipikat, kiranya perlu diperhatikan apakah penguasaan tanah dengan tanda bukti sertipikat yang

sudah berlangsung sekian lama tersebut akibat dari penguasaan yang diperoleh secara ilegal/melawan hukum sehingga tidak dapat dibenarkan berdasarkan hukum. Dan penguasaan semacam ini dapat selalu memberikan peluang terhadap pemilik tanah yang sebenarnya untuk menuntut haknya melalui gugatan dengan membuktikan bahwa ia adalah pemillik yang sah atas bidang tanah tersebut.

Jadi dengan dikuasainya suatu bidang tanah dengan itikad baik maka pihak yang beritikad baik memperoleh hak atas tanah menutup pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu untuk menuntut pelaksanaan haknya dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Hal ini merupakan prinsip yang diatur oleh lembaga *Rechtsverwerking* yang berlaku didalam hukum adat dan diatur dalam Pasal 32 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 dan merupakan lembaga yang menutupi kelemahan dari sistem publikasi negatif yang dianut oleh Indonesia.

Sesuai dengan Jurisprudensi yang berlaku "pengaruh lamanya waktu" yang dikenal dalam sistem hukum adat, sistem hukum mana adalah sistem hukum yang dipakai dalam Hukum Pertanahan di Indonesia. Hal ini juga dikonstantir

lebih jauh oleh Dr. Soepomo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri" halaman 124 yang menyatakan bahwa:

"Pengaruh lamanya waktu terhadap suatu hubungan didasarkan pada sikap seseorang dimana dapat disimpulkan bahwa ia sudah tidak mempergunakan haknya lagi. Dan faktor waktu sangat mempunyai arti untuk menguatkan sikap duduk diamnya orang-orang yang mempunyai kepentingan".

Apakah seorang yang telah menggunakan dan menggarap tanah selama berpuluh-puluh tahun serta melaksanakan kewajiban membayar pajak suatu hak atas tanah dapat diakui sebagai empunya hak atas tanah tersebut?

Terhadap pokok permasalahan kedua tersebut diatas maka penulis memberikan analisa sebagai berikut:

Tata cara memperoleh hak milik atas tanah berdasarkan konsep rancangan Undang-undang Direktorat Agraria tahun 1979 dimana peralihan dan perolehan hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan melalui:

1. Jual Beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah atau pemberian;

4. Pewarisan dan atau wasiat;
5. Cara-cara lain yang sah menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan Hak Milik atas tanah hapus karena:

- a. Tanahnya musnah.
- b. Penetapan Undang-Undang, tanahnya kembali pada penguasaan Negara, antara lain karena:
 4. Ditelantarkan
 5. Pemiliknya orang asing
 6. Pemilik yang melebihi penetapan batas maksimum
- c. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, antara lain karena:
 1. Perwakafan
 2. Penghibahan kepada Negara
- d. Pengembalian pada penguasaan Negara meliputi:
 1. Pelepasan hak
 2. Pembebasan tanah
 3. Pencabutan hak demi kepentingan umum oleh Negara.

Selain itu menurut Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur hak milik (eigendom) hanya dapat diperoleh dengan jalan:

1. Pengambilan (contoh: membuka tanah, memancing ikan).

2. "Natrekking", yaitu jika suatu benda bertambah besar atau berlipat karena perbuatan alam, (contoh: tanah bertambah besar akibat gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah).
3. Lewat waktu, (*verjaring*) dalam hukum adat dikenal lembaga "Rechtverwerking".
4. Pewarisan.
5. Penyerahan ("*overdracht*" atau "*levering*") berdasarkan suatu title pemindahan hak yang berasal dari seorang yang berhak memindahkan eigendom.⁵⁴

Sedangkan Hak milik hapus berdasarkan Pasal 27 UUPA yaitu:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) UUPA;
- b. Tanahnya musnah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, apabila seorang yang telah menggunakan dan menggarap tanah selama berpuluh-puluh tahun dengan itikad baik serta melaksanakan kewajibannya sebagai pemilik tanah dimana tanah tersebut belum dimiliki pihak lain dapat memperoleh hak milik atas

⁵⁴Subekti, *Op. Cit.*, hal. 70-71.

tanah berdasarkan pengambilan atau pengakuan atas tanah yang belum ada pemiliknya.

Perolehan kepemilikan atas suatu benda menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjadi selama batas waktu selama 20 tahun dimana benda tersebut ditelantarkan oleh pemiliknya. Dimana seseorang tersebut memperoleh hak milik berdasarkan lewatnya waktu 20 tahun. Sedangkan dalam hukum pertanahan lembaga yang mengatur mengenai daluarsa adalah lembaga hukum adat yaitu lembaga *Rechtsverwerking*, dimana seseorang memperoleh hak atas tanah karena lampaunya waktu. Lembaga *Rechtsverwerking* ini berlaku terhadap tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya selama berpuluh-puluh tahun sehingga tanah yang ditelantarkan itu dapat dimiliki pihak lain tanpa melawan hukum.

Akan tetapi kepemilikan tanah di Indonesia tidaklah sedemikian mudahnya, hal ini disebabkan pernah adanya penjajahan oleh bangsa lain dan kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia yang belum menyeluruh. Dimana tanah-tanah di wilayah Indonesia pada zaman Hindia-Belanda adalah milik para tuan tanah dan masyarakat pribumi sebagai penyewa dan penggarap tanahnya. Kemudian dengan berakhirnya penjajahan itu orang pribumi yang menyewa

tersebut lambat-laun menyatakan dirinya sebagai pemilik dari tanah yang digarapnya dengan memenuhi beberapa kewajiban-kewajiban sebagai pemilik tanah. Hal demikian banyak menimbulkan permasalahan sengketa tanah karena tanpa suatu akta van transport yang sah tidak mungkin seorang penduduk Indonesia asli pada zaman penjajahan tersebut dapat memiliki begitu saja tanah eigendom.

Dimana tanah-tanah yang ada pada saat itu sebagian besar adalah tanah ex Hak Barat, yaitu bekas tanah Eigendom yang setelah masa penjajahan dikuasai oleh Negara dan dapat diberikan kepada pemohonnya. Hal ini berseberangan dengan penguasaan secara fisik oleh para pribumi yang mengakui hak atas tanah berdasarkan penguasaan bertahun-tahun dari para tuan tanah. Sehingga untuk memecahkan permasalahan ini adalah dengan dianutnya sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang diterapkan di Indonesia dan lembaga *Rechtsverwerking*, dimana pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku-tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak dan

dengan ditelantarkan tanahnya mengakibatkan seseorang kehilangan hak atas suatu bidang tanah dalam jangka waktu tertentu dan dengan ditelantarkannya suatu hak atas tanah memberikan seseorang hak atas tanah.

Apakah seseorang yang lebih dulu memperoleh hak atas tanah melalui pengakuan hak dapat dibatalkan haknya berdasarkan kekuatan pembuktian sertipikat?

Terhadap pokok permasalahan ketiga tersebut diatas maka penulis memberikan analisa sebagai berikut:

Seseorang yang memperoleh hak atas tanah melalui pengakuan hak tidak dapat dibatalkan haknya berdasarkan kekuatan pembuktian sertipikat kecuali seseorang tersebut memperoleh hak atas tanahnya itu berdasarkan suatu alas hak yang ilegal. Dan seseorang dapat kehilangan hak atas tanahnya apabila ia menelantarkan dan tidak menggunakan tanahnya selama dua puluh tahun serta tidak melakukan suatu gugatan terhadap orang yang menduduki tanahnya tersebut; hal ini disebabkan adanya lembaga *rechtsverwerking* yang dianut Hukum Tanah Nasional.

Berdasarkan sistem publikasi yang dianut di Indonesia dimana sistem publikasinya adalah sistem

publikasi negatif yang mengandung unsur positif dimana berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c dari P.P. No. 10 tahun 1961 dinyatakan bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997. Dalam sistem negatif murni tidak ada kenyataan demikian pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam pengadilan. Dalam sistem ini mengatur bahwa pembukuan sesuatu hak dalam pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku-tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Oleh karena itu dalam hal pembuatan

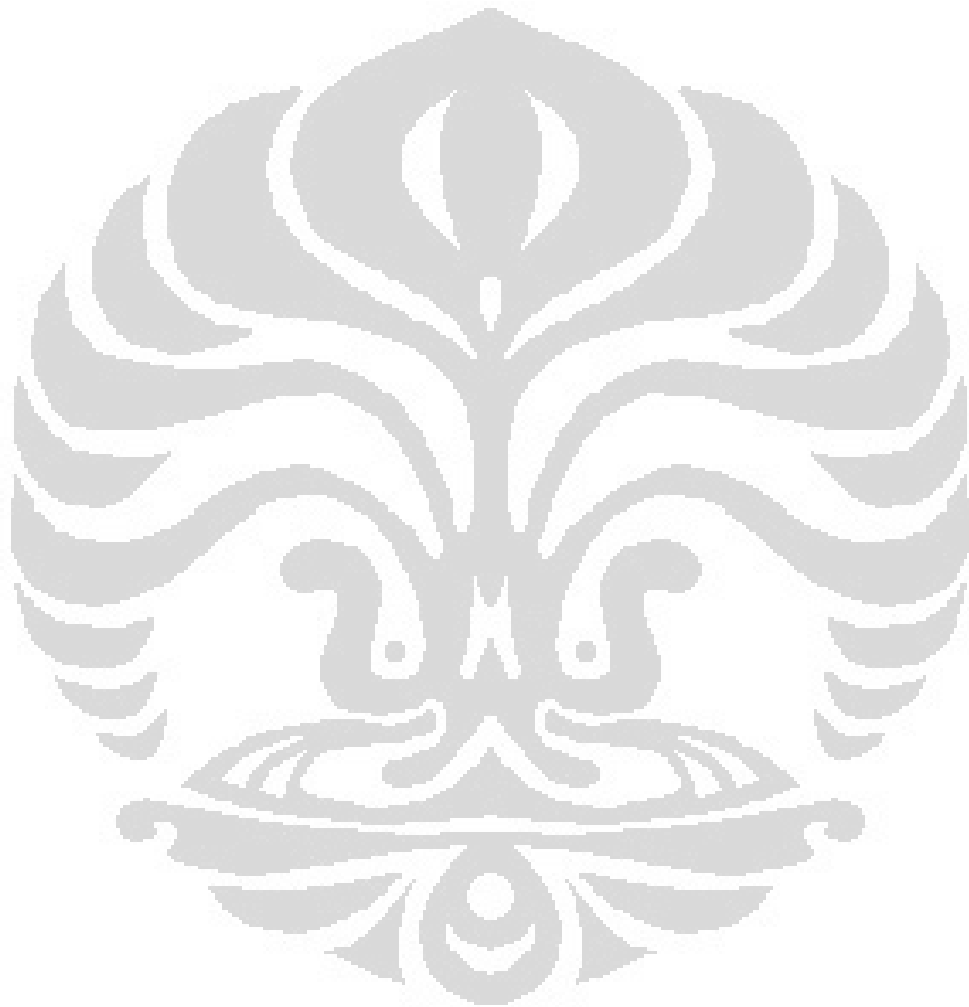
sertipikat hak atas tanah berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat (2) P.P. No. 24 tahun 1997 diatur syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak atas tanah:

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu 20 tahun;
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karenanya itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. Bahwa hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- e. Telah diberi kesempatan kepada pihaklain untuk mengajukan gugatan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut diatas maka penerbitan sertipikat dapat dilakukan, akan tetapi bukan berarti sertipikat tersebut menjadi alat pembuktian yang mutlak karena sistem publikasi yang dianut oleh sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dimana pemilik sertipikat hak atas tanah masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain sebagai pemilik tanah yang

sesungguhnya, dan apabila dapat dibuktikan bahwa seseorang tersebut adalah pemilik tanah yang sah maka pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut akan dicabut haknya sebagai pemilik sertipikat melalui pencabutan hak dan bahkan akan dikenakan sanksi pidana maupun perdata.





BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap kasus didalam BAB II, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Atas Tanah bukan merupakan suatu tanda bukti kepemilikan yang mutlak/ sempurna tetapi merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Sedangkan tanda bukti girik merupakan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak. Surat

pengenaan pajak bumi seperti girik bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah yang dalam sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pengenaan pajak tersebut, akan tetapi girik itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan. Girik dan surat pengenaan pajak lainnya digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftarannya menurut P.P. No. 10 Tahun 1961 dan P.P. No. 24 Tahun 1997.

2. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah atas dasar penguasaan fisik tanah dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara nyata dan dengan itikad baik dan selama itu tidak diganggu gugat dan hal itu diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya. Hal ini diatur dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) P.P. NO. 24 tahun 1997 yang merinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pemilik tanah untuk memohonkan pembukuan hak atas tanahnya, yaitu:
 - a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebutkan diatas;

- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama tidak diganggu gugat dan karenanya itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
 - c. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
 - d. Bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
 - e. Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 P.P. No. 24 Tahun 1997.
 - f. Bahwa akhirnya 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 sporadik.
3. Seseorang yang memperoleh hak atas tanah melalui pengakuan hak dapat dibatalkan haknya berdasarkan kekuatan pembuktian sertipikat apabila orang tersebut selama waktu tertentu tidak mengusahakan hak atas tanah tersebut, sehingga demi hukum pemilik awal tanah

tersebut akan kehilangan haknya untuk menguasai dan memiliki tanah tersebut. Dan orang yang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah berhak untuk memperoleh hak atas tanah yang telah dimanfaatkan olehnya dalam suatu jangka waktu tertentu. Dan dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkannya sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

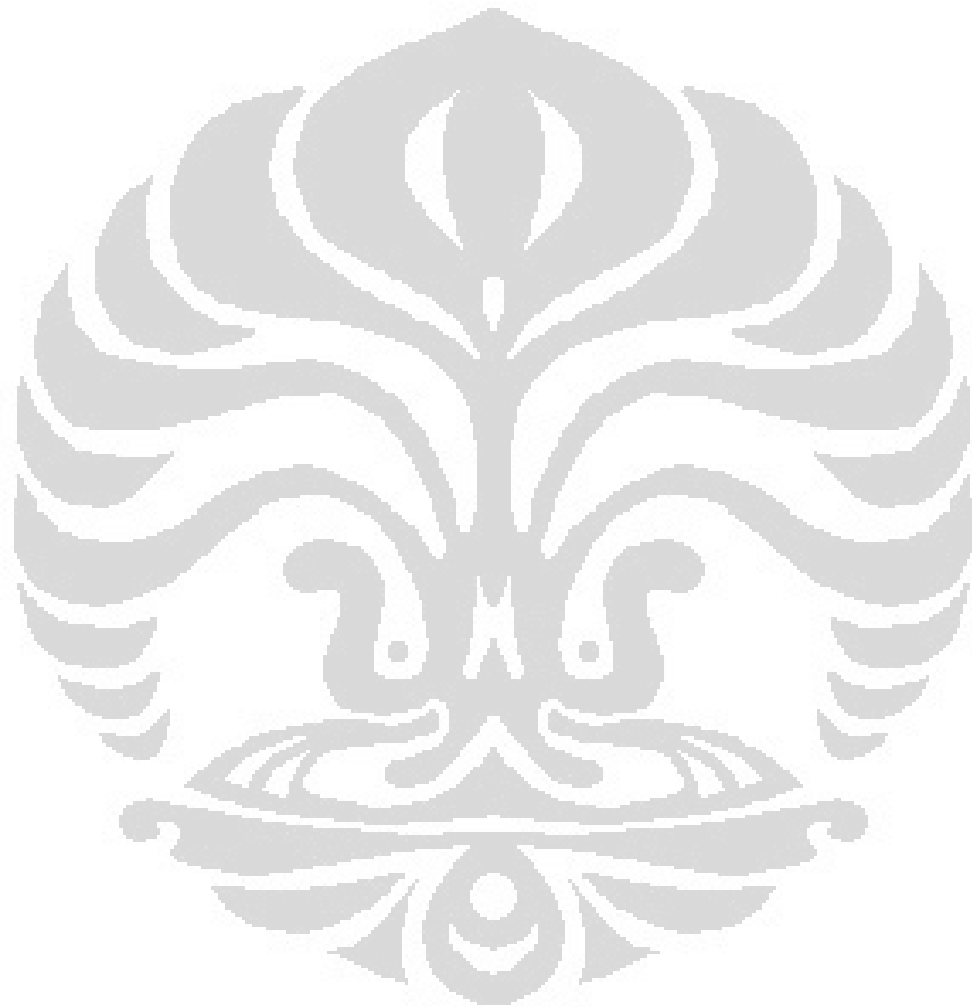
B. SARAN

Berdasarkan permasalahan yang telah di teliti maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah, sehingga pemerintah seharusnya berani

merubah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif menjadi sistem publikasi yang positif murni. Karena dengan memberlakukan sistem publikasi positif murni tersebut memacu pemerintah untuk bekerja dengan sungguh-sungguh dan berperan aktif dalam memberikan perlindungan dan jaminan yang mutlak kepada pemegang Hak atas tanah yang sudah didaftar.

2. Seharusnya pemerintah memberikan pengaturan yang sifatnya lebih khusus dan kongkrit dalam mengatur cara perolehan hak atas tanah, sehingga sengketa-sengketa tanah yang banyak terjadi sekarang maupun dikemudian hari dapat dihindari atau diminimalisir melalui perangkat hukum yang jelas dan kongkrit.
3. Dengan diberlakukannya sistem publikasi positif oleh pemerintah, dapat menjamin kepastian hukum terhadap pemilik tanah. Apabila dikemudian hari terdapat gugatan dari pihak yang merasa memiliki tanah terhadap tanah yang sudah didaftar atas nama pihak lain dan gugatannya dimenangkan oleh pemilik tanah awal tersebut, sehingga dengan diberlakukannya sistem publikasi positif pemegang hak yang sudah didaftar tersebut tidak kehilangan haknya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Effendie, Bachtiar dan Ellyda T. Soetiyarto. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jilid 1. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- . *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.
- . *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jilid 1. Cet. 1. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2002.
- Hutagalung, Arie, S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- . *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri et. Al., *Metode penelitian Dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak atas Tanah*. Cet.2. Jakarta: Prenada Media, 2004.

Nantuo, Perpatif dan Nurullah Dt, *Tanah Ulayat Menurut Ajaran Adat Minangkabau*. Cet. 1. Sumatra Barat: PT. Singgalang Pers, 1999.

Parlindungan, A. P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Cet. VIII. Bandung: Mandar Maju, 1998.

-----, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia berdasarkan PP 24 Tahun 1997 Di Lengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*Cet. I. Bandung: Penerbit Mandar Maju 1999.

Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*. Cet. 11. Bandung: Sumur Bandung, 1992.

Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Cet.2. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.

Sihombing, B. F. *Evolusi kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Toko Gunung Agung, 2004.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. 8. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. 27. Jakarta: PT. Intermedia, 1995.

Sumardjono, Maria dan Martin Samosir. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Cet. 2. Medan: Bima Media, 2000.

B. Peraturan Perundang-Undangan:

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

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan tanah.* UU No. 4, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah,* PP No. 24 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696 Tahun 1997.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* PP No. 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1998 TLN No. 3746.

Indonesia. *Keputusan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional.* Kepres No. 26 Tahun 1988.

Kantor Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.* Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Petanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

D. Makalah/ Artikel :

Badan Pertanahan Nasional. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah.* Jakarta, Maret 1989.

Muyiawati, Dewi. *Analisis Yuridis Terhadap Kekuatan Pembuktian Tanda Bukti Hak Atas Tanah (Studi Kasus Tanah Manggar di Balik Papan)*. Tesis Universitas Indonesia, Depok, 2002.

Riany, Cut. *Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Menciptakan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat (Suatu Kajian Di Kabupaten Bekasi)*. Tesis Universitas Indonesia, Depok, Juli, 2002.

Tanjung, Kulima Nur Surlini. *Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat (Analisis Kasus di Kelurahan Rangkapan Jaya Kota Depok)*. Tesis Universitas Indonesia, Depok, Juli, 2006.

Tukgali, Lieke L. *Cara Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Menuju Sistem Publikasi Positif Secara Bertahap*. Tesis Universitas Indonesia, Depok, Juli, 2003.



Handwritten initials

**PENGADILAN NEGERI
JAKARTA SELATAN**

**SALINAN RESMI PUTUSAN
PERKARA PERDATA**

No. : 558/PDT.G/2002/PN.JAK.SEL.

antara

PENGGUGAT : H. USMAN BIN H. DAHLAN Als. DIGUL. DKK.

Melawan

TERGUGAT : SASMITA (ALMARHUM) atau AHLI WARISNYA
UMI atau BINTU, DKK.

Diberikan kepada : KUASA HUKUM TERGUGAT .

Pada Tanggal : 14 SEPTEMBER 2005 .

Jakarta, 14 SEPTEMBER 2005 .

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Panitera / Sekretaris

Handwritten signature

NK. HJ. LILIES DJUANINGSIH, SH.

SALINAN / FOTO COPY

P U T U S A N
No. 558/Pdt.G/2002/PN. Jak.Sel.



DHIMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara :-----

H. USMAN BIN H. DAHLAN AL. DIGUL, (Umur 78 tahun) ;-----

UMAR BIN H. DAHLAN AL. DIGUL, (Umur 73 tahun) ;-----

MAMING BIN H. DAHLAN AL. DIGUL, (Umur 72 tahun) ;-----

MATAMIN BIN H. DAHLAN AL. DIGUL, (Umur 59 tahun) ;-----

Yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2002 telah memilih domisili hukum di kantor kuasanya ADIL PRANAJAYA, SH., FREDY N. MONTOLALU, SH., SAUT HAPOSAN GULTOM, SH., dan RUDY P. SIHOMBING, SH., Advokat dan pengacara pada ADIL - FREDY & ASSOCIATES beralamat di Jl. Kayu Jati Raya No. 3 Rawamangun, untuk selanjutnya disebut PARA PENGGUGAT ;-----

m.e.l.a.w.a.n

1. SASMITA (Almarhum) atau Ahli Warisnya Umi atau Enoh;-----
beralamat di Rt.01 / Rw.05 (depan stastion Cilebut), Kelurahan Cilebut Timur, Kec. Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai TERGUGAT I ;-----
2. ADANG TANU ATMAJA (Almarhum) atau Ahli Warisnya Haja .Juriah
Beralamat di Jl. Pol Tangan IV Rt.5 / Rw.10 No. 36, Kel. Pejaten Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Sebagai TERGUGAT II;-----
3. Soleman (Almarhum) atau Ahli Warisnya R. EFFENDI ;-----
beralamat di Jl. Jembatan Gantung Rt.007 / Rw.05, No. 64 Kel. Condet. Kec. Kramat Jati. Balai Kambang, Jakarta Timur, sebagai TERGUGAT III ;-----
4. T.A. BUNTARAN (almarhum) atau EMA RACHMAN ;-----



beralamat di Pondok Ka. Kampung Poncol Rt.02 / Rw.01, Kel. Jati Waringin, Kec. Pondok Gede, Jakarta Timur, sebagai TERGUGAT IV ;-----

5. ENTONG SAARI (mantan Lurah Pasar Minggu) ;-----
beralamat di Jl. Ampera Raya No. 17 Rt.006 / Rw.02, Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT V ;-----

6. SUGHARTO ;-----
beralamat di Jl. Raya Ragunan No.9.A. Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT VI ;-----

7. NIRWAN BURHAN ;-----
Beralamat di Jl. Raya Ragunan No.9.B. Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT VII ;-----

8. PAULA MULYADI ;-----
Beralamat di Jl. Raya Ragunan No.10.A. Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT VIII ;-----

9. RUDY HERMANTO alias JIE ;-----
Beralamat di Jl. Raya Ragunan No.10.B. Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT IX ;-----

10. PT. BANK BUANA INDONESIA ;-----
Beralamat di Jl. Raya Ragunan No.11 Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT X ;---

11. RUDYANTO DARMAI ;-----
beralamat di Jl. Bima Jaya No 1, Rt.005 / Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT XI ;--

12. SUTARLIM ;-----
Beralamat di Jl. Raya Ragunan No.19 Rt.002 / Rw.02, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai TERGUGAT XII ;--



Atas sesera bersama-sama selanjutnya disebut sebagai PARA TERGUGAT :-

BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA SELATAN :-----

beralamat di Jl. Trunojoyo No.1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sebagai TURUT TERGUGAT ;-----

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;-----

Telah memperhatikan bukti-bukti di persidangan ;-----

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara ;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat atau para penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Oktober 2002 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan No. 558/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa selama perkawinan antara pasangan suami-isteri H. Dahlan alias Digul bin Kainan alias Saban dengan Hj. Zubaedah Binti Lembang telah dikarunia 5 (Lima) orang anak yaitu :-----

1.1. H. Usman bin H. Dahlan alias Digul ;-----

1.2. Umar bin. H. Dahlan alias Digul;-----

1.3. Maming bin H. Dahlan alias Digul;-----

1.4. Matamin bin H. Dahlan alias Digul;-----

1.5. Nining binti H. Dahlan alias Digul (Almarhum) ;-----

Berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan Fatwa Ahli Waris No.239/1979 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 Mei 1979 (Bukti P. 1).

2. Bahwa semasa hidupnya ahli waris Nining binti H. Dahlan alias Digul (Almarhumah) telah menikah dengan Siyik Mardin (Almarhum) dalam perkawinan tersebut dikaruniai 8 (delapan) orang yaitu :-----

2.1. Salbiah (Almarhumah) ;-----

2.2. Sarbini (Almarhum);-----



- 2.3. Hj. Salma ;-----
- 2.4. Salmihah ;-----
- 2.5. H. Sahuri ;-----
- 2.6. Hj. Neneng ;-----
- 2.7. Suryadi ;-----
- 2.8. Suryana ;-----

3. Bahwa semasa hidup pasangan suami isteri alm. Digul bin Saban dan alm. Hj. Zubaedah binti Leping mempunyai sebidang tanah dengan Girik No. 863 atas nama Digul bin Saban yang telah dipecah menjadi 3 (tiga) Percil yaitu :-----

- 3.1. Sebidang tanah Percil 7 D I seluas 0,106 deka are dengan Girik No. 863 atas nama Digul bin Saban ;-----
- 3.2. Sebidang tanah Percil 5 D II seluas 0,173 deka are dengan girik No. 863 atas nama Digul bin Saban ;-----
- 3.3. Sebidang tanah Percil 5 D II seluas 0,027 deka are dengan girik No. 863 atas nama Digul bin Saban ;-----

(Bukti P.2).

4. Bahwa Almarhum Digul bin Saban berdasarkan bukti kepemilikan tersebut juga telah memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak adalah sebagai berikut :-----

- 4.1 Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1954 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 22,- (dua puluh dua rupiah). (Bukti P.3) ;-----
- 4.2. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1955 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp 22,- (dua puluh dua rupiah). (Bukti P.4) ;-----
- 4.3. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1956 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 22,- (dua puluh dua rupiah). (Bukti P.5) ;-----
- 4.4. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1957 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 30,- (tiga puluh rupiah). (Bukti P.6) ;-----



- 4.5. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1958 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 44,- (dua puluh empat rupiah). (Bukti P.7); -----
- 4.6. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1961 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 150,- (seratus lima puluh rupiah). (Bukti P.8); -----
- 4.7. Bahwa Almarhum Digul bin Saban pada tahun 1962 telah membayar pajak tanah berdasarkan surat ketetapan pajak tanah sebesar Rp. 150,- (seratus lima puluh rupiah). (Bukti P.9); -----
5. Bahwa bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut diperkuat juga dengan surat penjelasan tertanggal 13 Januari 1950 dari jurutulis lurah pasar minggu Amat bin Tala yang menjelaskan saya yang bertanda tangan dibawah ini Amat bin Tala sebagai djuru tulis lurah desa pasar minggu menjelaskan tanah desa yang terletak disebelah selatan jalan ragunan berbatasan disebelah timur dari tangsi polisi pasar minggu panjang 80 mt luas 80 mt semenjak tahun 1907 yang menggarap yaitu Digul bin Saban selagi saya bekerja menjadi djuru tulis lurah desa tersebut serta saya periksa telah buku giriknya bernama Digul bin Saban dan betul ia telah membayar selama 4 tahun banyaknya Rp 40, (empat puluh rupiah) mulai semenjak tahun 1947 sampai dengan tahun 1950 saya sudah terima dibayar contant. Surat kwitansie pembayaran saya serahkan pada yang membayar Digul bin Saban pada waktu ia membayar ada pula saksi-saksinya yaitu D. Sulaiman bin Boi pekerjaan sebagai administratie lurah di asistenan pasar minggu. (Bukti P.10.); -----
6. Bahwa demikian pula bukti kepemilikan tersebut diperkuat juga dengan surat No.03/Skep/04/VI/2001 tertanggal 18 Juni 2001 para pengurus Mesjid Jami Al. Awwabin Polsek Metro Pasar Minggu mengajukan permohonan wakaf kepada ahli waris Digul bin Saban atas sebagian tanah tersebut yang telah berdiri Masjid Jami Al. Awwabin (Bukti P. 11); -----
7. Bahwa berdasarkan surat permohonan tersebut Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan Kecamatan Pasar Minggu berdasarkan surat keterangan No.23/1.711.1 tertanggal Jakarta 17 Juni 2002 menerangkan bahwa berdasarkan catatan himpunan wajib pajak leter C kelurahan Pasar Minggu pada tahun 1939/1947 terdaftar sebagai tanah milik adat C 863 Persil 7 D. I luas tanah 1060 M tercatat atas nama wajib pajak Digul bin

in alias Saban dan sampai saat ini berdasarkan catatan himpunan pajak leter C Kelurahan pasar Minggu tercatat atas nama Digul bin Saban alias Saban dan surat tersebut untuk persyaratan permohonan pembuatan surat Ikral wakaf. (Bukti P.12) ;-----

ya demikian pula atas permohonan tersebut dengan Surat Keterangan Desa Tentang Perwakafan Tanah Milik No. 26/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Kcpala Desa Kelurahan Pasar Minggu tertanggal 27 Juni 2012 menerangkan bahwa tanah berupa sawah, pekarangan, kebon atau ladang Girik C.863 Persil 7 D.I seluas 1.155 M2, kecamatan Pasar Minggu, Kabupaten/Kotamadya Pasar Minggu Propensi/Setingkat Jakarta Selatan dengan batas-batas Sebelah Timur Jalan Asrama Polsek, Sebelah Barat rumah Asrama Polsek, Sebelah Utara Sekolah SLTP Bhayangkari. Sebelah Selatan Jalan Asrama Polsek adalah benar tanah Wakaf. (Bukti P.13) ;-----

hwa dengan demikian jelas terbukti kebenarannya berdasarkan hukum bahwa sebidang tanah Percil 7 D I seluas 0,106 deka are dengan Girik No. 863 adalah milik atas nama Digul bin Saban ;-----

ahwa yang menjadi sengketa yang dikuasai Para Tergugat secara melawan hukum terhadap sebidang tanah dan bangunan terhadap Percil 7 D I seluas 0,106 deka are dengan Girik No. 863 atas nama Digul bin Saban yang terletak di Kotamadya Jakarta Selatan, Pasar Minggu setempat yang dikenal dengan Jl. Ragunan, dulu Rt.08/02 yang sekarang Rt.005/04 dengan batas-batasnya sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara : Jalan Ragunan ;-----
- Sebelah Selatan : Tanah Digul bin Saban ;-----
- Sebelah Timur : Jalan/Gang Bima Jaya ;-----
- Sebelah Barat : Klinik DKK Puskesmas ;-----

..Bahwa yang menjadi awal dasar kepemilikan terhadap sebidang tanah atas nama Digul bin Saban adalah dapat diuraikan sebagai berikut :-----

11.1. Bahwa sekitar tahun 1907 di zaman pemerintahan Belanda terdapat tuan tanah yang bernama Tuan Dalles atas persetujuan tuan dalles alim. Digul bin Saban menduduki sebidang tanah di wilayah Kelurahan Pasar Minggu adapun tanah tersebut merupakan hutan dan semak belukar yang kemudian dengan itikad baik digarap oleh





Almarhum Digul bin Saban menjadi perkebunan dengan ditanami buah-buahan ;-----

11.2. Bahwa namun demikian alm. Digul bin Saban dalam menempati sebidang tanah tersebut telah membayar sewa kepada Tuan Dalles dengan harga sewa f.7,5 tiap tahunnya kemudian dinaikan menjadi f.10. Kemudian atas tanah tersebut dibangunlah 2 (dua) rumah permanen dari kayu dan atap genting dengan seizin dari kantor Gemeente Djatibaru ;-----

11.3. Bahwa Pada sekitar tahun 1936 Almarhum Digul bin Saban mendirikan rumah diujung sebelah timur dan ditengah, dengan seizin dari kantor DPU dan yang mengerjakan bangunan tersebut adalah Saudara Abu dan Saudara Rabin ;-----

11.4. Bahwa berdasarkan pendaftaran tanah pada tahun 1938-1939 tanah tersebut sudah didaftarkan oleh Almarhum Digul bin Saban di kantor Daerah Pajak Hasil Bumi Wilayah Djatinegara yang kemudian dikuatkan berdasarkan Surat Glirik C. No.863 Persil 7 D.I atas nama Almarhum Digul bin Saban ;-----

11.5. Bahwa pada saat Jepang berkuasa rumah, pekarangan dan kebun Almarhum Digul bin Saban dipakai oleh Pemerintah Jepang untuk Pabrik Sepatu Bata Secokojo dengan pimpinan Aura Goci, namun demikian Pemerintah Jepang atas tanah tersebut menyewa kepada Almarhum Digul bin Saban dengan harga sewa sebesar Rp.20 (dua puluh rupiah) setiap bulannya, dan Almarhum Digul bin Saban diberikan biaya penggantian sebesar Rp.2000 (dua ribu rupiah) untuk pembongkaran dan pemindahan rumah sebelah Barat ;-----

11.6. Bahwa cara pembayaran harga sewa tersebut oleh Pemerintah Jepang dipercayakan kepada Saleh dan Sunarjo yang bekerja pada Pemerintah Jepang sebagai yang mengurus sewa rumah tersebut dan atau membayarkannya uang sewa kepada Almarhum Digul bin Saban. (Bukti P.14) ;-----

11.7. Bahwa ketika Jepang menyerah daerah Pasar Minggu diduduki kembali oleh tentara NICA (belanda) dan sekitar tahun 1947 oleh pemerintah Jepang melalui perantara Saudara Warwih (seorang



Polisi) tanah dan bangunan rumah serta pekarangan, kebun sebelah timur dikembalikan lagi kepada Almarhum Digul bin Saban ;-----

11.8. Bahwa mengingat tanah yang disebelah Timur bangunan rumah dalam kondisi yang rusak maka Almarhum Digul bin Saban menyewa tukang yang bernama Haji Mutadi untuk memperbaikinya. Adapun tanah dan kebun selanjutnya ditanami lagi berupa tumbuh-tumbuhan dan buah-buahan yang berguna untuk penghidupan. Dan tanah disebelah Barat juga ditanami tumbuh-tumbuhan dan buah-buahan tepatnya sekarang dilokasi Asrama Kepolisian Pasar Minggu yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Kepolisian Republik Indonesia (Polsek Pasar Minggu) tanpa seijin dari pemilik tanah atas nama Almarhum Digul bin Saban ;-----

11.9. Bahwa untuk tanah dan kebun, yang berada ditengah-tengah tepatnya dilokasi Klinik/Puskemas Pasar Minggu dikuasai oleh tuan Mayer dan selanjutnya tanah dan kebun tersebut telah dibayar oleh tuan Mayer untuk uang penggantian kepada Almarhum Digul bin Saban ;-----

11.10. Bahwa selanjutnya tanah dan rumah beserta pekarangannya kemudian oleh Almarhum Digul bin Saban telah disewakan kembali kepada seorang Polisi Nica yang bernama Tuan Soma. Namun pada waktu itu Tergugat I (Sasmita) yang sebagai mandor DPU Pasar Minggu pada Jaman Nica menumpang di rumah Tuan Soma ;-----

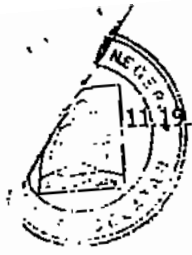
11.11. Bahwa ketika Tuan Soma (polisi Nica) dipindah tugaskan dari Pasar Minggu Tergugat I (Sasmita) masih mendiami tanah dan bangunan beserta pekarangan dan kebun dan Tergugat I (Sasmita) berjanji akan membayar sewa rumah dan tanah sebesar Rp.20 (dua puluh rupiah) setiap bulannya berdasarkan perjanjian tertanggal 18 Februari 1956 yang disaksikan oleh Amat (Juru tulis Lurah Pasar Minggu), Bontong (Lurah Pasar Minggu) dan M. Hasan (Dewan Pimpinan Anak Cabang Rukun Tani Indonesia Pasar Minggu. (Bukti P.15), akan tetapi Tergugat I (Sasmita) telah ingkar janji dengan tidak membayar uang sewa kepada Almarhum Digul bin Saban sampai tanah tersebut beralih kepada Para Tergugat ;-----

11.12. Bahwa demikian pula Tergugat I (Sasmita) sekitar tahun 1951 mengajak familinya Tergugat II (Adang Tanua maja) dan Tergugat



- III (Soleman) untuk menduduki/menguasai tanpa atas hak hukum atas tanah dan keb: n kepunyaan Almarhum Digul bin Saban ;-----
- 11.13. Bahwa sekitar tahun 1960 Tergugat III (Soleman) dengan melawan hukum telah menjual hak kepunyaan orang lain atas sebagian tanah (kavling) dan bangunan kepada Tergugat IV (T. A. Boentaran) ;-----
- 11.14. Bahwa demikian pula Tergugat V (Lurah Entong Saari) menjual tanah dengan mengatasnamakan tanah desa dan merubah kepemilikannya atas tanah tersebut menjadi 4 (empat) orang nama yaitu atas nama Tergugat I (Sasmita), atas nama Tergugat 11 (Adang Tanuatmaja), atas nama Tergugat III (Soleman) dan atas nama Turut Tergugat IV (T.A. Buntaran) ;-----
- 11.15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I tersebut jelas Almarhum Digul bin Saban merasa dirugikan sehingga melalui kuasanya mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta yang terdaftar tertanggal 27 September 1965 dengan Register No.337/1965. G sekarang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;-----
- 11.16. Bahwa selama proses atas perkara tersebut telah terjadi kesepakatan perdamaian dimuka pengadilan sehingga dibuatkanlah Akta Perdamaian oleh hakim, namun Tergugat I (Sasmita) tidak melaksanakan isi dari pada putusan Akta Perdamaian tersebut sampai dengan sekarang. (Bukti P.16) ;-----
- 11.17. Bahwa demikian pula Tergugat I (Sasmita) dengan melawan hukum telah menjual kembali sebidang tanah (kavling) tersebut kepada Ibu Mira dan kemudian ibu Mira menjual kembali sebagian tanah (kavling) tersebut kepada Tergugat IX (Rudy Hermanto), kemudian Ibu Mira juga menjual sebagian lagi tanah (kavling) tersebut kepada Dr. Lee Suan Hu yang kemudian Dr. Lee Suan Hu menjual kembali kepada Tergugat VIII (Paula Mulyady) ;-----
- 11.18. Bahwa Tergugat II (Adang Tanuatmaja) tanpa atas hak hukum telah menjual sebidang tanah (kavling) tersebut kepada Toko Mas Bandung (Ibu Ellen) dan kemudian Toko Mas Bandung (Ibu Ellen) menjual kembali tanah (kavling) tersebut kepada Tergugat X (PT. Bank Buana Indonesia) ;-----





- 11.19. Bahwa Tergugat III (Soleman/R.Effendi) telah menjual kembali kepada Tergugat XI (Rudyanto Darmali) atas sebagian tanah (kavling) tersebut tanpa bukti kepemilikan yang sah ;-----
- 11.20. Bahwa sekitar tahun 1978 Tergugat IV (T.A. Buntaran) telah menjual kembali sebagian tanah (kavling) kepada Emma Rachman (ahli waris T.A. Buntaran dan juga kepada Tergugat XI (Rudyanto Darmali) ;---
- 11.21. Bahwa Emma Rachman (ahli waris T.A. Buntaran Tergugat IV) telah menjual sebagian tanah (kavling) kepada Tergugat VI (Sugiharto) dan Juga kepada Tergugat VII (Nirman Burhan), kemudian kepada Tergugat XII (Sutarilm) tanpa bukti kepemilikan yang sah secara hukum ;-----
- 11.22. Bahwa demikian pula Turut Tergugat (BPN Jakarta Selatan) telah pula menerbitkan akta-akta kepada masing-masing Para Tergugat sedangkan tanah-tanah yang didapat oleh Para Tergugat dengan jalan melawan hukum sehingga penerbitan akta-akta tersebut tentu cacat demi hukum mengingat atas tanah tersebut berdasarkan bukti-bukti otentik atas nama Almarhum Digul bin Saban ;-----
- 11.23. Bahwa dengan demikian terbukti berdasarkan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan merekayasa atas bukti-bukti akta kepemilikannya sehingga merugikan Para Ahli waris Digul bin Saban, oleh karenanya bukti-bukti akta tersebut adalah cacat demi hukum untuk itu harus batal demi hukum ;-----
12. Bahwa demikian pula mengingat Para Tergugat saat ini telah menguasai sebagian-sebagian bidang tanah (Kavling) milik Para Penggugat tersebut yang luasnya 1.587 M2 secara ilegal sehingga menimbulkan kerugian berupa hilangnya harta benda milik Para Penggugat, maka adalah wajar apabila Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat adalah sebagai berikut :-----

NO.	PEMILIK	LUAS	PER M2	JUMLAH
1.	Tergugat I (Sugiharto) Kav.18 dan Tergugat II (Nirwan Burhan) Kav.18	169 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 1.183.000.000,
2.	Tergugat III (Paula Mulyadi) Kav. 15	260 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 1.820.000.000,
3	Tergugat IV (Rudy	260 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 1.820.000.000,



	Hermanto/JIE) Kav.16			
	Tergugat V (Bank Buana Indonesia) Kav.14	382 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 2.674.000.000,-
5	Tergugat VI (Rudyanto Darmali) Kav.17 dan Kav.68	500 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 3.500.000.000,-
6	Tergugat VII (Sutarlim) Kav.364	16 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 112.000.000,-
	TOTAL	1.587 M2	Rp. 7.000.000,-	Rp. 11.109.000.000,-

Jadi besarnya ganti rugi yang ditanggung oleh Para Tergugat yang dibayarkan secara tanggung renteng kepada Para Penggugat adalah $1.587. M2 \times Rp. 7.000.000 = Rp. 11.109.000.000,-$ (sebelas milyar seratus sembilan juta rupiah) ;

13. Bahwa perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, maka adalah wajar apabila Para Tergugat tersebut dihukum untuk segera menghentikan segala kegiatannya di atas lokasi tanah termaksud serta mengembalikan bidang-bidang tanah tersebut kepada Para Penggugat sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;-

14. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir kepada Para Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya menghindari kewajiban-kewajibannya yang timbul berdasarkan gugatan ini dan jika hal yang demikian itu terjadi, maka gugatan ini akan menjadi sia-sia. Karenanya Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Para Tergugat dan saat ini baru diketahui adalah sebagai berikut :

14.1. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 9.A. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav. 18, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Sutarlim, sebelah Barat tanah Nirman Burhan ;

14.2. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 9.B. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav.18, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur Sugiharto, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah Barat tanah Rudyanto Darmali ;



- 14.3. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No.10.a. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav. 15, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Rudy Hermanto/JIE, sebelah Selatan tanah H. Masruri dan tanah Joko Sumardi, sebelah Barat tanah Bank Buana Indonesia ;-----
- 14.4. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 10.B. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav.16, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Rudyanto Darmali, sebelah Selatan tanah Yaman dan tanah Heri Amrizal dan tanah Burhanudin, sebelah Barat tanah Paula Mulyadi ;-----
- 14.5. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Pasar Minggu No. 11, Rt.005 Rw.04. Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav.14, dengan batas-batasnya, sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Paula Mulyadi, sebelah Selatan tanah Sarbini dan tanah H. Masruri, sebelah Barat Puskesmas/Klinik ;-----
- 14.6. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Bima Jaya No.1. Rt.005 Rw.04. Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav. 17 dan Kav.68, dengan batas-batasnya Kav. 17, sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Nirman Burhan, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah Barat tanah Rudy Hermanto/JIE. Dan Kav.68, sebelah Utara tanah Rudyanto Darmali, tanah Nirman Burhan, tanah Sutarlim, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Sutarjo, sebelah Barat Rudy Hermanto/JIE ;-----
- 14.7. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Bima Jaya Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan atau Kav. 364, sebelah Utara tanah Sugiharto, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah barat tanah Nirman Burhan ;-----





Barang-barang lain yang perinciannya akan disusul kemudian ;--
 Bahwa apabila Para Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan pengadilan, maka Para Tergugat wajib membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dimaksud ;-----

17. Bahwa Mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, maka Para Penggugat mohon agar dalam putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;-----

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerima gugatan ini dan selanjutnya memutuskan :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Para Penggugat adalah satu-satunya Para Ahli Waris yang sah dari H. Dahlan alias Digul bin Sainan alias Saban berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan Fatwa Ahli Waris No.239/1979 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tertanggal 17 Mei 1979 ;-----
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa Para Ahli Waris H. Dahlan alias Digul bin Sainan alias Saban adalah satu-satunya yang berhak atas tanah dan bangunan terhadap percil 7 D I seluas 0,106 deka are dengan girik No.863 atas nama Digul bin Saban yang terletak di Kotamadya Jakarta Selatan, Pasar Minggu setempat yang dikenal dengan jalan Ragunan dulu Rt.08/Rw.02, yang sekarang Rt.005/Rw.04, yang batas-batasnya sebagai berikut ;-----
 - Sebelah Utara : Jalan Ragunan ;-----
 - Sebelah Selatan : Tanah Digul bin Saban ;-----
 - Sebelah Timur : Jalan/Gang Bima Jaya ;-----
 - Sebelah Barat : Klinik DKK Puskesmas ;-----
4. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----



Menyatakan secara hukum semua akta-akta yang menjadi dasar penguasaan Para Tergugat atas tanah termaksud adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan karena cacat hukum ;-----

6. Menghukum Para Tergugat dalam jangka waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan, secara tanggung renteng dan seketika menyerahkan kembali kepada Para Penggugat yaitu :--

6.1. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 9.A. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav.18, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Sutarlím, sebelah Barat tanah Nirman Burhan ;-----

6.2. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 9.B. Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav.18, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Sugiharto, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah Barat tanah Rudyanto Darmali ;-----

6.3. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 10.A Rt.005 Rw.04. Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav.15, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Rudy Hermanto/JIE, sebelah Selatan tanah H. Masruri dan tanah Joko Sumardi, sebelah Barat tanah Bank Buana Indonesia ;-----

6.4. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No. 10.B Rt.005 Rw.04. Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav. 10, dengan batas-batasnya sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Rudyanto Darmali, sebelah Selatan tanah Yaman dan tanah Heri Amrizal dan tanah Burhanudin, sebelah Barat tanah Paula Mulyadi ;-----

6.5. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Raya Ragunan No.





Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav. 14, dengan batas-batasnya, sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Paula Mulyadi, sebelah Selatan tanah Sarbini dan tanah H. Masruri, sebelah Barat tanah Puskesmas/Klinik ;-----

6.6. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Bima Jaya No.1 Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav.17 dan Kav.68, dengan batas-batasnya Kav.17, sebelah Utara Jl. Raya Ragunan, sebelah Timur tanah Nirman Burhan, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah Barat tanah Rudy Hermanto/JIE. Dan Kav.68, sebelah Utara tanah Rudyanto Darmali, tanah Nirman Burhan, tanah Sutarlim, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Sutarjo, sebelah Barat Rudy Hermanto/JIE ;-----

6.7. Sebidang tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat dikenal sebagai Jl. Bima Jaya Rt.005 Rw.04, Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atau Kav.364, sebelah Utara tanah Sugiharto, sebelah Timur Gang Bima Jaya, sebelah Selatan tanah Rudyanto Darmali, sebelah Barat tanah Nirman Burhan.

kepada

Dengan kewajiban membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari dalam hal Para Tergugat terlambat melaksanakan putusan termaksud ;-----

7. Menghukum Para Tergugat dalam jangka waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan, secara tanggung renteng membayarkan secara seketika dan sekaligus kepada Para Penggugat ganti rugi sebesar Rp 11.109.000.000,- (sebelas milyar seratus sembilan Juta rupiah), ditambah bunga sebesar 23 % per tahun terhitung sejak diajukannya gugatan ini sampai Para Tergugat membayar secara seketika dan sekaligus seluruh kewajibannya kepada Para Tergugat ;-----
8. Menghukum Para Tergugat agar segera menghentikan segala kegiatannya dilokasi atas tanah tersebut sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----



Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini ;-----

10. Menyatakan sah dan berharga suta jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;-----
 11. Menyatakan bahwa dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding ataupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;-----
 12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara termaksud ;-----
- ATAU, apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (aequo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk para penggugat telah hadir kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas ;-----

Untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, walaupun kepadanya telah dilakukan pemanggilan dengan sepatutnya menurut hukum ;--

Untuk Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah hadir menghadap persidangan UUNG GUNAWAN, SH., WAWAN SETIAWAN, SH., YAMAN SURYAMAN, SH. dan DICKY DENIAWAN, SH., ADVOKAT DAN Pengacara berkantor di gedung BRI Harmoni Jl. Gajah Mada No. 1A Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2002 ;-----

Untuk Turut Tergugat, telah hadir menghadap persidangan HARDJONO, SH., DAILAMI RAMLI, SH., GEMRING JOKO, SH., FARJIDA WIDYARTATI, SH., DWI HARY JANUARTO, SH. dan DEWI MASITOH, SH., pegawai-pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Selatan berdasarkan surat Kuasa Khusus No.1.511.2/ 2728/S/ 002 tertanggal 18 Nopember 2002 ;-----

Menimbang, bahwa mula-mula majelis telah mengusahakan perdamaian diantara para pihak berpekarra namun usaha tersebut tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan penggugat yang atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya dengan sekedar perubahan



sebagaimana disampaikan dalam surat tanggal 21 Nopember 2002 sebagai berikut

1. Hal. 4 point 7.

Bahwa berdasarkan surat permohonan tersebut Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan Kecamatan Pasar Minggu berdasarkan surat No. 23/1.7.11.1 tertanggal Jakarta 17 Juni 2002....

Perbaiki menjadi :-----

Bahwa berdasarkan surat permohonan tersebut Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan Kecamatan Pasar Minggu berdasarkan surat No. 24/1.7.11.1 tertanggal Jakarta 17 Juni 2002....

2. Hal. 5 point 11,3.

Bahwa pada sekitar tahun 1936 Almarhum Digul bin Saban mendirikan rumah diujung sebelah Timur dan Tengah dengan seijin dari kantor DPU....

Perbaiki menjadi:-----

Bahwa pada sekitar tahun 1936 Almarhum Digul bin Saban mendirikan rumah diujung sebelah Timur dan Barat dengan seijin dari kantor DPU....

3. Hal. 6 point 11. 11.

Bahwa ketika Tuan Soma (Polisi Nica) dipindah tugaskan dari pasar minggu Tergugat I (Sasmita) masih mendiami tanah dan bangunan beserta pekarangan dan kebun, dan Tergugat 1 (Sasmita) berjanji akan membayar sewa rumah dan tanah sebesar Rp. 20 (Dua puluh rupiah) setiap bulannya berdasarkan perjanjian tertanggal 18 Februari 1956 yang disaksikan oleh (Juru Tulis Lurah Pasar Minggu).....

Perbaiki menjadi :-----

Bahwa ketika Tuan Soma (Polisi Nica) dipindah tugaskan dari pasar minggu Tergugat I (Sasmita) masih mendiami tanah dan bangunan beserta pekarangan dan kebun, dan Tergugat I (Sasmita) berjanji akan membayar sewa rumah dan tanah sebesar Rp. 20 (Dua puluh rupiah) setiap bulannya berdasarkan perjanjian tertanggal 18 Februari 1950 yang disaksikan oleh (Juru Tulis Lurah Pasar Minggu).....





Adapun perubahan tersebut Para Penggugat memberi tanda dengan digaris

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Tergugat VI sampai dengan tergugat XII mengajukan jawaban tertanggal 14 Januari 2003 sebagai berikut :-----

A. DALAM KOMPENSI :-----

I. Bahwa, para Tergugat tersebut diatas dengan ini menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali yang para Tergugat akui secara tegas-tegas;-

II. TENTANG EKSEPSI :-----

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :-----

bahwa, sebagaimana disebutkan sendiri oleh para Penggugat dalam posita gugatannya butir 11.17 dan butir 11.18, bahwa pemilikan sebagian tanah sengketa oleh Tergugat IX berasal dari Ibu MIRA, oleh Tergugat VIII dari Dr. Lee Suan Hu, sedangkan oleh Tergugat X dari Ibu ELLEN (Toko Mas Bandung) ;-----

bahwa, akan tetapi tidak ternyata Ibu MIRA, Dr. Lee Suan Hu dan Ibu ELLEN tersebut diikut sertakan sebagai partij/pihak dalam perkara a-quo, sehingga karenanya gugatan para Penggugat telah disusun secara tidak sempurna (onvoldoende geformuleerd) ;-----

2. Tentang "Rechtsverwerking" akibat pengaruh lamanya waktu :-----

a. bahwa, seperti didalilkan sendiri oleh Penggugat, Penggugat pernah membayar pajak tanah sengketa tersebut sampai tahun 1962.

bahwa seandainyaupun - quod non - benar tanah sengketa merupakan milik Penggugat, didapat kenyataan bahwa telah empat puluh tahun tanah sengketa tidak pernah dikuasai lagi oleh pihak Penggugat, sehingga melihat kenyataan tersebut maka Penggugat harus dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking), dan sebagai akibat pengaruh lamanya waktu tersebut maka demi kepentingan dan ketentraman hukum, sudah tidak pada tempatnya perkara gugatan a-quo diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;-----





b. bahwa sesuai dengan jurisprudensi yang berlaku "pengaruh lamanya waktu" dikenal dalam sistem hukum adat, sistem hukum mana adalah sistem yang dipakai dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.

Dikonstatir lebih jauh oleh Prof. Dr. Soepomo, SH. dalam bukunya Hukum: Asas Perdata Pengadilan Negeri " halaman 124 dst. yang menyatakan bahwa :-----

'Pengaruh lamanya waktu terhadap suatu hubungan didasarkan pada sikap seseorang dimana dapat disimpulkan bahwa ia sudah tidak mempergunakan haknya lagi. Dan faktor waktu sangat mempunyai arti untuk menguatkan sikap duduk diamnya orang-orang yang mempunyai kepentingan'.

Berdasarkan hal-hal yang bersifat processuel diatas saja, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

III. TENTANG POKOK PERKARA :-----

1. bahwa, apa yang telah para Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban pada pokok perkara, baik secara eksplisit maupun implicit ;-----
2. a. Dari TERGUGAT VI (SUGIHARTO) :-----
 - bahwa, benar Tergugat VI adalah pemilik bangunan, setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Ragunan Nomor 9 A, RT. 005, RW. 04, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;--
 - bahwa, bangunan tersebut berdiri diatas Tanah Negara seluas ± 76,35 m2. ;-----
 - bahwa, pemilikan bangunan dan hak atas tanah negara tersebut oleh Tergugat VI didasarkan pada Akta Jual-Beli Rumah dan Pemindahan Hak dan Kuasa, yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Handriyatni Sianipar, SH. Notaris dengan aktanya Nomor 54 tanggal 28 Agustus 1999 antara SAMINO (Penjual) dengan Tergugat VI (Pembeli) ;-----
 - bahwa, pemilikan bangunan dan hak atas tanah negara tersebut oleh SAMINO didasarkan pada Akta Jual-Beli Rumah dan Pemindahan Hak yang dibuat oleh dan dihadapan Muhani Salim, SH. Notaris, dengan





aktanya Nomor 87 tanggal 17 April 1966 antara Ny. EMA RAHMAN
(Penjual) dengan SAMINO (Pembeli); -----

bahwa, Tergugat VI kini tengah mengajukan permohonan suatu hak
atas tanah negara tersebut; -----

b. Dari TERGUGAT VIII (NIRMAN BURHAN) :-----

- bahwa, benar Tergugat VII adalah pemilik bangunan setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Ragunan Nomor 9 B, RT.005 RW. 04, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan; -----
- bahwa, bangunan tersebut berdiri diatas Tanah Negara seluas ± 76,35 m2.; -----
- bahwa pemilikan bangunan dan hak atas tanah negara tersebut diperoleh Tergugat VII berdasarkan Akta Jual-Beli Rumah dan Pemindahan Hak dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Handriyatni Sianipar, SH. Notaris dengan aktanya Nomor 55 tanggal 25 Agustus 1999 antara SAMINO (Penjual) dengan Tergugat VII (Pembeli); -----
- bahwa, pemilikan bangunan dan hak atas tanah negara tersebut oleh SAMINO didasarkan pada Akta Jual-Beli Rumah dan Pemindahan Hak yang dibuat oleh dan dihadapan Muham Salim, SH. Notaris dengan aktanya Nomor 87 tanggal 17 April 1966 antara Ny. Ema Rahman (Penjual) dengan SAMINO (Pembeli); -----
- bahwa, Tergugat VII kini tengah mengajukan permohonan suatu hak atas tanah negara tersebut; -----

c. Dari TERGUGAT VIII (PAULA MULYADI) :-----

- bahwa, benar Tergugat VIII adalah pemilik atas tanah dan bangunan setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Ragunan Nomor 10 A RT. 005 RW. 04, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan; -----
- bahwa, pemilikan tanah dan bangunan tersebut diperoleh Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh dan



dihadapan Raden Darussalam - PPAT di Jakarta dengan aktanya Nomor 3/PPAT/ 1978 tanggal 23 September 1978 antara Ny. Okke Toar Masitoh (Penjual) dengan Tergugat VIII (Pembeli);--

- bahwa, tanah yang dijual tersebut merupakan Hak Pakal sertipikat Nomor 9/sisa. Surat Ukur No. 18/1102/1976 tanggal 22 Juni 1976 seluas 273 m2. ;-----
- bahwa, pada tahun 1979, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota tanggal 26 Juni 1979 No.1466/232/UHGB/S/1/1979. atas tanah tersebut diberikan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat VIII, demikian sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 24/Kelurahan Pasar Minggu, dan berakhir haknya pada tanggal 30 Juni 1999 ;--
- bahwa, karena pada tanggal 30 Juni 1999 Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir, maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 8 Maret 2000 No. 1.711.2/155/HGB/SU/2000 diberikan lagi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat VIII, demikian sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 941/Kelurahan Pasar Minggu, dan berakhir haknya pada tanggal 17 April 2020 ;-----
- bahwa dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 6/1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna bangunan Nomor 941/Kelurahan Pasar Minggu tersebut hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 2638/Kelurahan Pasar Minggu atas nama Tergugat VIII ;-----

d. Dari TERGUGAT IX (RUDY HERMANTO) :-----

- bahwa, benar Tergugat IX adalah pemilik tanah dan bangunan setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Ragunan Nomor 10 B RT.005 RW.04, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;-----
- bahwa, pemilikan tanah dan bangunan tersebut diperoleh Tergugat IX berdasarkan Hibah dan Pelepasan Hak pakai yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Jetty Taher, SH. Notaris dengan aktanya Nomor 79





tanggal 29 Agustus 1989 antara Ny. Jie Moy Jin (Pemberi Hibah)
dengan Tergugat IX (Penerima Hibah);-----

- bahwa, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 11 Oktober 1990 Nomor 1.711.2/3310/09-04/498/B/1990 atas tanah Hak Pakai tersebut diberikan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat IX ;
- bahwa, pada tanggal 30 Oktober 1990 telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat IX Nomor 103/Kelurahan Pasar Minggu dan akan berakhir haknya pada tanggal 19 Nopember 2010 ;-
- bahwa, dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6/1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 103/Kelurahan Pasar Minggu tersebut dinyatakan hapus dan dirubah menjadi Hak Milik Nomor 1632/Kelurahan Pasar Minggu atas nama Tergugat IX ;-----

e. Dari TERGUGAT X (PT BANK BUANA INDONESIA Tbk) :-----

- bahwa, benar Tergugat X adalah pemilik atas tanah dan bangunan setempat dikenal dan terletak sebagai Kantor Cabang Pembantu PT. Bank Buana Indonesia Tbk. Jalan Raya Ragunan Nomor 11, Jakarta Selatan ;-----
- bahwa, pemilikan tanah dan bangunan tersebut diperoleh Tergugat X berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Anthony Djoenardi, SH. PPAT di Jakarta, dengan aktanya Nomor 461/10/1989 antara Ny. Ellen Sulistio (Penjual) dengan Tergugat X (Pembeli) ;-----
- bahwa, tanah yang dijual tersebut merupakan Hak Pakai, Sertipikat Hak Pakai Nomor 300/Kelurahan Pasar Minggu yang berakhir haknya pada tanggal 27 Mei 1993, luasnya 382 m2. ;-----
- bahwa, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 3 Nopember 1993 Nomor 1.711.2/4127/09.02/994/B/1993 atas tanah tersebut diberikan dengan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat X ;-----





bahwa, Sertipikat Hak Pakai Nomor 300/Kelurahan Pasar Minggu tersebut diatas semula tertulis atas nama H. Adang Tanuatmadja, diterbitkan pada tahun 1983 ;-----

f. Dari TERGUGAT XI (RUDYANTO DARMALI) :-----

- bahwa, benar Tergugat XI adalah pemilik tanah dan bangunan setempat dikenal dan terletak di Jalan Bina Jaya Nomor 1 RT. 005 RW. 04, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasa. Minggu, Jakarta Selatan ;-----
- bahwa, pemilikan tanah dan bangunan tersebut diperoleh Tergugat XI berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat oleh dan dihadapan John Leonard Woworuntu, SH. PPAT di Jakarta dengan aktanya Nomor 2/ - /1985/Pasar Minggu tanggal 17 Juli 1985 antara Ny. Lilis Suwijati (Penjual) dengan Tergugat XI (Pembeli) ;-----
- bahwa, tanah yang dijual tersebut berupa Hak Guna Bangunan seluas \pm 225 m². demikian sebagaimana dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23/Kelurahan Pasar Minggu dan akan berakhir haknya pada tanggal 30 September 1990 ;-----
- bahwa, Ny. Lilis Suwijati memperoleh tanah dan bangunan tersebut dari Tri Adji Buntaran, demikian sebagaimana ternyata dari Akta Jual-Beli yang dibuat oleh dan dihadapan JN. Siregar, SH. PPAT di Jakarta dengan aktanya Nomor 3/DB.3/X/1978 tanggal 3 Oktober 1978 antara Tri Adji Buntaran (Penjual) dengan Ny. Lilis Suwijati (Pembeli) ;-----
- bahwa, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 24 Nopember 1999 Nomor 1.711.2/528/HM/SK/1999, Hak Guna Bangunan tersebut hapus dan diterbitkan Hak Milik Nomor 2555/Pasar Minggu atas nama Tergugat XI ;-----

g. Dari TERGUGAT XII (SUTARLIM) :-----

- bahwa, benar Tergugat XII adalah pemilik bangunan setempat dikenal dan terletak di Jalan Raya Ragunan Nomor 19 RT. 002 RW. 02, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;-----





bahwa, bangunan tersebut berdiri di atas Tanah Negara, seluas ± 189 m². diperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Agustini, SH. N. Laris Pengganti dari Handriyatni Sianipar, SH. dengan aktanya Nomor 48 tanggal 30 Desember 1997 antara Samino (Penjual) dengan Tergugat XII (Pembeli); -----

- bahwa, Tergugat XII baru bermaksud mengajukan permohonan suatu hak atas tanah negara tersebut melalui Instansi yang berwenang; ----

3. Bahwa, dari fakta hukum terurai diatas, maka tidaklah mungkin tanah-tanah yang dikuasai oleh para Tergugat adalah tanah-tanah ex milik ayah para Penggugat; -----

S e b a b

- Menurut data yang ada pada sertifikat-sertifikat tanah tersebut diatas, tanah-tanah tersebut semula adalah tanah ex Hak Barat, yaitu Eigendom ex No. E 8280 yang kemudian dikuasai Negara dan selanjutnya sebagian diberikan kepada para Tergugat dengan Hak Guna Bangunan dan sebagian lagi masih berupa Tanah Negara; -----
- Tanpa suatu acte van transport yang sah, tidak mungkin seorang penduduk Indonesia asli pada zaman itu dapat memiliki begitu saja tanah van eigendom, dan karenanya menurut yurisprudensi tetap Surat Girik bukanlah menunjukkan bukti tentang kepemilikan tanah, akan tetapi hanya menunjukkan siapa pembayar pajak atas tanah yang bersangkutan. Karenanya sesuai pula dengan Yurisprudensi antara lain berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Maret 1972 Nomor 663 K/Sip/1970 yang menyatakan : -----

"Kikitir atau girik hanya merupakan tanda wajib pajak dan belum menjamin bahwa orang yang tercantum didalamnya sebagai pemiliknya"

- Bahwa **MOHON AKTA** : -----

Penggugat sendiri mengakui secara tegas-tegas bahwa tanah sengketa bukanlah miliknya, sebagaimana tertuang dalam posita gugatannya butir 11.1 dan 11.2. dimana disebutkan : -----

Bahwa pada sekitar tahun 1907 di zaman Pemerintahan Belanda terdapat Tuan tanah yang bernama Tuan DALLE.S atas persetujuan Tuan Dales alm. Digul bin Saban menduduki sebidang tanah di wilayah





Kelurahan Pasar Minggu adapun tanah tersebut merupakan hutan dan semak belukar yang kemudian dengan itikad baik digarap oleh almarhum Digul bin Saban menjadi perkebunan dengan ditanami buah-buahan.

Bahwa namun demikian alm. Digul bin Saban dalam menempati sebidang tanah tersebut telah membayar sewa kepada Tuan Dalles dengan harga sewa f. 7,50 tiap tahunnya kemudian dinaikan menjadi f.10dst.

4. Bahwa, selain telah disebutkan diatas - pada bagian Eksepsi - adanya *rechtsverwerking* akibat pengaruh lamanya waktu, seandainya benar *quod non*- tanah sengketa adalah milik Penggugat patut pula kiranya para Tergugat VI s/d XII mengkonstatir ketentuan ex pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang in extenso berbunyi sebagai berikut :-----

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur buku tanah hak yang bersangkutan ;-----
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut ;-----

5. Bahwa, para Tergugat VI sampai dengan XII menolak dalil-dalil gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun benar - *quod non* - adalah irrelevant ;-----

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, nyatalah bahwa gugatan para Penggugat a-quo tidaklah berdasarkan hukum sama sekali, dan karenanya terhadap gugatan demikian tidak lain tidak, haruslah dinyatakan ditolak, cum expensis.





REKONPENSİ: _____

Bahwa, ini perkenankanlah para Tergugat VI sampai dengan XII konpensi sesuai dengan hak istimewa yang diberikan oleh Hukum Acara Perdata mengajukan gugatan rekompensi, dan mohon agar apa yang telah dikemukakan pada bagian konpensi tersebut diatas merupakan pula bagian daripada fundamentum petendi gugatan rekompensi a-quo baik secara explicit maupun implicit ; _____

2. Bahwa, meskipun mengajukan suatu gugatan adalah hak seseorang namun tentunya penggunaan hak tersebut tidak harus sampai merugikan kepentingan orang lain, dalam hal ini pengajuan gugatan konpensi yang diajukan oleh para Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi secara asal-asalan belaka sangat mengganggu kenyamanan hidup para Penggugat drk. dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian baik materiel maupun immateriel ; _____
3. Bahwa, jumlah kerugian tersebut sangat sulit didekati dengan suatu nilai perhitungan angka akan tetapi tidak akan kurang besarnya dari Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) ; _____
4. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya nilai gugatan rekompensi a-quo maka Penggugat drk/para Tergugat drk mohon agar seluruh kekayaan Tergugat drk baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang perinciannya akan disusulkan kemudian, agar diletakkan dalam sita jaminan ; _____

Berdasarkan hal-hal terurai di atas maka kiranya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : _____

1. Mengabulkan gugatan Penggugat drk untuk seluruhnya ; _____
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan ; _____
3. Menyatakan para Tergugat drk telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada para Penggugat drk baik secara materiel maupun immateriel ; _____
4. Menghukum karenanya para Tergugat drk untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat drk baik materiel maupun immaterial yang besarnya _____





Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas milyar rupiah) dengan seketika dan

Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun timbul bantahan, banding maupun kasasi ;

6. Menghukum para Tergugat drk untuk membayar blaya yang timbul dalam perkara a-quo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat mengajukan Replik tertanggal 4 Pebruari 2003 yang pada gilirannya dijawab dengan duplik tergugat VI sampai dengan Tergugat XII tertanggal 27 Pebruari 2003, sedangkan Turut Tergugat yang tidak sempat mengajukan jawaban, akhirnya telah mengajukannya dalam Duplik tersanggal 27 Pebruari 2003 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS :

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, untuk membuktikan pemilik yang sah atas bidang tanah a quo Turut Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu, bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah a quo dan oleh karena permasalahan yang timbul dan terjadi dalam perkara ini meruakan keperdataan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, s/d Tergugat XII, yakni jual beli atas tanah aquo tersebut, disini sangatlah jelas gugatan Para Penggugat tidak berkualitas, Dengan tidak berkualitasnya Para Penggugat menggugat Turut Tergugat sehingga sudah sepantasnyalah gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-

Dengan demikian Turut Tergugat sekaligus mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar dikeluarkan dari pihak,

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali bila ada hal-hal yang diakuinya secara tegas kebenarannya ;



2. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan pokok perkara ;-----

Bahwa terbukti Turut Tergugat tidak ada sangkut paut keperdataan dengan Para Penggugat oleh karena itu sudah sepantasnyalah gugatan tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Para penggugat dinyatakan tidak diterima ;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

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

Menimbang, bahwa di dalam membuktikan dalil-dalilnya penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai secukupnya bertanda P-1 sampai dengan P-24 masing-masing telah dibubuhi meterai secukupnya selanjutnya telah disesuaikan dan dicocokkan dengan surat aslinya dipersidangan sebagai berikut :-----

1. P-1 : Fatwa ahli waris No. 239/1979 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta selatan ;-----
2. P-2 : Girik/Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Digul bin Saban No.863 ;-----
3. P-3 : Surat ketetapan Pajak Peralihan tahun 1954 ;-----
4. P-4 : Surat Ketetapan Pajak Peralihan tahun 1955 ;-----
5. P-5 : Surat Ketetapan Pajak Peralihan tahun 1956 ;-----





- Surat Kêtetapan Padjak Peralihan tahun 1957 ;-----
- Urutan Desa Tahun 1958 ;-----
- P-8 : Surat Kêtetapan Padjak Peralihan tahun 1961 ;-----
- P-9 : Surat Kêtetapan Padjak Peralihan tahun 1962 ;-----
- P-10 : Surat penjelasan tanggal Pasarminggu 13 Januari 1950 ;-----
- P-11 : Surat Permohonan dari Pengu-rus Mesjid Jami Al Awwabin Polsek Metro Pasar Minggu dengan SK 03/Skep/04/VI2001 tanggal 18 Juni 2001 ;-----
- P-12 : Surat Keterangan No.24/1.711.1 tertanggal 17 Juni 2002 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan Kecamatan Pasar Minggu Kelurahan Pasar Minggu ;-----
- P-13 : Surat Keterangan Kepala Desa tentang Perwakafan Tanah Milik No 26/1.711.1 tertanggal 27 Juni 2002 ;-----
- P-14 : Surat Keterangan dari Saleh dan Sunarjo yang bekerja pada Jepang;-
- P-15 : Surat Perjanjian Tertanggal Pasar Minggu 18 Pebruari 1950 antara pak Digul (Pemilik rumah dan kebon) dan Sasmita (Penyewa rumah tersebut dan kebon) ;-----
- P-16 : Akta Perdamaian dari perkara No.337.G/1965 antara Digul bin Saban (Penggugat) dengan Sasmita Cs (tergugat) ;-----
- P-17 : Surat pernyataan tertanggal 11 Januari 1978 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pasar Minggu ;-----
- P-18 : Surat Keterangan idzin Menggarap Tanah No.0372/I.M.T/Adr/1965 ;
- P-19 : Surat Keterangan idzin Menggarap Tanah No.0369/I.M.T/Adr/1965 ;
- P-20 : Surat Keterangan idzin Menggarap Tanah No.0304/I.M.T/Adr/1965 ;
- P-21 : Rician atas riwayat tanah dari buku Leter C ;-----
- P-22 : Ikrar Wakaf yang dikeluarkan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf tertanggal 17 Juli 2002 M ;-----
- P-23 : Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pasar Minggu tertanggal 14 Maret 2003 ;-----





Sertifikat Tanah Wakaf No.6 Propensi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pasar Minggu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan ; _____

Menimbang, bahwa guna menguatkan sangkalannya, Tergugat VI sampai dengan Tergugat XII telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang setara bertanda T.VI-1 sampai dengan T.VI-9, T.VII-1 sampai dengan T.VII-9, T.VIII-1 sampai dengan T.VIII-6, T.IX-1 sampai dengan T.IX-7, T.X-1 sampai dengan T.X-8, T.XI-1 sampai dengan T.XI-9 dan T.XII-1 sampai dengan T.XII-7 masing-masing telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dan dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan sebagai berikut ; _____

Daftar Bukti Tergugat VI : _____

1. T.VI-1. : Fotokopi akta Jual Beli Bangunan dan Pemindahan hak dan Kuasa No.54 tanggal 25.08.1999 ; _____
2. T.VI-2. : Fotokopi surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara No.23/1.711.1 tanggal 23.11.1994 ; _____
3. T.VI-3. : Fotokopi surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara No.35/1.711.1/1999 tanggal 16.09.1999 ; _____
4. T.VI-4 : Fotokopi Jual beli rumah dan pemindahan hak No. 87 tanggal 17.04.1996 ; _____
5. T.VI-5. : Fotokopi kwitansi Jual Beli Tanah dari Tn. T.A. Boentaran kepada Ny. Emma Rachman ; _____
6. T.VI-6. : Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 31.10.1994 ;
Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 15.04.1994 ;
7. T.VI-7. : Fotokopi Surat Pernyataan Tn. Samino tanggal 05.08.1998 ; _____
8. T.VI-8. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 14646/IMB-G/78 tanggal 06.05.1978 ; _____
9. T.VI-9. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan ;

Daftar Bukti Tergugat VII : _____

1. T.VII-1. : Fotokopi akta Jual Beli Bangunan dan Pemindahan hak dan Kuasa No 55 tanggal 25.08.1999 ; _____



2. T.VII-2. : Fotokopi surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara No.23/1.711.1 tanggal 23.11.1994 ;-----
3. T.VII-3. : Fotokopi surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara No. 36/1.711.1/1999 tanggal 16.09.1999 ;-----
4. T.VII-4. : Fotokopi Jual beli rumah dan pemindahan hak No. 87 tanggal 17.04.1996 ;-----
5. T.VII-5. : Fotokopi kwitansi Jual Beli Tanah dari Tn. T.A. Boentaran kepada Ny. Emma Rachman ;-----
6. T.VII-6. : Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 15.04.1994 ;-
Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 31.04.1994 ;-
7. T.VII-7. : Fotokopi Surat Pernyataan Tn. Samino tanggal 05.08.1998 ;-----
8. T.VII-8. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.14646/IMB-PG/78 tanggal 06.05.1978 ;-----
9. T.VII-9. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan ;--

Daftar Bukti Tergugat VIII : -----

1. T.VIII-1. : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2638/Pasar Minggu ;-----
2. T.VIII-2. : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.24/Pasar Minggu ;-----
3. T.VIII-3. : Fotokopi akta jual beli No.3/PPAT/1978 tanggal 23.09.1978 ;-----
4. T.VIII-4. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan No.217/IMB/75 tanggal 21.02.1975 ;-----
5. T.VIII-5. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan tambahan No.62/IMB/Sik/95 tanggal 17.05.1995 ;-----
6. T.VIII.6. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan ;--

Daftar Bukti Tergugat IX : -----

1. T.IX-1. : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1632/Pasar Minggu ;-----
2. T.IX2. : Fotokopi Akta Hibah dan Pelepasan Hak No.78 tertanggal 29.08.1969 ;-----
3. T.IX-3. : Fotokopi Surat Keputusan Ka Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta No.1.711.2/3310/09-04/498/B/1990 ;-----
4. T.IX-4. : Fotokopi Akta Jual beli No.12/JB/1978 tanggal 24.05.1978 ;-----





5. T.IX-5. : Fotokopi Akta Jual beli No.76/Not/1979 tanggal 15.06.1979 ;-----
 6. T.IX-6. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan tambahan No.97/IMB/Sik/95 tanggal 14.07.1995 ;-----

7. T.IX-7. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan;-

Daftar Bukti Tergugat X : -----

1. T.X-1. : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.642/Pasar Minggu ;-----
 2. T.X-2. : Fotokopi Sertipikat Hak Pakai No.300/Pasar Minggu ;-----
 3. T.X-3. : Fotokopi Akta Jual Beli No.1753/1.711.1/1983 antara H. Adang Tanuatmadja dengan Ellen Sulistio ;-----
 4. T.X-4. : Fotokopi Akta Jual Beli No.461/10/1989 tanggal 23.10.1989 antara Ellen Sulistio dengan PT Bank Buana Indonesia Tbk ;-----
 5. T.X-5. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan No.25.703/IMB-PG/1978 tanggal 30.01.1978 ;-----
 6. T.X-6. : Fotokopi Surat Keterangan No.25/1.824.511 tanggal 06.06.1990 ;-----
 7. T.X-7. : Fotokopi Surat Keterangan Domisili Perusahaan No.45520 tanggal 06.06.1990 ;-----
 8. T.X-8. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan;-

Daftar Bukti Tergugat XI : -----

1. T.XI-1. : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2555/Pasar Minggu ;-----
 2. T.XI-2. : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No 23/Pasar Minggu ;-----
 3. T.XI-3. : Fotokopi Akta Jual Beli No.2/1985/Pasar Minggu tanggal 17.07.1985;-
 4. T.XI-4. : Fotokopi Surat penyerahan hak atas tanah tertanggal 30.08.1982 ;-----
 5. T.XI-5. : Fotokopi Akta Jual Beli No.3/DB.3/X/1978 tanggal 03.10.1978 ;-----
 6. T.XI-6. : Fotokopi surat keterangan lurah Pasar Minggu tanggal 03.11.1951 ;-----
 7. T.XI-7. : Fotokopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan tertanggal 17.12.1951 ;-----
 8. T.XI-8. : Fotokopi Surat Sewa Tanah Desa Tahun 1952 - 1959 ;-----
 9. T.XI-9. : Fotokopi pembayaran pajak atas tanah (IPEDA & PBB) ;-----

Daftar Bukti Tergugat XII :-----

1. T.XII-1. : Fotokopi Akta Pengikatan untuk Jual Beli ;-----





- Fotokopi Jual beli rumah dan pemindahan hak No. 87 tanggal 17.04.1996 ;-----
3. T.XII-3. : Fotokopi kwitansi Jual Beli Tanah dari Tn. T.A. Boentaran kepada Ny. Emma Rachman ;-----
 4. T.XII-4. : Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 15.04.1994; Fotokopi Surat pernyataan Ny. Emma Rachman tanggal 31.04.1994;
 5. T.XII-5 : Fotokopi Surat Pernyataan Tn Samino tanggal 05.08 1998 ;-----
 6. T.XII-6. : Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.14646/1MB-PG/78 tanggal 06.05.1978 ;-----
 7. T.XII-7. : Fotokopi pembayaran-pembayaran pajak atas bumi dan bangunan;-

Menimbang, bahwa turut tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang setara bertanda TT-1 sampai dengan TT-6 yang telah pula disesuaikan dan dicocokkan dengan surat aslinya di persidangan sebagai berikut :-

1. TT-1. : Buku Tanah Hak Milik No.2638/Pasar Minggu tercatat atas nama Paula Mulyadi ;-----
2. TT-2. : Buktu Tanah Hak Guna Bangunan No. 24/Pasar Minggu tercatat atas nama Drs. Arsil Abubakar ;-----
3. TT-3. : Buku Tanah Hak Milik No. 1632/Pasar Minggu tercatat atas nama Rudy Hermanto Jie (dh. Moeki Lim) ;-----
4. TT-4. : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 642/Pasar Minggu tercatat atas nama PT. Bank Buana Indonesia berkedudukan di Jakarta ;-----
5. TT-5. : Buktu Tanah Hak Pakai No. 300/Pasar Minggu tercatat atas nama PT. Bank Buana Indonesia berkedudukan di Jakarta ;-----
6. TT-6. : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 23/Pasar Minggu tercatat atas nama Rudyanto Darmali ;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat, Tergugat VI sampai dengan Tergugat XII dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 29 April 2003 dan akhirnya para pihak tersebut telah memohon putusan pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu selebihnya yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnya telah termuat di dalam berita acara persidangan





perkara ini, demi singkatnya uraian putusan ditunjuk kepada Berita Acara
 Persidangan termaksud sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan karenanya
 dinyatakan sebagai telah cukup termuat dan turut dipertimbangkan disini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah
 sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat VI s/d
 XII mengajukan eksepsi berkenaan dengan hal-hal sebagai berikut :

1. Gugatan kurang pihak, karena pemilik asal dari bidang-bidang tanah terpekara yang telah dimiliki tergugat IX, Tergugat VIII dan Tergugat X yakni Ibu MIRA, Dr. LEE SUAN HU dan Ibu ELLEN tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara, padahal yang bersangkutan sangat penting kedudukannya berkenaan dengan asal-usul kepemilikan tanah oleh Tergugat IX, Tergugat VIII dan Tergugat X, dengan demikian gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Gugatan penggugat Rechtsverwerking akibat lamanya waktu, karena sebagaimana didalilkan oleh penggugat bahwa atas tanah terpekara penggugat pernah membayar pajaknya hingga tahun 1962, dengan demikian sejak itu penggugat tidak lagi memanfaatkan dan menguasai tanah terpekara yang berarti sudah lewat waktu lebih dari 40 tahun, dengan mana penggugat harus dianggap telah melepaskan haknya atas tanah terpekara, sehingga tidak lagi berhak mengajukan gugatan aquo ;

Bahwa sedangkan terhadap gugatan termaksud, turut tergugat telah pula mengajukan eksepsi yang berkenaan dengan hal kualitas penggugat mengajukan gugatan terhadap turut tergugat, karena sengketa yang terjadi adalah antara penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan seterusnya sampai dengan Tergugat XII berkenaan dengan jual beli dan atau pengalihan hak atas tanah terpekara ;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi yang diajukan para tergugat dan turut tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata bahwa eksepsi-eksepsi tersebut tidak satupun yang berkenaan dengan masalah kompetensi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo,



Baik secara relatif maupun absolut, melainkan eksepsi-eksepsi berkenaan dengan hal-hal yang sudah bersangkutan paut dengan hal-hal yang bersifat esensial dari persengketaan itu sendiri ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang demikian pasal 136 HIR mengisyaratkan tidak perlu adanya suatu putusan sela melainkan akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pemeriksaan pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan hal-hal ekseSIONAL yang berkenaan dengan hal-hal formal gugatan penggugat sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa pada bagian identitas para pihak tergugat, khususnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang didalam persidangan tidak pernah hadir dan tidak pernah pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, dimana berdasarkan catatan Jurusita Pengganti pada relaas panggilan ternyata bahwa para tergugat tersebut sudah meninggal dunia terkecuali Tergugat V yang sedang sakit keras dan terakhir sedang dirawat di Rumah Sakit ;-----

Bahwa terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah meninggal dunia, tidak ternyata penggugat didalam gugatannya menggugat para ahliwarisnya masing-masing sedangkan penggugat sebenarnya dan sesungguhnya mengetahui persis bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah meninggal dunia ;-----

Menimbang, bahwa dengan tidak mengajukan gugatannya kepada ahli waris dari almarhum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sedangkan Penggugat sendiri mengetahui bahwa yang bersangkutan telah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris, maka gugatan penggugat salah alamat (error in person standi in judicio) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat salah alamat maka gugatan penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima ; dan oleh karenanya pokok perkara persengketaan antara kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onslag ontvankelijke), maka penggugat harus menanggung biaya perkara



yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp. Rp. 1.229.000,- (satu juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal dalam HIR dan KUHPeidata serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XII dan serta Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verlaard);
- Menghukum para penggugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.229.000,- (satu juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim-Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada : Hari Selasa, tanggal 27 Mei 2003 oleh kami : I.D.G. Putra Jadinya, S.H., sebagai Ketua Majelis, H. Zainal Abidin, S.H. dan Fakhri Yuwono, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh I.D.G. Putra Jadinya, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu Panitera Pengganti : Jul Rizal, S.H., serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.-.

Hakim Anggota

He

H. ZAINAL ABIDIN, S.H.

He

FAKIH YUWONO, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

He

I.D.G. PUTRA JADNYA, S.H.

Panitera Pengganti,

He

JUL RIZAL, SH.

Legas Rp. 500,-
No. 111 (Legas) 2003/111/1 PN Jak-Sel
Foto Panitera Pengganti dengan aslinya
PANITERA MUDA NUKUM

He

H. SUPRIANAH, SH

NP: 04 0063 930

~~XXXXX/~~

Putusan/~~Penetapan~~ Perkara ~~Pidana~~/Perdata dalam tingkat Pertama

Foto Copy

~~Kasasi~~

Dari : Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
~~Pengadilan Negeri Jakarta~~
Republik Indonesia

Tanggal 27 MEI 2003.

Nomor: 558/PDT.G/2002/PN.JAK.SEL.

C A T A H A N :

Bahwa Putusan Termaksud No. 558/PDT.G/2002/PN.JAK.SEL. , yang diputus pada tanggal 27 MEI 2003 , dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat , Penggugat Menyatakan Banding pada tanggal : 6 JUNI 2003 , dan Pembanding menyabut Bandingnya dengan suratnya - tertanggal 22 oktober 2003 .

di buat sesuai dengan aslinya pada tanggal 14 SEPTEMBER 2005 .

~~XXXXX~~

Putusan / Penetapan ini dikeluarkan pada tanggal 14 SEPTEMBER 2005 .

Foto Copy

atas Permohonan : KUASA HUKUM TERBANDING



NY. HJ. LILIES DUANINGSIH, SH.

NIP. 040028345 .-

(Paraf Penerima)

anda Bayar di kas

anda tanggal 14-9-2005

pah tulis : Rp 4.000 ,-

laterai : Rp 6.000 ,- ✓ +

malah : Rp 10.000 ,-

PERHATIAN :

- Coret yang tidak perlu
 - Sesuaikan selalu tanggal dan nomor Putusan / Penetapan Serta nama-nama yang terdapat pada map turunan/foto copy
- PUTUSAN / PENETAPAN HALAMAN PERTAMA dan tembar ini**



1. Bagaimana Pendapat Bapak terhadap sistem publikasi yang dianut di Indonesia?

Berdasarkan wawancara dengan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur melalui Bapak Drs. Muhammad Fadli, S.H., bagian Wakil Kepala Sub. Seksi Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian. Hak atas Tanah pada tanggal 23 Mei 2007:

Dalam sistem pendaftaran tanah dikenal 2 sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif daftar umum yang disajikan di kantor pertanahan mempunyai bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang yang sah menurut hukum. Hal ini merupakan kelebihan dari sistem publikasi positif adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya sehingga sistem pendaftaran tanah di Indonesia bisa lebih menyeluruh ke pelosok-pelosok tanah air. Akan tetapi dengan banyaknya pendaftar hak atas tanah maka pendaftaran yang dilakukan tidak bisa dilakukan secara optimal dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapus hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem publikasi negatif, dimana daftar umum yang disajikan di kantor pertanahan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan, jadi orang yang didaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang enggan untuk mendaftarkan hak-haknya, inilah kelemahan dari sistem negatif. Sedangkan kelebihan dari sistem ini dimana pendaftaran yang dilakukan lebih

lancar/cepat karena pemegang hak sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Jadi kesimpulannya karena kita menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif maka harus ditingkatkan pengetahuan pertanahan oleh masyarakat dimana pembukuan hak atas tanah merupakan hal yang penting dalam rangka menjamin kepastian hukum yang memberikan kesempatan bagi pemilik yang sebenarnya untuk memperoleh haknya dan dengan kesadaran dibidang pertanahan dapat memberikan kegiatan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia sehingga cita-cita Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dapat tercapai.

2. Bagaimana pendapat bapak mengenai sengketa tanah dalam putusan NO: 558/PDT.G/2002/PN.JAK-SEL tanggal 27 Mei 2003 dikaitkan dengan konsep itikad baik?

Berdasarkan wawancara praktisi hukum dari kantor konsultan hukum "Aditya law Firm" di Plaza Bapindo Tower Mandiri Lantai 20 Jalan Jenderal Sudirman Kavling 54-55 Jakarta Selatan, melalui sumber Bapak Muhammad Aditya, S.H. M.Hum., sebagai pemilik "Aditya law Firm" pada tanggal 21 Mei 2007:

Dimana dinyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang beritikad baik membeli tanah dari tergugat I, II, III dan IV dalam hal ini yaitu para pemilik 6 sertifikat hak atas tanah patut dilindungi, karena para pihak tersebut telah memperoleh haknya dengan peralihan hak dengan memberikan suatu kompensasi sejumlah harga

atas tanah tersebut melalui itikad baik. Sehingga berdasarkan Pasal 1965 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

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

Setiap orang dianggap beritikad baik sedangkan ketidakjujuran harus dibuktikan. Dalam hal tersebut ketidakjujuran tidak begitu saja dianggap ada, tetapi harus dibuktikan. Undang-Undang tidak memberikan perumusan mengenai apa yang di maksud dengan itikad baik. Akibatnya peranan hakim menjadi sangat penting untuk memberikan arti dan isi dari pada itikad baik di mana berbeda untuk tiap-tiap kasus.

Maka berdasarkan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang No.14 tahun 1970 maka hakim selaku organ peradilan dalam melaksanakan tugasnya jika ia tidak menemukan hukum tertulis maka hakim wajib menggali hukum, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat serta harus memberi putusan berdasarkan atas kenyataan sosial yang hidup dalam masyarakat. Dimana hakim dituntut selalu menerapkan profesionalisme kerja, keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan terhadap pencari keadilan.