

**BAB 2**  
**SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR**  
**00609/JEMBATAN BESI SEBAGAI ALAT BUKTI YANG**  
**KUAT**  
**( TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH**  
**AGUNG NOMOR 40 K/PDT/2009 )**

## **2. Landasan Teori Umum**

### **2.1. Pendaftaran Tanah**

Masyarakat Indonesia sebagai bagian dari kehidupan berbangsa dan bernegara memiliki kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Dalam hal ini, yang menjadi kebutuhan untuk tempat tinggal di dalamnya adalah tanah. Hukum tanah nasional berasal dari hukum adat dimana konsepsi dari hukum adat adalah komulastik religius yang memungkinkan kepemilikan tanah secara individual namun juga mengandung unsur kebersamaan sehingga tidak melupakan dan tetap memperhatikan kepentingan umum dan kepentingan bersama.

Untuk melindungi kepemilikan tanah tersebut, maka negara dalam hal ini pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah.

#### **2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut

dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut "*Capistratum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis disebut "*Cadastre*", di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Maksud dari *Capistratum* atau Kadaster dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.<sup>5</sup>

Pengertian Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah : Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut diatas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:<sup>6</sup>

1. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturut-turut menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada

---

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19

<sup>5</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 18-19.

<sup>6</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 14.

tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. 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.

## 2. Dilakukan oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

## 3. Secara terus menerus, berkesinambungan

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

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan,

pemisahan dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Secara teratur

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

Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999, dan sebagainya.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

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

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

### **2.1.2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.

1. Asas sederhana

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

2. Asas aman

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

3. Asas terjangkau

Asas ini 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 hal ini dimaksudkan agar para pihak yang memerlukan dapat menjangkaunya terutama bagi golongan ekonomi lemah dan tidak mampu.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, maka untuk itu perlu diikuti dengan kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut agar dapat dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan selalu sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dan pihak-pihak yang memerlukan dan berkepentingan untuk memperoleh data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat memperoleh keterangan yang benar mengenai data tersebut setiap saat.

Sedangkan menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:<sup>7</sup>

1. *Asas Specialitiet*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, batas-batas tanah.

2. *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa saja yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

### 2.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dibuatnya Peraturan perundang-undangan yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah mengenai pendaftaran tanah yang mengatur mengenai pembukuan tentang bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap

---

<sup>7</sup> Soedikno Mertokusumo. Hukum dan Politik Agraria. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988, hlm. 99.

atau masih dalam keadaan sengketa sehingga untuk tanah-tanah tersebut masih belum dapat dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti hak dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tujuan pendaftaran tanah adalah:

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

Maka untuk itu diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti, dimana sertipikat merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.

Maka jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi (m<sup>2</sup>).

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikanlah sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut.

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

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan dan yang memerlukan informasi mengenai bidang-bidang tanah tersebut termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, serta Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.



Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

#### **2.1.4. Manfaat Pendaftaran Tanah**

Manfaat pendaftaran tanah bagi para pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak
  - a. Memberikan rasa aman.
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
  - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
  - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
  - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah
  - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
  - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

#### **2.1.5. Objek Pendaftaran Tanah**

Objek pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu mengenai hak-hak atas tanah yang wajib untuk didaftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib untuk didaftarkan. Sedangkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjadi objek pendaftaran tanah meliputi

bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka yang menjadi objek pendaftaran tanah adalah:

#### 1. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemilikinya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *Eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemilikinya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>8</sup>

Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial maupun badan-badan hukum yang diperbolehkan oleh pemerintah untuk mempunyai hak milik dengan syarat-syarat tertentu.

Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu Bank-Bank yang didirikan oleh negara untuk selanjutnya disebut sebagai Bank Negara, Perkumpulan-

---

<sup>8</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. Hak-Hak Atas Tanah. Seri Hukum Harta Kekayaan. Jakarta: Kencana, 2007, hlm. 30.

perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan-badan Keagamaan dan Badan-badan Sosial. Dengan hal tersebut sehingga tidak setiap orang dapat dengan mudah mengalihkan Hak Milik atas tanah karena Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan-pembatasan mengenai peralihan Hak Milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria maka cara memperoleh Hak Milik atas tanah adalah dengan:

- a. Orang asing maupun Warga Negara Indonesia yang telah melepaskan kewarganegaraannya yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut harus melepaskan haknya tersebut karena apabila lebih dari jangka waktu yang ditentukan maka hak tersebut menjadi hapus dan jatuh ke tangan negara.
  - b. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
  - c. Adanya suatu peristiwa perdata, baik yang karena dikehendaki maupun yang lahir karena perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian misalnya dalam bentuk jual beli, hibah, tukar menukar, maupun karena peristiwa perdata karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta, karena kematian sehingga menyebabkan timbulnya pewarisan *ab intestato* maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.
2. Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria maka yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang lagi paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, guna perusahaan pertanian, perusahaan perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia dan hanya diberikan kepada tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar dengan

ketentuan bahwa jika luasnya 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih harus dengan memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik dan harus sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha ini juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai maupun memperoleh hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib untuk melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila dalam jangka waktu tersebut hak guna usaha tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak guna usaha itu hapus demi hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Jangka waktu Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, kemudian dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama selama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nonmor 40 Tahun 1996 maka permohonan pemegang Hak Guna Usaha dapat diperpanjang selama memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha maupun pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum

berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha tersebut dan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Peralihan Hak Guna Usaha dapat dilakukan dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau penyertaan dalam modal, pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.

### 3. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria maka yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas permintaan dari pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan dari bangunan-bangunannya maka jangka waktunya dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan ini dapat beralih maupun dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini pemegang Hak Milik atas tanah yang di atasnya didirikan Hak Guna Bangunan berbeda dengan pemegang Hak Guna Bangunan tersebut yaitu pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah tersebut yang di atasnya didirikan bangunan tersebut karena adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemegang Hak Milik atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang Hak Guna Bangunan yang hendak mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada tanah yang status tanahnya adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan dapat juga dijadikan sebagai jaminan hutang dengan Hak Tanggungan dan dapat juga dibebani dengan hipotek atau *credietverband*.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jadi hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ini, dan disini terlihat prinsip nasional tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan Warga Negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada Pasal 36 huruf b Undang-Undang Pokok Agraria yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, oleh karena orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan itu kepada orang lain yang memenuhi syarat. Dan ketentuan tersebut juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika dia tidak mempunyai syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut di atas, hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

Dalam kaitan dengan pemberian hak ini, Hak Guna Bangunan itu terjadi dalam batas-batas kemungkinan yang ada, yang di dalam Penetapan Pemerintah yang berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dalam Pasal 4 disebutkan, Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaruan, dan menerima pesanan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara kepada Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

- a. Luas tanahnya tidak melebihi 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi).
- b. Jangka waktunya tidak melebihi dari 20 (dua puluh) tahun.<sup>9</sup>

Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yaitu:

---

<sup>9</sup> Soedharyo Soimin, S.H., Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua. Jakarta: Sinas Grafika, 2004, hlmn. 21-22.

- a. Sampai dengan 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- b. Mulai dari 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) hingga 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi), pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- c. Di atas 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi), pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.
- d. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

1. Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
  - a. Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar.
  - b. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum.
  - c. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.
  - d. Bukti identitas pemohon.
2. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Dari ketentuan tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa perubahan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena sukarela yaitu dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik atas tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan dan karena hasil lelang yang diperoleh badan hukum.

Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
4. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka lahirnya pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik adalah pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan pendaftaran yang dilakukan hanyalah untuk mengikat pihak ketiga.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk



pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.<sup>10</sup>

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
  - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
  - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
  - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19
  - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka tata cara permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, yaitu:

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 26.

3. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas maka dapat terlihat bahwa Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan saja yang dapat diperpanjang, sedangkan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya diperbaharui saja setelah berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam pemberian hak tersebut yang wajib dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka Hak Guna Bangunan dapat dialihkan, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
2. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:
  - a. Jual-beli
  - b. Tukar-menukar
  - c. Penyertaan dalam modal
  - d. Hibah
  - e. Pewarisan
3. Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
4. Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
6. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

7. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
8. Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Dari rumusan tersebut juga dapat kita lihat bahwa undang-undang secara tegas membedakan syarat peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku di antara para pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah tersebut, haruslah terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya. Sebagaimana halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha seperti telah dijelaskan di muka, peralihan Hak Guna Bangunan ini pun wajib didaftarkan. Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan Hak Guna Usaha, yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelanghanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Guna Bangunan, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual-beli, tukar-menukar atau hibah ini, dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk

menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai Hak Guna Bangunan yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

2. Dengan demikian berarti, agar peralihan Hak Guna Bangunan tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan Hak Guna Bangunan tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan tersebut.

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Guna Bangunan tersebut.

Jika subjek hukum yang akan mengalihkan tidak berhak atau berwenang, maka pengalihan tidak dapat dilakukan. Jika subjek hukum yang akan menerima pengalihan bukanlah subjek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, maka harus diperhatikan ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.<sup>11</sup>

Berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria maka hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

1. Jangka waktunya berakhir.

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. Hak-Hak Atas Tanah. Seri Hukum Harta Kekayaan. Jakarta: Kencana, 2007, hlm.208-210.

2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Sedangkan, berdasarkan Pasal 35 juncto Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 maka hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan pasal 32.
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan.
  - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2) yaitu apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.
8. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan, adalah:

1. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:
  - a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
  - c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
  - d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
  - e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
2. Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka hak dari pemegang Hak Guna Bangunan, adalah pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

#### 4. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria maka yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dan dengan cuma-cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai dengan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak Pakai dapat diberikan kepada tanah yang status tanahnya adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

Yang dapat mempunyai Hak Pakai berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Jangka waktu Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.

Berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka jangka waktu Hak Pakai, adalah:

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara dan Hak Pakai Atas Hak Pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
  - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
  - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.
  - c. Badan Keagamaan dan badan sosial.

Berdasarkan Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka syarat-syarat permohonan pemegang hak apabila Hak Pakai Atas Tanah Negara hendak diperbaharui, adalah:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
4. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 47 Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 maka tata cara permohonan perpanjangan waktu Hak Pakai, adalah:

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
3. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Peralihan Hak Pakai dapat dilakukan dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau penyertaan dalam modal, pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak



melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang.

#### 5. Tanah Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juncto Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 maka pengertian dari Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Sedangkan berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan maka pengertian dari Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:<sup>12</sup>

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
2. Badan Usaha Milik Negara.
3. Badan Usaha Milik Daerah.
4. PT Persero.
5. Badan Otorita.
6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

#### 6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 28.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>13</sup>

#### 7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian Undang-Undang Rumah Susun untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama”.<sup>14</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 maka satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai saran penghubung ke jalan umum.

Sedangkan, berdasarkan Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang

---

<sup>13</sup> Ibid, hlm. 29.

<sup>14</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djembatan, 2008, hlm. 351.

kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### 8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996).

Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.<sup>15</sup>

#### 9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.<sup>16</sup>

#### 2.1.6. Sistem Pendaftaran Tanah Yang Digunakan

Pada pendaftaran tanah ada dua sistem yang digunakan, yaitu:

<sup>15</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010, Op.Cit. hlm.29-30.

<sup>16</sup> Ibid., Hlm. 29.

1. Sistem pendaftaran akta atau *Registration of Deeds*

Pada sistem pendaftaran akta, yang didaftar adalah aktanya yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut sehingga yang menjadi sumber data yuridisnya adalah akta-akta yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah. Namun Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat pasif sehingga tidak memeriksa dan tidak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tertera di dalam akta yang didaftar tersebut.

2. Sistem pendaftaran hak atau *Registration of Titles*

Pada sistem pendaftaran hak, yang didaftar adalah haknya dan perubahan-perubahannya sehingga setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus dibuktikan dengan suatu akta, namun disini akta hanya berfungsi sebagai sumber data saja, sedangkan untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan daftar isian yang disebut Buku Tanah yang berisi data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Surat ukur tersebut merupakan tanda bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.

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 yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah yang baru melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Pada sistem ini Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat aktif dan buku tanah

disimpan di Kantor Pertanahan setempat dan terbuka bagi umum yang hendak membutuhkan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut. Sebagai tanda bukti hak maka diterbitkanlah Sertipikat sebagai salinan register. Sertipikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. 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 yang bersangkutan.<sup>17</sup>

Di Indonesia pada pendaftaran tanahnya menggunakan sistem pendaftaran hak atau *Registration of titles*. Hal ini dapat dilihat dari dengan dikeluarkannya Buku Tanah sebagai dokumen yang berisi mengenai data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut dan diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak dari kepemilikan tanah tersebut.

#### **2.1.7. Sistem Publikasi Yang Digunakan**

Dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi, yaitu:

a. Sistem publikasi negatif

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam sistem publikasi negatif, sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djembatan, 2008, Op.Cit.hlm. 76-78.

<sup>18</sup> Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988, . Op.Cit., hlm.96.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru.<sup>19</sup>

Sedangkan menurut Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa dalam sistem publikasi negatif ini, negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik.<sup>20</sup>

Dalam sistem publikasi negatif, jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.

Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus iuris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

Seseorang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkan kepada pihak lain.

Asas *nemo plus iuris* ini dalam rangka untuk memberikan perlindungan kepada pemilik tanah yang tanahnya dikuasai serta disertipikatkan oleh orang lain yang tidak berhak.

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu:<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono. Op.Cit.hlm.81-82.

<sup>20</sup> Arie S. Hutagalung. Op.Cit., hlm. 86-87.

<sup>21</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. Op.Cit. hlm.266-267.

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertipikat bukan sebagai alat satu-satunya tanda bukti hak.
3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kadaluarsa (*acquisitive verjaring* atau *adverse possessove*).
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertipikat dinyatakan tidak sah.
6. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Menurut Arie S. Hutagalung, kelebihan dari sistem publikasi negatif, adalah:<sup>22</sup>

1. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya.
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat.
3. Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan oleh pihak lain.

Sedangkan menurut Arie S. Hutagalung, kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah: <sup>23</sup>

1. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.

---

<sup>22</sup> Arie S. Hutagalung. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, Op.Cit., hlm.87.

<sup>23</sup> Ibid., Hlm.87.

2. Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat.
3. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

b. Sistem publikasi positif

Menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.<sup>24</sup>

Lebih lanjut dinyatakan oleh Arie S. Hutagalung, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.<sup>25</sup>

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, adalah:<sup>26</sup>

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
3. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.

---

<sup>24</sup> Effendi Perangin. Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Rajawali, 1989, hlm. 97.

<sup>25</sup> Arie S. Hutagalung. Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm.84.

<sup>26</sup> Santoso, Op.Cit. hlm. 264.



4. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak.
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
6. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relatif lebih besar.

Soedino Mertokusumo menyatakan bahwa kebaikan dari sistem publikasi positif, adalah:<sup>27</sup>

1. Adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak.
2. Pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti.
3. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah mudah dimengerti orang lain.

Sesuai dengan Sudino Mertokusumo, Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa kelebihan dari sistem publikasi positif, adalah:<sup>28</sup>

1. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat.
2. Adanya peranan aktif pejabat kadaster.
3. Mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan sistem publikasi positif dikemukakan oleh Soedikno Mertokusumo, yaitu:<sup>29</sup>

1. Akibat dari pelaksana pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama.
2. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tidak dapat diganggu gugat.

Sesuai dengan Soedino Mertokusumo, Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa kelemahan sistem publikasi positif, adalah:<sup>30</sup>

<sup>27</sup> Mertokusumo, . Op.Cit., hlm.96.

<sup>28</sup> Hutagalung. ,Op.Cit., hlm.86.

<sup>29</sup> Ibid., hlm.96.

<sup>30</sup> Hutagalung. , Op.Cit., hlm. 86.

1. Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi.
2. Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan pra sarana yang mahal.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif dengan unsur positif yaitu sertipikat hanya sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Maka apabila terjadi sengketa yang berkaitan dengan sertipikat tanah tersebut maka Pengadilanlah yang berwenangan untuk memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar maka dilakukan perubahan dan pembetulan sebagaimana yang seharusnya tertera di dalam sertipikat.

Maka bukti bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kata “kuat” disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) merupakan ciri sistem publikasi positif.

---

<sup>31</sup> Santoso, . Op.Cit. hlm.271-272.

3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif.
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi positif.
6. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Hal ini merupakan ciri sistem publikasi negatif.

#### **2.1.8. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria maka kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, adalah:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, misalnya kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, contohnya adalah pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Kegiatan pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka yang dimaksud dengan pendaftaran tanah pertama kali atau *Opzet* atau *Initial Registration* adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan 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/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanahnya.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadis 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.

Pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan apabila suatu wilayah desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis dan dilakukan atas permintaan pihak-pihak yang

berkepentingan sehingga dapat dilakukan secara individual maupun secara massal.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:<sup>32</sup>

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
4. Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

5. Pembuatan surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya meliputi:

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010,. Op.Cit. hlm.33-34.

1. Pembukuan hak baru.
  2. Pembuktian hak lama.
  3. Pembukuan hak.
  4. Penerbitan sertipikat. ‘
  5. Penyajian data fisik dan data yuridis.
  6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:<sup>33</sup>

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
  1. Pemindahan hak.
  2. Pemindahan hak dengan lelang
  3. Peralihan hak karena pewarisan.
  4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  5. Pembebanan hak.

---

<sup>33</sup>Urip Santoso, S.H., M.H.. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010,. Op.Cit. hlm.35-36.

6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
  1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
  2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah.
  3. Pembagian hak bersama.
  4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
  5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.
  6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.
  7. Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. Peralihan hak karena pewarisan.
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. Pembebanan Hak Tanggungan.
- e. Peralihan Hak Tanggungan.
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan.
- g. Pembagian Hak bersama.
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan.
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah.
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

### 2.1.9. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan oleh pemerintah maka dilakukanlah kegiatan pendaftaran tanah dan kemudian dilanjutkan dengan diterbitkan sertipikat sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat sebagai salah satu tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.

Maksud dan tujuan dari diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut dan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Sertipikat berisi keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut yang telah didaftar dalam buku tanah.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang dimaksud dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud 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.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat bukan mutlak.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, adalah:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak 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.

Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang ditandatangani oleh pejabat yaitu:

1. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal. Sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

1. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh satu orang, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
2. Untuk tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
3. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
4. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
5. Untuk Hak Tanggungan, sertipikat diterimakan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sistem publikasi yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem publikasi negatif, namun sistem ini mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat apabila sewaktu-waktu ada pihak lain yang mengajukan gugatan yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut.

Maka untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah maka sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:<sup>34</sup>

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.

Pengertian sertipikat hak atas tanah adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah.

Pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama orang warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum publik atau badan hukum privat, atau badan hukum Indonesia atau badan hukum asing.

Pengertian sertipikat diterbitkan secara sah adalah buku sertipikatnya asli diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

2. Tanah diperoleh dengan itikad baik.

Dalam prinsip umum, itikad baik itu pada tiap orang, sedangkan itikad buruk itu harus dibuktikan. Jadi beban pembuktian ada di beban pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut. Yang dimaksud itikad baik dalam hukum adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara tunai dan terang serta memenuhi syarat-syarat materiil diadakannya jual beli tersebut. Sedangkan dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini baik seorang calon pembeli dan calon kreditur dapat dikatakan beritikad baik apabila sebelum

---

<sup>34</sup> Santoso.,Op.Cit. hlm.280-282.

membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang, meneliti terlebih dahulu keabsahan dari pemilikan tanah tersebut, dalam hal ini peranan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai “pembantu” penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi sangat penting.

3. Tanah dikuasai secara nyata.

Hak atas tanah secara fisik nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Maksud menguasai tanah disini adalah hak atas tanah yang berupa eks Hak Milik yang bersangkutan, atau tanah tersebut digunakan oleh pihak lain atas dasar sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.

4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertipikat, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka macam-macam sertipikat dilihat dari objek pendaftaran tanahnya, adalah:

1. Sertipikat Hak Milik.
2. Sertipikat Hak Guna Usaha.
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
5. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.
6. Sertipikat Hak Pakai Atas Hak Pengelolaan.
7. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.
8. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik.

9. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
10. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non-Rumah Susun.
11. Sertipikat Hak Tanggungan.

Sedangkan hak-hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya, adalah:

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
2. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
3. Hak Sewa Untuk Bangunan.

Demikian pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya. Pemilik sertipikat harus dapat menjaga keamanan sertipikat dari kerusakan atau kehilangan. Ahli waris dari pemilik sertipikat mempunyai kewajiban mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pemilik sertipikat meninggal dunia ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau pendaftaran pewarisan tersebut dilakukan dalam waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan sejak pemilik sertipikat meninggal dunia, maka tidak dipungut biaya pendaftaran.<sup>35</sup>

Berdasarkan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka yang menjadi faktor-faktor penyebab diterbitkannya sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah:

1. Sertipikat rusak.
2. Sertipikat hilang.
3. Sertipikatnya menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi.
4. Sertipikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Prosedur penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah:<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Santoso, .Op.Cit. hlm.273-274.

<sup>36</sup> Ibid. Hlm. 286-287.

1. Adanya permohonan yang diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau penerima hak berdasarkan kutipan risalah lelang.  
Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Adanya pernyataan di bawah sumpah dari pemohon yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
3. Adanya pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Masa pengumuman tersebut selama 30 (tiga puluh) hari.
4. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru. Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.
5. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
6. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman ada yang mengajukan keberatan dan dianggap beralasan keberatan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
7. Mengenai dilakukannya pengumuman, penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, dan penolakan penerbitan sertipikat baru sebagai

sertipikat pengganti dibuatkan berita acara oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

8. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.
9. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerbitkannya.
10. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

## **2.2. Asas Pemisahan Horizontal**

Negara Indonesia dalam hukum tanahnya berdasarkan hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal, dimana yang dimaksud dengan asas pemisahan horizontal adalah asas ini memisahkan kepemilikan antara tanah dengan bangunan yang terdapat di atasnya, sehingga kepemilikan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berada di atas tanah tersebut bisa merupakan orang yang berbeda.

Penerapan asas pemisahan horizontal dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menentukan wewenang pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Kata sekedar diperlukan dalam pasal tersebut, menunjukkan bahwa kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya tidak serta merta tapi harus terkait dengan penggunaan tanahnya. Oleh karena itu jika di tubuh buminya terdapat kekayaan alam, maka tidak menjadi bagian dari hak yang dimilikinya tapi menjadi kewenangan negara untuk mengaturnya, seperti yang ditentukan dalam pasal 8 UUPA. Pasal ini menentukan bahwa atas dasar hak menguasai negara, diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal ini yang kemudian menjadi pangkal bagi lahirnya pengaturan di bidang pertambangan.<sup>37</sup>

Penerapan asas pemisahan horizontal juga dapat dijumpai dalam Pasal 35 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam waktu tertentu. Tanah yang bukan miliknya sendiri bisa berupa tanah negara, tanah milik orang lain, ataupun tanah dengan Hak Pengelolaan. Apabila jangka waktu berlakunya itu habis, tanahnya akan kembali pada asalnya, yang tanah negara akan kembali menjadi tanah negara demikian pula terhadap tanah hak milik orang lain. Terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah bekas HGB yang berasal dari tanah negara ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Ketentuan ini menyatakan apabila HGB masa berlakunya habis, dan tanahnya kembali menjadi tanah negara, maka bangunan dan benda lain yang ada di atasnya harus dibongkar dalam waktu satu tahun setelah masa berlakunya hak tersebut habis. Jika hal itu tidak dilakukan, bangunan tersebut akan dibongkar oleh Pemerintah dengan biaya yang dibebankan kepada pemilik bangunan. Apabila bangunan tersebut masih diperlukan, kepada pemilik bangunan tersebut mendapatkan ganti rugi yang bentuk dan besarnya didasarkan pada kesepakatan para pihak. Ketentuan ini secara *mutatis mutandis* juga berlaku terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain maupun di atas tanah dengan Hak Pengelolaan. Kewajiban untuk menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada pemilik tanahnya, diatur dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.<sup>38</sup>

Penerapan asas pemisahan horizontal juga dapat dilihat dalam Pasal 44 UUPA yang mengatur tentang Hak Sewa Untuk Bangunan, yang menentukan bahwa seseorang atau suatu badan hukum dapat mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanahnya sejumlah uang sebagai sewanya. Kondisi ini akan menyebabkan kepemilikan

---

<sup>37</sup> Prof. Eman Ramelan, "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah Nasional," <http://gagasanhukum.wordpress.com/2009/01/05/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-iii/>, diunduh 8 Oktober 2010.

<sup>38</sup> Ibid.

bangunan dan tanahnya berada dalam subyek yang berbeda. Kepemilikan hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dengan demikian perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam konteks ini pembebanan hak atas tanah dengan hak tanggungan tidak serta merta meliputi pula bangunan dan atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kecuali dinyatakan secara tegas.<sup>39</sup>

Berdasarkan Pasal 500 dan Pasal 571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka dalam hukum tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut dengan “Asas Accessie” atau “Asas Perlekatan”. Bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanahman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.<sup>40</sup>

Pada umumnya bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah adalah milik yang empunya tanah. Tetapi hukum tanah kita menggunakan apa yang disebut dengan asas Hukum Adat (yang dalam bahasa belanda disebut “*horizontale scheiding*”). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>41</sup>

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada diatasnya. Jika perbuatan yang dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (“adol bedol”) atau tetap berada diatas tanah yang bersangkutan (“adol ngebregi”). Perbuatan hukumnya pun bisa meliputi tanah berikut bangunan dan atau tanaman

---

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> Harsono, op. cit., hlm. 20.

<sup>41</sup> Ibid.



keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan tersebut wajib secara tegas dinyatakan.<sup>42</sup>

### 2.3. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Secara umum, IMB adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, menambah, atau merenovasi suatu bangunan. Selain itu, IMB juga dapat diartikan sebagai izin kelayakan menggunakan bangunan (untuk bangunan yang sudah berdiri) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.<sup>43</sup>

Lebih jauh, IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada seseorang atau sebuah badan untuk mendirikan suatu bangunan. Tujuannya, agar desain dan pelaksanaan pembangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Selain itu, desain dan pelaksanaan pembangunan tersebut juga harus sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien luas bangunan, dan koefisien ketinggian bangunan yang ditetapkan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.<sup>44</sup>

Pada prinsipnya, IMB bertujuan agar terjadi keserasian antara lingkungan dan bangunan sehingga sebelum seseorang atau sebuah badan usaha diberikan IMB maka pemerintah dapat melakukan analisis terhadap desain bangunan tersebut untuk memastikan apakah bangunan tersebut sudah memenuhi persyaratan bangunan dan lingkungan.<sup>45</sup>

Persyaratan lingkungan bangunan meliputi beberapa hal berikut:<sup>46</sup>

1. Penentuan garis sempadan (batas minimal bangunan boleh dibangun dari batas lahan depan, atau batas sungai, atau batas alam lainnya. Guna garis sempadan adalah agar setiap rumah dibangun dengan kepedulian terhadap lingkungan)
2. Larangan untuk mendirikan bangunan di luar garis sempadan
3. Pelampauan batas yang diperkenankan
4. Ruang kosong belakang bangunan
5. Pembangunan sampai batas-batas persil dan jarak antara bangunan-bangunan

<sup>42</sup> Ibid., hlm. 21.

<sup>43</sup> Awan Muhammad. Cara Mudah Menurus IMB Jogja, Bandung, Jakarta, Medan, Surabaya. Yogyakarta: Kata Buku, 2010. Hlm.18

<sup>44</sup> Muhammad,.Loc.cit..hlm.18

<sup>45</sup> Ibid, hlm. 19.

<sup>46</sup> Muhammad,.Op.cit. hlm. 19.

6. Keadaan tanah tempat bangunan
7. Sambungan persil dengan jalan
8. Syarat-syarat keindahan
9. Pemisah-pemisah di sepanjang halaman-halaman muka
10. Pagar di sepanjang halaman belakang

Persyaratan bangunan ditetapkan untuk beberapa hal berikut:<sup>47</sup>

1. Luas denah bangunan
2. Tinggi bangunan
3. Ukuran-ukuran ruang
4. Cahaya dan pembaharuan hawa
5. Penerangan dan pembaharuan udara
6. Pembaharuan udara mekanis
7. Perlengkapan keluar

Catatan : apabila seseorang atau sebuah badan usaha gagal dalam proses persyaratan bangunan dan lingkungan saja maka dapat dipastikan bahwa pihak tersebut tidak akan memperoleh IMB.

Tujuan IMB dapat dibedakan menjadi dua berdasarkan sudut pandang berbeda, yaitu sudut pandang pemerintah dan sudut pandang pemilik bangunan. Tujuan IMB menurut pemerintah adalah sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Terciptanya bangunan yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. Terwujudnya ketertiban penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, dan kemudahan.
3. Terciptanya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan. Dengan ditetapkannya IMB, pemerintah dapat memantau apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan atau perlu diubah dalam tataran tertentu.
4. IMB dijadikan sebagai sumber pendapatan daerah. Dengan adanya permohonan IMB, pendapatan pemerintah akan bertambah karena pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu untuk setiap IMB.

---

<sup>47</sup> Ibid. hlm. 20.

<sup>48</sup> Ibid. hlm. 21.

5. Terwujudnya lingkungan perkotaan yang berjati diri, produktif, dan berkelanjutan.

Sementara itu, tujuan IMB bagi pemilik bangunan adalah sebagai berikut:<sup>49</sup>

1. Demi adanya kepastian hukum.
2. Demi adanya kepastian hak seseorang atau badan usaha atas penggunaan bangunannya.
3. Demi kemudahan mendapat fasilitas.

Manfaat IMB bagi pemilik atau pengguna bangunan, yaitu:<sup>50</sup>

1. Adanya jaminan kepastian hukum
2. Adanya jaminan kemanfaatan dan keselamatan bangunan sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
3. Adanya jaminan mendapatkan pelayanan umum utilitas kota.
4. Adanya jaminan mendapat asuransi.
5. Nilai teknis dan ekonomis bangunan menjadi lebih tinggi.

Manfaat IMB bagi masyarakat, yaitu adanya jaminan keselamatan dan keserasian bangunan dan lingkungan.

Manfaat IMB bagi pemerintah daerah, yaitu:<sup>51</sup>

1. Adanya alat untuk pengendalian penyelenggaraan bangunan.
2. Adanya jaminan terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan.
3. Adanya jaminan tertib pengendalian utilitas kota.
4. Terwujudnya kabupaten/kota yang layak huni dan berjati diri.

Manfaat bagi pemerintah, yaitu adanya jaminan terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan.

Jenis-jenis IMB berdasarkan kesiapan rencana bangunannya, yaitu:<sup>52</sup>

1. IMB Biasa

IMB biasa dikeluarkan jika rencana bangunan telah sesuai dengan ketentuan teknis dan tata kota.

2. IMB Bersyarat

Imb ini dikeluarkan jika rencana bangunan masih perlu penyesuaian teknis.

---

<sup>49</sup> Ibid. hlm. 21.

<sup>50</sup> Muhammad,.Op.cit.. hlm. 21.

<sup>51</sup> Ibid. hlm.22.

<sup>52</sup> Ibid. hlm. 23.

### 3. IMB Bersyarat Sementara

IMB ini dikeluarkan jika rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung, MHT, dibuat dari bahan material sementara.

### 4. IMB Bersyarat Sementara Berjangka

IMB dikeluarkan jika rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan tata kota diberikan untuk digunakan sementara.

Dasar hukum pemberian IMB bagi Perusahaan Industri berpatokan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 7 Tahun 1993. Dalam Pasal 2 peraturan ini, Perusahaan Kawasan Industri atau Perusahaan Industri yang akan mendirikan bangunan dan sarana penunjangnya wajib mengajukan permohonan IMB. Permohonan IMB tersebut diajukan kepada Bupati atau Walikota di seluruh Indonesia dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah, dimana IMB tergolong dalam jenis pajak Kabupaten/Kota sehingga besar biaya IMB ditentukan oleh pemerintah Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia.

Badan yang berwenang untuk menerbitkan IMB berbeda di setiap daerah. Di daerah DKI Jakarta bernama Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan (P2B), di daerah Jambi bernama Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu (KPPT), sedangkan di daerah Yogyakarta bernama Dinas Perizinan Daerah.<sup>53</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 maka persyaratan umum IMB untuk industri adalah:<sup>54</sup>

1. Rekaman Surat Izin Lokasi.
2. Rekaman KIP atau bukti diri penandatanganan permohonan.
3. Bagi perusahaan yang berstatus badan hukum/badan usaha, pemohon wajib melampirkan Rekaman Akta Pendirian Perusahaan. Bagi koperasi, pemohon harus menyodorkan Rekaman Anggaran Dasar yang sudah disahkan.
4. Surat Kuasa. Surat ini diperlukan jika penandatanganan permohonan tidak dilakukan oleh pemohon sendiri.
5. Rekaman sertipikat hak atas tanah atau bukti perolehan tanah.
6. Rekaman tanda pelunasan PBB tahun terakhir.

---

<sup>53</sup> Ibid. hlm. 24.

<sup>54</sup> Ibid. hlm. 25.

7. Surat Pernyataan pemohon tentang kesanggupan mematuhi persyaratan-persyaratan teknis bangunan sesuai dengan Pedoman Teknis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum. Dalam hal ini, pemohon juga harus sanggup untuk mematuhi persyaratan garis sempadan jalan, koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
8. Rekaman rencana tata bangunan dan prasarana Kawasan Industri. Rekaman ini disetujui Bupati/Walikota untuk seluruh wilayah Indonesia atau disetujui Gubernur untuk DKI Jakarta. Untuk perusahaan industri yang berlokasi di kawasan industri, pemohon wajib menunjukkan lokasi kapling untuk bangunan yang bersangkutan.

Persyaratan mengurus IMB untuk Bangunan Bukan Rumah Tinggal, yaitu:<sup>55</sup>

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) 1 lembar.
2. Fotokopi surat-surat tanah 1 set. Surat-surat ini dapat berupa salah satu surat dibawah ini:
  - a. Sertipikat tanah
  - b. Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh Pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut.
  - c. Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat.
  - d. Surat Keputusan Walikota untuk penampungan sementara.
  - e. Surat Persetujuan/penunjukkan Gubernur untuk bangunan bersifat sementara, bangunan di atas prasarana, bangunan di atas air atau bangunan khusus.
  - f. Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah. Surat pernyataan dari instansi Pemerintah atau Pemimpin Proyek/Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah.
3. Untuk surat tanah tersebut harus dilampirkan surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon.
4. Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, baik yang diisyaratkan.

---

<sup>55</sup> Ibid. hlm. 47-50.

5. Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal 7 lembar.
6. Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas untuk bangunan yang telah memiliki IMB dan digunakan untuk kegiatan perbaikan/perubahan dan atau penambahan sebagai pengganti keterangan dan Peta Rencana Kota tersebut minimal sebanyak tujuh set.
7. Gambar rancangan Arsitektur Bangunan minimal tujuh set dan fotokopi surat izin bekerja Perancang Arsitektur sebanyak 1 lembar.
8. Bagi bangunan yang disyaratkan, gambar rancangan arsitektur bangunan tersebut harus dilengkapi hasil penilaian/penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPA).
9. Perhitungan dan gambar struktur bangunan untuk bangunan dan laporan hasil penyelidikan tanah sebanyak minimal tiga set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur bagi yang disyaratkan sebanyak 1 lembar.
10. Perhitungan, gambar instalasi dan perlengkapannya minimal tiga set serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Instalasi dan perlengkapannya, bagi yang disyaratkan sebanyak 1 lembar.

### **3. Duduk Perkara**

#### **3.1. Kasus Posisi**

Dalam Thesis ini, penulis akan mengkaji mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009 yang menolak permohonan kasasi dari Tan Kim Sui alias Gobang sebagai Tergugat atau Pemohon Kasasi. Dimana kasus tersebut bermula dari Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah atau pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas kurang lebih 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 atas nama Lie Tjai Kiang alias Susanto dan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 1 Februari 2005 Nomor 00004/2005. Lie Tjai Kiang alias Susanto mendapatkan tanah tersebut melalui proses hukum pertanahan yang berlaku yaitu pada tanggal 3 Juni 2003 melalui jual beli dari pemilik sebelumnya yaitu Nyonya Itjih Sukarsih

dan Tjong Jun Fan atas objek tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 (dahulu Duri Baru Rt. 0015/05) Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas kurang lebih 1.682 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 146/TB/2003 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Eny Haryanti, S.H., Notaris/PPAT daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145/Jembatan Besi yang diterbitkan tanggal 7 November 1985. Kemudian dilakukanlah pemecahan sertipikat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145/Jembatan Besi pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan pemecahan (pembetulan) atas luas Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB) pada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat Satu. Maka Lie Tjai Kiang alias Susanto adalah pemilik sah atas bidang tanah aquo yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 dan SPPT PBB (NOP): 31.74.040.005.011-0163.0.

Pada awalnya tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat dengan Hak Guna Bangunan nomor 145 berasal dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 11 atas nama Halim Tanzil yang kemudian dibeli oleh Nyonya Itjih dan tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh R. Sudibyo Joyo Pranoto, S.H. pada tanggal 26 April 1983 Nomor 25/JB/JBN/1983 yang kemudian didaftarkan di Agraria pada tanggal 11 Mei 1983. Namun Sertipikat Hak Pakai Nomor 11 tersebut hapus sehingga status tanah tersebut menjadi Tanah Negara dengan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 26 Oktober 1985 Nomor 2680/1140/HGB/1985 dan Gambar Situasi Nomor 32/5780/1984 menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 145. Kemudian Hak Guna Bangunan tersebut beralih kepada Lie Tjai Kiang alias Susanto yang tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Enny Haryanti, S.H. pada tanggal 3 Juni 2003 Nomor 146/TB/2003 didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat pada tanggal 11 Juli 2003. Kemudian Hak Guna Bangunan Nomor 145

pecah menjadi 3 (tiga) bidang, masing-masing yaitu: Hak Guna Bangunan Nomor 397, Hak Guna Bangunan Nomor 607, dan Hak Guna Bangunan Nomor 609/Jembatan Besi.

Tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat tersebut pada awalnya merupakan empang yang kemudian didirikan bangunan gedung bioskop yang dibangun pada tahun 1971 oleh Edi Susanto dan dimiliki oleh pemilik lamanya yaitu Halim Tanzil yang kemudian dijual oleh Halim Tanzil dan dibeli oleh Nyonya Itjih dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh R. Sudibyo Joyo Pranoto, S.H. pada tanggal 26 April 1983 Nomor 25/JB/JBN/1983 dan didaftar di Agraria pada tanggal 11 Mei 1983 dan di bagian sampingnya terdapat bangunan-bangunan kios yang telah berdiri sejak lama dan terdapat tembok pembatas antara bangunan kios dengan gedung bioskop tersebut, dimana bangunan kios-kios tersebut berupa petak-petak dengan ukuran luas masing-masing petaknya 3mx6m dan petak-petak tersebut didapat dan merupakan penggantian dari Kopro Banjir yang merupakan pindahan dari Kali Angke yang dibuat oleh Yayasan Siliwangi dan diketuai oleh Subagyo dan kios-kios tersebut berdiri di atas tanah negara.

Namun ternyata tanpa sepengetahuan Lie Tjai Kiang alias Susanto, di atas sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 milik Lie Tjai Kiang alias Susanto tersebut ternyata didirikan bangunan berupa kios-kios tanpa seijin dari pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto, yang kemudian Lie Tjai Kiang alias Susanto ketahui bangunan kios-kios tersebut dipergunakan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang. Yang diperkirakan oleh Lie Tjai Kiang alias Susanto, bangunan kios-kios tersebut didirikan di atas tanahnya seluas lebih kurang 191 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu meter persegi) sehingga menyebabkan Lie Tjai Kiang alias Susanto merasa keberatan dengan adanya bangunan kios-kios yang didirikan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang, karena Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut tidak pernah merasa pernah melakukan perbuatan hukum apapun untuk terjadinya peralihan hak kepada Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang. Sehingga Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut merasa hak-hak kebendaannya



(*vermogensrecht*) atas tanah seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) terlanggar dan merasa sangat dirugikan atas tindakan dari Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang dan menuntut atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang dikarenakan Lie Tjai Kiang alias Susanto sedang melakukan proyek pembangunan di atas tanah miliknya sehingga proyek pembangunan yang sedang dilakukan oleh Lie Tjai Kiang alias Susanto menjadi terhambat dan tidak dapat diselesaikan. Sedangkan para Tergugat yaitu Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang merasa tidak melakukan kesalahan atas berdirinya bangunan kios-kios yang berada di tanah milik Lie Tjai Kiang alias Susanto karena para Tergugat memperoleh hak kepemilikan atas kios-kios tersebut dengan cara membeli dari pemilik semula yaitu bahwa Then Shi Djiu membeli kios dari Napsiah yang kiosnya berada di antara kios-kios tersebut dengan gedung bioskop, sedangkan kios-kios milik Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang berada di luar tanah untuk rencana jalan dan Para Tergugat tidak pernah mendirikan kios-kios tersebut yang dapat dibuktikan dari bukti-bukti yang dimiliki oleh para tergugat bahwa bangunan kios-kios tersebut telah berdiri jauh sebelum Lie Tjai Kiang alias Susanto memperoleh hak atas tanah tersebut, sehingga menurut para tergugat sangat tidak masuk akal apabila Lie Tjai Kiang alias Susanto menyatakan bahwa para tergugat telah mendirikan kios-kios tersebut tanpa seijin dari pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto padahal bangunan kios-kios tersebut telah berdiri jauh sebelum Lie Tjai Kiang alias Susanto mendapatkan tanah tersebut. Hal ini dapat terlihat dari Lie Tjai Kiang alias Susanto baru memperoleh hak atas tanah tersebut pada tanggal 3 Juni 2003 melalui jual beli dari pemilik yang semula sedangkan bangunan kios-kios tersebut telah berdiri dan dimiliki oleh para tergugat melalui jual beli dengan pemilik semula dan telah mendapatkan ijin dan rekomendasi dari instansi yang berwenang sehingga para tergugat memiliki itikad yang baik dan merupakan pemilik yang sah atas kios-kios tersebut, jauh sebelum Lie Tjai Kiang alias Susanto memperoleh hak atas tanah dan para tergugat tidak pernah mendirikan kios-kios tersebut, sehingga para tergugat merasa bahwa para tergugat tidak melakukan perbuatan hukum seperti yang dituntut oleh pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto maka terjadilah sengketa tanah antara pihak Lie Tjai

Kiang alias Susanto dengan pihak Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang dan kemudian pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai usaha untuk menuntut keadilan karena merasa hak-hak kebendaannya telah dilanggar oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto, dan Tan Kim Sui alias Gobang dengan kedudukan Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai Penggugat dan Then Shin Djiu sebagai Tergugat I, Karen Sugianto sebagai Tergugat II, dan Tan Kim Sui alias Gobang sebagai Tergugat III.

### **3.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR**

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan, saksi-saksi dan bukti-bukti yang diberikan oleh para pihak yaitu pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai Penggugat dan Then Shin Djiu sebagai Tergugat I, Karen Sugianto sebagai Tergugat II, dan Tan Kim Sui alias Gobang sebagai Tergugat III diatas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan:

1. Dalam eksepsi, menolak eksepsi dari Para Tergugat
2. Dalam pokok perkara, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
3. Menyatakan bahwa bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00004/2005 tanggal 2 Februari 2005 adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan beritikad baik atas tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi).
5. Menyatakan sebagai hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat.
6. Menghukum kepada para tergugat untuk mengosongkan tanah Penggugat dimaksud dalam keadaan kosong dan tanpa syarat, setelah satu bulan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

7. Menghukum kepada para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini.
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.419.000,- (satu juta empat ratus sembilan belas ribu rupiah).
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

### **3.3. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 379/PDT/2007/PT.DKI**

Para Tergugat yaitu Then Shin Djiu sebagai Tergugat I, Karen Sugianto sebagai Tergugat II, dan Tan Kim Sui alias Gobang sebagai Tergugat III karena merasa tidak puas atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 159/Pdt.G/2005/PN. JAK.BAR maka mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta yang kemudian disebut sebagai Pembanding I, Pembanding II, dan Pembanding III dengan Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai Penggugat atau Terbanding. Setelah membaca, meneliti dan mencermati memori banding dari Para Tergugat atau Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III dan kontra memori banding dari Penggugat atau Terbanding ternyata tidak terdapat hal-hal yang dapat melemahkan putusan perkara a quo tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Barat mempertahankan dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 159/Pdt.G/2005/PN. JAK.BAR, maka Pengadilan Tinggi Jakarta mengadili :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III.
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 159/Pdt.G/2005/PN. JAK.BAR tanggal 15 Juni 2006 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

### 3.4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009

Tan Kim Sui alias Gobang sebagai Pemohon Kasasi yang dulunya merupakan Tergugat III atau Pembanding III karena merasa tidak puas atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta maka mengajukan Kasasi ke tingkat Mahkamah Agung melawan Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai Termohon Kasasi yang dulunya merupakan Penggugat atau Terbading dan sebagai Turut Termohon Kasasi adalah Then shin Djiu yang dulunya merupakan Tergugat I atau Pembanding I dan Karen Sugianto alias Alim yang dulunya merupakan Tergugat II atau Pembanding II.

Berdasarkan surat-surat serta bukti-bukti yang diajukan maka dalil-dalilnya adalah :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah atau pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas lebih kurang 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 atas nama Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Februari 2005 Nomor 00004/2005.
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut pada tanggal 3 Juni 2003 melalui jual beli dari pemilik sebelumnya yaitu Nyonya Itjih Sukarsih dan Tjong Jun Fan atas objek tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 (dahulu Duri Baru, RT 0015/RW 05), Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, seluas lebih kurang kurang 1682 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 146/TB/2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Enny Haryanti, S.H. dengan wilayah kerja Kotmadya Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu Srtipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145/Jembatan Besi yang diterbitkan tanggal 7 November 1985.
3. Bahwa selanjutnya dilakukan pemecahan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 145/Jembatan Besi pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan pemecahan (pembetulan) atas luas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada

Kantor pelayanan PBB Jakarta Barat Satu, oleh karena itu atas tanah a quo, Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 dan SPPT PBB (NOP): 31.74.040.005.011-0163.0.

4. Bahwa penggugat dalam memperoleh tanah yang dimaksud telah melalui proses hukum pertanahan yang berlaku, sehingga harus dilindungi oleh undang-undang.
5. Bahwa karena penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut, maka hak penggugat tersebut harus memperoleh perlindungan hukum, namun demikian tanpa sepengetahuan penggugat di atas sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 milik penggugat tersebut ternyata didirikan bangunan berupa kios-kios tanpa seijin penggugat, yang kemudian penggugat ketahui bangunan kios-kios tersebut dipergunakan oleh para tergugat yang diperkirakan penggugat bangunan kios-kios tersebut didirikan di atas tanah penggugat seluas lebih kurang 191 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu meter persegi).
6. Bahwa penggugat keberatan dengan adanya bangunan kios-kios yang didirikan oleh para tergugat tersebut, karena Penggugat selaku pihak yang berhak atas tanah tersebut tidak pernah melakukan jual beli atau perbuatan hukum lainnya untuk terjadinya peralihan hak kepada para Tergugat.
7. Bahwa atas adanya bangunan kios-kios yang didirikan oleh para tergugat, maka hak-hak kebendaan (vermogensrecht) penggugat atas tanah seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) menjadi sangat dirugikan atau dilanggar oleh para tergugat.
8. Bahwa selanjutnya perbuatan para tergugat yang mendirikan bangunan kios-kios tanpa seijin dari penggugat dan menyebabkan penggugat tidak dapat menyelesaikan proyek pembangunan di atas tanah miliknya telah memenuhi unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum karena perbuatan para tergugat tersebut bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama

warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain yang merupakan salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum dalam yurisprudensi, yang menyebutkan tiga unsur lainnya :

- a. Melanggar hak subjektif orang lain, atau
  - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pembuat, atau
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik.
9. Bahwa oleh karena adanya bangunan kios-kios milik para tergugat telah melanggar hak-hak keperdataan dan kebendaan penggugat atas bidang tanah tersebut maka segala perbuatan para tergugat yang menyebabkan penggugat tidak dapat segera mendapat manfaat atau keuntungan atas tanah miliknya tersebut sangat beralasan untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.
10. Bahwa ternyata tindakan para tergugat juga menimbulkan kerugian materiil bagi penggugat karena pekerjaan penggugat untuk membangun atau mendirikan bangunan di atas bidang-bidang tanah miliknya seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) menjadi terhambat dan tidak dapat diselesaikan karena kios-kios milik para tergugat seluas lebih kurang 191 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu meter persegi) didirikan di atas bidang tanah milik penggugat yang seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi), sehingga penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil yang berjumlah Rp 11.650.000.000,- (sebelas milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh para tergugat kepada penggugat.
11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dikemudian hari dan dapat dipatuhi oleh para tergugat maka penggugat meminta untuk dijatuhi hukuman kepada para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini sampai dilaksanakan.
12. Bahwa penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta para tergugat berupa bangunan-bangunan berupa kios-kios milik para tergugat berikut dengan isis dan barang-barang yang terdapat di dalam kios-kios tersebut dan beserta

turutannya dengan luas kios lebih kurang 191 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu meter persegi) yang didirikan di atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609.

Menimbang bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut maka Para Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa gugatan penggugat eror in persona karena telah terbukti menurut hukum bahwa para tergugat memperoleh hak kepemilikan atas kios-kios tersebut bukan karena mendirikan tetapi karena membeli.
2. Bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) karena penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur, memberikan alasan hukum serta membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dan juga tidak dapat menguraikan dan membuktikan kebenaran dalil mengenai pendirian kios-kios terkait dengan waktu pendirian serta siapa yang mendirikan kios-kios tersebut.
3. Bahwa para tergugat memohon agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Setelah para majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menimbang maka memutuskan :

Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi dari para tergugat.

Dalam pokok perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
- b. Menyatakan bahwa bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00004/2005 tanggal 2 Februari 2005 adalah sah menurut hukum.
- c. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan beritikad baik atas tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi).
- d. Menyatakan sebagai hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat.

- e. Menghukum kepada para tergugat untuk mengosongkan tanah Penggugat dimaksud dalam keadaan kosong dan tanpa syarat, setelah satu bulan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- f. Menghukum kepada para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini.
- g. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.419.000,- (satu juta empat ratus sembilan belas ribu rupiah).
- h. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Menimbang bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para tergugat, maka putusan pengadilan negeri jakarta barat telah dikuatkan oleh pengadilan tinggi jakarta dengan putusan nomor 379/Pdt/2007/PT.DKI pada tanggal 14 Januari 2008.

Kemudian setelah putusan tersebut diberitahukan kepada para pembanding pada tanggal 28 Mei 2008 maka pihak pembanding mengajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Juni 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi nomor 159/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. yang kemudian diberitahu mengenai memori kasasi dan kontra memori kasasi bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah disampaikan kepada pihak lawan dengan seksama dan diajukan dalam tenggang waktu dan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut dapat diterima.

Alasan-alasan yang diajukan oleh pemohon kasasi atau tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya, adalah:

Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tekah salah menerapkan hukum karena bertentangan dengan hukum dan keadilan, dengan alasan:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusannya telah dinyatakan bahwa seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dari tanah tersebut disisakan untuk kepentingan umum dan sebagian dari kios-kios milik pemohon kasasi atau tergugat III dan para turut termohon kasasi atau tergugat I dan tergugat II sebagian ada yang masuk dalam sertipikat hak guna bangunan nomor 00609 sedangkan sebagian lagi masuk dalam tanah untuk kepentingan umum.



2. Bahwa berdasarkan fakta yang ditemukan di lapangan pada Pemeriksaan Setempat yang dilakukan tanggal 5 Mei 2006 telah jelas bahwa kios-kios milik pemohon kasasi atau tergugat III dan turut termohon kasasi atau tergugat II seluruhnya berada di atas tanah untuk kepentingan umum (tanah untuk rencana jalan) sebagaimana tertera dalam gambar situasi nomor 00004/2005 tanggal 2 Februari 2005 dan tidak berada di atas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609.
3. Bahwa yang masuk ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 00609 tersebut hanyalah kios-kios milik turut termohon kasasi atau tergugat I dan sudah diselesaikan secara damai antara termohon kasasi atau penggugat dengan turut termohon kasasi atau tergugat I.
4. Bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan tersebut maka pengadilan tinggi jakarta yang telah memutus bahwa pemohon kasasi atau tergugat III dan turut termohon kasasi atau tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak dari termohon kasasi dan menghukum pula untuk mengosongkan tanah tersebut tanpa syarat dengan membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan pelaksanaan putusan ini, serta membayar biaya perkara.

Setelah melihat dan menimbang berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Mahkamah Agung memutuskan:

1. Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah

dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

2. Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut diatas bahwa mana putusan pengadilan tinggi jakarta yang menguatkan putusan pengadilan negeri jakarta barat harus diperbaiki yaitu mengenai amar putusan point kedua harus dihapus karena mengenai keabsahan suatu sertipikat atas tanah bukan wewenang pengadilan negeri untuk memutuskannya.
3. Bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi yaitu Tan Kim Sui alias Gobang tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan pengadilan tinggi jakarta nomor 379/Pdt/2007/PT.DKI tanggal 14 Januari 2008 yang menguatkan putusan pengadilan negeri jakarta barat nomor 159/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. tanggal 15 Juni 2006 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini:

Menimbang bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Pemohon Kasasi atau Tergugat III harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dilakukan oleh Mahkamah Agung maka Mahkamah aguang mengadili :

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu Tan Kim Sui alias Gobang.
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan tinggi Jakarta Nomor 379/Pdt/2007/PT.DKI tanggal 14 Januari 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. tanggal 15 Juni 2006 sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

-Menolak eksepsi dari para Tergugat (Tergugat I, tergugat II, Tergugat III).

Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- b. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan beritikad baik atas tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi)
- c. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat.
- d. Mengukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) untuk mengosongkan tanah Penggugat dimaksud dalam keadaan kosong dan tanpa syarat, setelah satu bulan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Menghukum Para Tergugat (Tergugat i, Tergugat II, Tergugat III) untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini.
- f. Menyatakan tidak dapat diterima, guagat Penggugat untuk selebihnya.
- g. Menghukum Pemohon Kasasi atau Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

#### **4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum**

##### **4.1. Pokok Permasalahan Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 00609/Jemabatan Besi dan Pemilik Kios Yang Berdiri Di Atas Tanah Tersebut Menurut Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah maka Negara dalam hal ini pemerintah, memberikan perlindungan hukum

terhadap pemegang hak atas tanah, khususnya dalam hal ini pada pemegang hak atas tanah di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Jakarta Barat.

Salah satunya cara yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menciptakan kepastian hukum adalah dengan cara melakukan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam hal tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana disebutkan bahwa sebagai salah satu tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah.

Sertipikat diberikan apabila seseorang dengan itikad baik dalam memiliki hak atas suatu tanah dan melakukan syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai dengan hukum pertanahan serta telah melewati proses-proses dan prosedur hukum yang telah ditentukan oleh pemerintah di bidang pertanahan.

Maksud dari diterbitkannya sertipikat adalah supaya pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut dan dapat memudahkan bagi pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi maupun keterangan mengenai tanah tersebut.

Bagi pemegang atau pemilik hak atas tanah yang memiliki Sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya, maka dia berhak memiliki hak-hak kebendaan atas tanah tersebut dan dapat memperoleh nilai ekonomis dan sosial dari tanah tersebut, serta menikmati hasil yang didapat dari tanah tersebut, dan dia bebas melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah tersebut baik berupa memindahtangankan maupun mengalihkan secara jual beli, hibah maupun karena pewarisan, menyewakan tanah tersebut, menjadikan tanah tersebut sebagai objek jaminan maupun sebagai hak tanggungan, maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya selama tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan norma-norma

yang berlaku di masyarakat serta tidak merugikan kepentingan umum maupun kepentingan pihak lain.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa yang dimaksud dengan Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa yang dimaksud dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud 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.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan, hal ini tentu saja sangat membuktikan kekuatan dari sertipikat tersebut karena jelas terlihat bahwa sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di muka persidangan apabila terjadi suatu sengketa tanah tersebut. Hal ini dikarenakan data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut harus sesuai dengan yang tercantum di dalam sertipikat dan tercantum dalam surat ukur dan buku tanah dari tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut 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 ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dari peraturan perundangan tersebut di atas maka sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikuasai secara nyata
4. 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 ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat

Maka dapat dilihat berdasarkan peraturan perundang-undangan diatas, sengketa kepemilikan tanah Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat, yang menjadi pemilik dan pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut adalah Lie Tjai Kiang alias Susanto. Hal ini ternyata dari dimilikinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 atas nama Lie Tjai Kiang alias Susanto dan dia memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan jelas terlihat dikuasai secara nyata dan selama pihak Lie Tjai Kiang memiliki tanah tersebut maupun sebelum tanah tersebut dimiliki oleh Lie Tjai Kiang alias Susanto tidak pernah ada yang mengajukan keberatan ataupun mengajukan gugatan ke pihak manapun. Pihak Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang juga

tidak pernah mengurus mengenai kepemilikan atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan atau Kantor Agraria. Sehingga tanah tersebut secara sah merupakan milik dari Lie Tjai Kiang alias Susanto.

Maka karena unsur-unsur kulumatif dari tanah tersebut telah terpenuhi oleh pemilik dari Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut maka pihak lain yang merasa berhak atas tanah itu pula tidak dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya tersebut.

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sopradik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
3. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh menteri.

Dapat dilihat berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas mengenai perolehan data fisik mengenai luas tanah serta batas-batas tanah dapat ternyata bahwa yang data fisik mengenai luas serta batas-batas dari kepemilikan tanah di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat adalah benar bahwa bangunan kios-kios yang dimiliki oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang didirikan di atas sebagian tanah milik Lie Tjai Kiang alias susanto seluas 191 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh satu meter persegi) dari luas tanahnya sebesar 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dikarenakan terjadi perselisihan mengenai batas-batas dan luas tanah karena Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang merasa bahwa kios-kios mereka berada di luar tanah dari Lie Tjai Kiang alias Susanto karena menurut keterangan dari Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang bahwa kios

mereka berada di antara kios-kios tersebut dengan gedung bioskop, dan berada di luar tanah untuk rencana jalan untuk kepentingan umum. Dimana pihak Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang merasa bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 5 Mei 2006 telah jelas terlihat bahwa kios-kios milik Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang seluruhnya berada di atas tanah untuk kepentingan umum (tanah untuk rencana jalan) sebagaimana tertera dalam Gambar Situasi Nomor 00004/2005 tanggal 2 Februari 2005 dan tidak berada di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 sedangkan yang masuk dalam tanah sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 00609 adalah kios milik Then Shin Djiu. Padahal setelah dilakukan pengukuran dari Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat yaitu H. Murshada Tuki, S.H. dan saksi yang bernama Kabul Padminto yang ikut serta dalam pengukuran tersebut menyatakan bahwa bangunan kios-kios yang dimiliki oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang berada di atas tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 yaitu sebagian kios tersebut ada yang masuk di dalam tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00609 dan sebagian lagi masuk di dalam tanah untuk kepentingan umum sebagaimana ternyata dari Surat Ukur Nomor 00004/2005 tanggal 2 Februari 2005. Maka berdasarkan Surat Ukur tersebut maka didapat diuraikanlah data fisik mengenai tanah tersebut dan dapat menjadi bukti mengenai letak, batas dan luas tanah itu sesungguhnya.

Berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa:

Hak Guna Bangunan terjadi :

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah.
- b. Mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antar pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Dapat dilihat dari peraturan perundang-undangan di atas mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan ini sesuai dengan apa yang ternyata yaitu pada awalnya tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 Kelurahan



Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat dengan Hak Guna Bangunan nomor 145 berasal dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 11 atas nama Halim Tanzil yang kemudian dibeli oleh Nyonya Itjih dan tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh R. Sudibyo Joyo Pranoto, S.H. pada tanggal 26 April 1983 Nomor 25/JP/JBN/1983 yang kemudian didaftarkan di Agraria pada tanggal 11 Mei 1983. Namun Sertipikat Hak Pakai Nomor 11 tersebut hapus sehingga status tanah tersebut menjadi Tanah Negara dengan SK Gubernur DKI Jakarta tanggal 26 Oktober 1985 Nomor 2680/1140/HGB/1985 dan Gambar Situasi Nomor 32/5780/1984 menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 145, kemudian Lie Tjai Kiang alias Susanto mendapatkan tanah tersebut melalui proses hukum pertanahan yang berlaku yaitu pada tanggal 3 Juni 2003 melalui jual beli dari pemilik sebelumnya yaitu Nyonya Itjih Sukarsih dan Tjong Jun Fan atas objek tanah yang terletak di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30 (dahulu Duri Baru Rt. 0015/05) Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat seluas kurang lebih 1.682 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus delapan puluh dua meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 146/TB/2003 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Eny Haryanti, S.H., Notaris/PPAT daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145/Jembatan Besi yang diterbitkan tanggal 7 November 1985. Kemudian dilakukanlah pemecahan sertipikat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145/Jembatan Besi menjadi 3 (tiga) bidang, masing-masing yaitu: Hak Guna Bangunan Nomor 397, Hak Guna Bangunan Nomor 607, dan Hak Guna Bangunan Nomor 609/Jembatan Besi pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan pemecahan (pembetulan) atas luas Pajak Bumi dan Bangunannya (PBB) pada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat Satu yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 dan SPPT PBB (NOP): 31.74.040.005.011-0163.0.

Maka dari situ dapat terlihat bahwa apa yang telah dilakukan atas kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan tersebut telah sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa :

1. Pemberian Hak Guna Bangunan harus didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
3. Sebagai Tanda Bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Karena sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang berlaku secara eksternal yaitu kepada pihak luar dan secara internal yaitu dapat memberikan rasa aman kepada para pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut maupun kepada para ahli warisnya apabila terjadi pewarisan.

Maka sebagai pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum berupa kepastian hukum hak atas tanah tersebut dan apabila di kemudian hari terjadi sengketa tanah yang berkaitan dengan tanah tersebut dan terjadi gugatan dari pihak lain yang juga merasa berhak atas tanah tersebut, maka bagi pemilik yang memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut dapat membuktikan kepemilikan dirinya atas tanah tersebut dan dapat dibuktikan di muka persidangan apabila sengketa tersebut dibawa sampai ke tingkat pengadilan. Karena sertipikat merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya maka apa yang tercantum di dalam sertipikat tersebutlah yang dianggap benar. Hal ini tentu saja memberikan perlindungan hukum bagi para pemilik dan pemegang hak atas tanah tersebut karena merasa tenang dan tidak ada rasa ketakutan apabila tanahnya mengalami permasalahan, maupun rasa ketakutan apabila tanahnya hendak dimiliki oleh orang lain atau ada itikad tidak baik dari orang lain yang hendak memiliki tanahnya tersebut secara tidak baik ataupun ada pihak-pihak tertentu yang hendak mengganggu hak kebendaan dari tanahnya tersebut, karena mereka telah memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut sehingga secara bukti tertulis dia bisa membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut di muka pengadilan apabila terjadi sengketa.

Hal ini dapat dilihat di dalam kasus sengketa lahan mengenai kepemilikan hak atas tanah di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat. Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah Hak Guna Bangunan sangat jelas terlihat karena saat terjadi sengketa tanah tersebut, dimana si pemilik tanah yaitu Lie Tjai Kiang alias Susanto merasa hak-hak kebendaannya terlanggar atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang karena perbuatan yang dilakukan oleh mereka tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Unsur melawan hukum
3. Adanya kesalahan
4. Adanya kerugian
5. Hubungan sebab akibat

Hal ini tentu saja membuat pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto merasa sangat dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang sehingga Lie Tjai Kiang alias Susanto tidak dapat meneruskan proyek pembangunan ruko yang berakibat proyek pembangunan ruko tersebut menjadi terhenti dan menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto. Walaupun pihak Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang telah mengajukan bukti-bukti berupa saksi-saksi serta surat-surat yang menguatkan mengenai kepemilikan mereka atas kios tersebut berupa fotocopy permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditujukan kepada Dan Kopro Banjir tanggal 6 April 1967, fotocopy surat dari Komando Pencegahan Banjir Propinsi DKI Jakarta tanggal 21 April 1967, fotocopy Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Jakarta Nomor 002/KET/B/1989 tanggal 27 Januari 1989, fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) yang dibayarkan oleh pemilik kios, fotocopy Salinan Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang

dibayarkan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang, fotocopy Salinan Surat Perjanjian Jual Beli kios tertanggal 12 Februari 1996 antara Then Shin Djiu dengan Muhtar atau Nafsiah, fotocopy salinan Surat Perjanjian Jual Beli kios tertanggal 23 Februari 1996 antara Then Shin Djiu dengan Muhtar atau Nafsiah, fotocopy salinan Surat Perjanjian Jual Beli kios tertanggal 5 April 1994 antara Karen Sugianto alias Alim dengan Samin Bahar, fotocopy salinan Surat Perjanjian Jual Beli kios tertanggal 20 Oktober 1986 antara Tan Kim Sui alias Gobang dengan Samin Bahar, fotocopy salinan Perjanjian jual beli kios tertanggal 6 Juni 1995 antara Then Shin Djiu dengan Thian Po Tjai sebagai pemilik semula, fotocopy salinan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Jembatan Besi tertanggal 26 Februari 1996, fotocopy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Jembatan Besi tertanggal 16 Desember 1986. Berdasarkan bukti-bukti tersebut terlihat bahwa kepemilikan kios-kios yang dilakukan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang dimiliki dengan itikad baik namun walaupun mereka telah memiliki bukti-bukti kepemilikan atas kios tersebut dengan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan, memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Perjanjian Jual Beli kios, dan surat-surat keterangan dari instansi pemerintah setempat ternyata tidak dapat mengalahkan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai pemilik yang sah hak atas tanah Hak Guna Bangunan Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat tersebut karena Lie Tjai Kiang alias Susanto memiliki dan memegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 145, Akta Jual Beli Nomor 146/TB/2003 yang dibuat di hadapan Enny Haryanti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Tanda Terima Setoran, Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 34/IB/B/72 yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Barat, Surat Pendaftaran Tanah Nomor 169/JP/2005 tanggal 12 Oktober 2005 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Berita Acara Nomor 192/P2K/2004 tanggal 6 Agustus 2004 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Berdasarkan bukti-bukti yang diberikan oleh pihak Lie

Tjai Kiang alias Susanto maka jelas ternyata bahwa bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang dimiliki oleh pihak Lie Tjai Kiang alias Susanto jauh lebih kuat daripada bukti yang dimiliki oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang. Terutama karena Lie Tjai Kiang memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 00609 dan nomor 145 dan dalam memiliki tanah tersebut telah melewati proses-proses serta prosedur yang ditentukan oleh hukum pertanahan. Hal ini terlihat dari Akta Jual Beli Nomor 146/TB/2003 yang dibuat di hadapan Enny Haryanti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Lie Tjai Kiang dilakukan secara hukum dimana akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, serta telah membayar lunas semua pajak-pajak yang harus dibayar berkaitan dengan tanah tersebut, Surat Pendaftaran Tanah Nomor 169/JB/2005 tanggal 12 Oktober 2005 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Berita Acara Nomor 192/P2K/2004 tanggal 6 Agustus 2004 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, bukti tersebut tentu saja menunjukkan bahwa lie Tjai Kiang alias Susanto dalam memiliki tanah tersebut telah melalui prosedur yang ditetapkan dalam hukum pertanahan, terutama jelas terlihat telah melewati proses pendaftaran tanah yang ditetapkan. Sehingga hal ini menunjukkan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut yang mengalahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang, hal ini dapat dilihat dari dimenangkannya gugatan Lie Tjai Kiang di persidangan dari tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi sampai ke tingkat Mahkamah Agung. Dari sini jelas terlihat bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00609 sebagai alat bukti yang kuat dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut dapat terbukti. Sedangkan terhadap pemilik kios-kios yang didirikan diatas tanah tersebut, maka pemilik kios tersebut tidak berhak atas tanah tersebut namun para pemilik kios merasa memiliki hak atas bangunan kios tersebut karena memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dan karena Indonesia menganut asas pemisahan horizontal sehingga dapat dimungkinkan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan kios merupakan dua orang yang

berbeda maka pemilik kios harus memindahkan bangunan kios beserta barang-barang miliknya yang terdapat di dalam kios tersebut yang terdapat di atas tanah tersebut karena status kepemilikan dari kios-kios tersebut hanya sebagai pengguna kios-kios tersebut dan apabila pemilik dari tanah yang memegang hak atas Hak Guna Bangunan hendak mengambil hak-haknya tersebut dan hendak menggunakan tanah tersebut maka para pemilik kios yang kios-kiosnya berada di atas tanah tersebut harus menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada pemilik dan pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu:

1. Apabila Hak Guna bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak dihapusnya Hak Guna Bangunan.
2. Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka kepada pemegang bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
3. Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
4. Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan .

Berdasarkan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu: Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam

perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik.

Maka berdasarkan Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa apabila pemilik dan pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 00609 hendak menggunakan tanahnya, maka orang yang memiliki bangunan yang berada di atas tanah tersebut harus menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Sehingga Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai pemilik dan pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 00609 berhak untuk menggunakan tanahnya dan Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang sebagai pemilik dari bangunan kios-kios yang berdiri di atas tanah dari Lie Tjai Kiang alias Susanto harus mengembalikan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Lie Tjai Kiang alias Susanto dalam keadaan kosong.

Menurut pendapat penulis kasus sengketa tanah mengenai kepemilikan tanah di Jalan Jembatan Besi Raya Nomor 30, Kelurahan Jembatan Besi, Kecamatan Tambora, Kotamadya Jakarta Barat ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah sudah sesuai dengan yang telah ditetapkan di dalam peraturan perundang-undang yang berlaku dan merupakan penerapan asas pemisahan horizontal dalam hak atas tanah tersebut guna melindungi hak-hak kebendaan dari pemilik dan pemegang hak atas tanah sebagaimana yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

#### **4.2. Pokok Permasalahan Mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009 Telah Memenuhi Ketentuan Perundang-Undang Yang Berlaku**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 40 K/PDT/2009 telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 bahwa *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian

hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya.

Maka berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan dan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka putusan Mahkamah Agung telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi unsur keadilan bagi kedua belah pihak. Karena Lie Tjai Kiang alias Susanto sebagai pemilik yang sah dan pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan telah mendapatkan dan menikmati hak-hak kebendaan yang seharusnya dia terima. Sedangkan bagi Then Shin Djiu, Karen Sugianto alias Alim, dan Tan Kim Sui alias Gobang yang merasa tidak puas atas hasil keputusan tersebut karena pasti ada pihak yang merasa tidak puas atas hasil keputusan walaupun telah diputuskan dengan seadil-adilnya karena mereka juga merasa berhak atas bangunan kios-kios tersebut yang mereka dapatkan dari hasil membeli dan memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagai pemilik kios, namun karena bukti-bukti yang mereka miliki tidak cukup kuat, karena yang dijadikan dasar dan pertimbangan oleh Mahkamah Agung adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, dimana di Indonesia Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat karena dalam mendapatkan sertipikat tersebut telah melewati proses-proses dan prosedur yang ditentukan sehingga harus dilindungi secara hukum dan dalam rangka menciptakan kepastian hukum di Indonesia sehingga hak-hak kebendaan setiap warga negara Indonesia khususnya dalam hal ini hak-hak kebendaan atas tanah dapat dilindungi.