

**ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK SEBAGAI
DASAR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA
(Studi Kasus Sengketa Tanah Negara bekas Sertipikat Hak Pakai
Nomor 29/Petojo Selatan)**

TESIS

**JENI KARTIKA
0806427202**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

**ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK SEBAGAI
DASAR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA
(Studi Kasus Sengketa Tanah Negara bekas Sertipikat Hak Pakai
Nomor 29/Petojo Selatan)**

TESIS

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

**JENI KARTIKA
0806427202**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Jeni Kartika

NPM : 0806427202

Tanda Tangan : 

Tanggal : 28 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Jeni Kartika
NPM : 0806427202
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Skripsi : **ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK SECARA FISIK SEBAGAI DASAR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA (Studi Kasus Sengketa Tanah Negara bekas Sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan).**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H.

(*Arikanti Natakusumah*)

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeddin, S.H.

(*Darwani Sidi Bakaroeddin*)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

(*Widodo Suryandono*)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H., selaku dosen yang telah memberikan persiapan yang berguna dan bermanfaat dalam menghadapi sidang tesis ini;
- (4) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan moral dan material;
- (5) Sahabat-sahabat saya baik didalam lingkup universitas maupun diluar lingkup universitas yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (6) Para dosen pengajar dan pihak sekretariat yang telah memberikan perkuliahan dan informasi yang berguna dan bermanfaat dalam rangka persiapan tesis ini dari awal sampai akhir.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Depok, Juni 2010

Penulis

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

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

Nama : Jeni Kartika
NPM : 0806427202
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

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

**ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK SEBAGAI DASAR
PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA (Studi Kasus Sengketa
Tanah Negara bekas Sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan).**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 28 Juni 2010

Yang menyatakan



(Jeni Kartika)

ABSTRAK

Nama : Jeni Kartika
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK
SEBAGAI DASAR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
NEGARA (Studi Kasus Sengketa Tanah Negara bekas
Sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan).**

Tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang penting bagi pembangunan Negara Indonesia. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan secara fisik. Tesis ini membahas perlindungan hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik dan cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak lain yang keberatan terhadap permohonan hak atas tanah Negara tersebut. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan tipologi eksplanatoris. Kesimpulan penelitian adalah Tergugat yang telah menguasai tanah secara fisik lebih dari 20 (duapuluh) tahun dengan itikad baik dan didasarkan pada persewaan, berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara yang menjadi objek sengketa. Pihak yang keberatan terhadap permohonan hak atas tanah Negara tersebut dapat mengajukan upaya musyawarah, Pengadilan, atau Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Hasil penelitian menyarankan bahwa pihak yang telah menguasai tanah Negara secara fisik selama 20 (duapuluh) tahun berturut-turut dengan itikad baik sebaiknya mengajukan permohonan hak untuk mendapat alas hak yang sah atas tanahnya, yang terlebih dahulu akan diperiksa kebenarannya oleh Kantor Pertanahan setempat, serta didukung pula dengan meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa di luar Pengadilan, seperti musyawarah dan mediasi.

Kata kunci :

Tanah, penguasaan tanah, penguasaan tanah Negara secara fisik.

ABSTRACT

Name : Jeni Kartika
Study Program: Magister Kenotariatan
Title : **ANALYZE REIGN OF LAND PHYSICALLY AS BASIC APPLICATION RIGHT OF STATE OWNED LAND (Case Study State Owned Land's Dispute of ex-Certificate Hak Pakai Number 29/Petojo Selatan).**

Land as one of the important natural resources for Indonesia development. Reign of land can be defined as reign of land juridical and physically. The focus of this study is law protection for application right of state owned land was done by reign of land physically and the dispute resolution if there were other people that have objection to the application right of state owned land. This research is qualitative explanatory. Research conclusion is Defendant who have been reign of land physically more than 20 (twenty) years with goodwill and based on land rent, has a right to propose the application right of state owned land that being the dispute object. The party that have objection to that application right of state owned land could settle through negotiation, court, or Arbitration and Alternative Dispute Resolution. Research results give suggestion that the party who have been reign of state owned land physically more than 20 (twenty) years with goodwill should propose the right application to get the legal basic right of his land, which will be examined the fact by the authorities land office, and supported by the effectiveness of dispute resolution outside the court, like negotiation and mediation.

Key words :

Land, reign of land, reign of state owned land physically.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS | v |
| ABSTRAK | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| BAB I. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Permasalahan | 1 |
| 1.2 Pokok Permasalahan | 11 |
| 1.3 Metode Penelitian | 11 |
| 1.4 Sistematika Penulisan | 12 |
| BAB II. PEMBAHASAN | 13 |
| 2.1 Teori | 13 |
| 2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah | 13 |
| 2.1.2 Hukum Tanah Nasional | 16 |
| 2.1.3 Tata Cara Memperoleh Tanah | 25 |
| 2.1.4 Pendaftaran Tanah | 35 |
| 2.2 Uraian Kasus | 37 |
| 2.3 Analisis | 42 |
| 2.3.1 Perlindungan Hukum Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah Negara Yang Dilakukan Atas Dasar Penguasaan Tanah Secara Fisik | 43 |
| 2.3.2 Cara Penyelesaian Sengketa Apabila Ada Pihak Lain Yang Keberatan Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah Negara Yang Dilakukan Atas Dasar Penguasaan Tanah Secara Fisik | 51 |
| BAB III. PENUTUP | 58 |
| 3.1 Simpulan | 58 |
| 3.1.1 Perlindungan hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik | 58 |
| 3.1.2 Cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak lain yang keberatan terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik | 59 |
| 3.2 Saran | 60 |
| DAFTAR REFERENSI | 62 |
| LAMPIRAN | |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Negara Indonesia dikenal sebagai negara agraria, sehingga tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang mempunyai fungsi yang penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah berkewajiban mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan masyarakat. Untuk itu diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mengatur mengenai sumber daya alam tanah, yang bersumber utama pada hukum adat.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan dan mulai memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA).

Dengan berlakunya UUPA, terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan. Perubahan yang mendasar dan fundamental dimaksud karena telah terjadi perubahan baik mengenai struktur perangkat hukum, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat UUPA harus

¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 1.

sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

Lahirnya UUPA juga mengakibatkan beberapa peraturan perundang-undangan yang tidak lagi sesuai dengan jiwa dan cita-cita bangsa Indonesia dicabut,³ seperti:

1. *Agrarische Wet* (Stb. 1870-55).
2. *Domeinverklaring* tersebut dalam Pasal 1 *Agrarisch Besluit* (Stb. 1870-118), *Algemene Domeinverklaring* (Stb.1875-119a), *Domeinverklaring* untuk Sumatra (Pasal 1 Stb.1874-94f), *Domeinverklaring* untuk keresidenan Manado (Pasal 1 Stb.1877-55), *Domeinverklaring* untuk *residatie Zuider Oosterafdeling van Borneo* (Pasal 1 Stb.1888-58).
3. *Koninklijk Besluit* (Stb.1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.
4. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.⁴

Adapun tujuan pokok UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA bermaksud untuk mengadakan hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 1.

³ K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, cet. 5, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 9.

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT Intermasa, 2003), hlm. 93.

tidak lagi ada hak atas tanah menurut Hukum Barat disamping hak atas tanah menurut Hukum Adat.⁵

Hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat yang mengenal asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheidings*), dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.⁶

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁷

Dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pengertian dikuasai ini bukan berarti dimiliki, tetapi pengertiannya memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan,

⁵ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995), hlm. 178.

⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 6.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 89.

persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dari ketentuan UUPA tersebut, maka semua tanah di kawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh Negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sedangkan jika di atas tanah itu ada hak pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak.

Tanah Negara dapat berasal dari bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, bekas tanah hak maupun sejak semula merupakan tanah Negara yang tidak ada hak pihak tertentu selain Negara. Tanah hak juga dikuasai oleh Negara, tetapi penguasaannya tidak secara langsung, sebab ada terdapat hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah hak dapat menjadi tanah Negara karena hak yang ada di atas tanah itu dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya dan karena pemegang hak bukan subjek hak⁸

Dari prinsip-prinsip dasar tersebut, maka lahirlah hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah dimana tanah terletak;
2. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);

⁸ Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali Pers, 1987), hlm. 6.

3. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia);
4. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁹

Dalam penjelasan UUPA, hak pakai adalah suatu kumpulan pengertian daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum agraria dengan berbagai nama, yang kesemuanya dengan sedikit perbedaan pada masing-masing daerah. Dalam rangka penyederhanaan, maka dalam UUPA untuk hak-hak atas tanah tersebut digunakan menjadi satu nama saja yaitu hak pakai.¹⁰

Menurut Pasal 4 UUPA dikemukakan 2 (dua) pengertian hak, yaitu :

1. Dari segi publik, berupa hak menguasai dari negara sebagai hak kekuasaan tingkat tertinggi.
2. Dari segi privat, hak atas permukaan bumi atau tanah, dapat diberikan dan dipunyai oleh orang (*persoon*), baik secara :
 - a. Orang pribadi (*natuurlijke persoon*),
 - b. Secara bersama-sama dengan orang lain,
 - c. Oleh badan hukum (*Rechtspersoon*).¹¹

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 25-26.

¹⁰ A.P. Parlindungan, *Serba-Serbi Hukum Agraria*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1984), hlm. 164.

¹¹ Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Material*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1982), hlm. 211.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.¹²

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah tersebut, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan mendapatkan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah secara yuridis merupakan penguasaan tanah dengan dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasai tanah secara fisik. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.¹³

Untuk memperoleh hak atas tanah, maka penting untuk memperhatikan status tanah, status calon penerima hak dan kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op. cit.*, hlm. 17.

¹³ Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

hak atas tanahnya. Tata cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara :¹⁴

1. Permohonan hak jika tanah yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Pemberian hak baru yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder.
3. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat atau *inbreng*.

Selain itu, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.¹⁵

4. Pembebasan atau pelepasan hak, jika di atas tanah sudah ada hak sedangkan yang memerlukan adalah badan hukum.
5. Pencabutan hak.

Pencabutan hak merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.¹⁶

Dalam hal pembuktian hak atas tanah, sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku

¹⁴ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 48.

¹⁵ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 1, (Jakarta : Rajawali Pers, 1984), hlm .6.

¹⁶ Soetomo, *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak atas Tanah*, (Surabaya : Usaha Nasional, 1984), hlm. 53.

sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.¹⁷

Sertipikat ini akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah pihak yang bersangkutan membawa persyaratan tertentu dan menjalani prosedur pendaftaran yang benar. Secara hierarkis, pendaftaran bisa dilakukan di kantor pertanahan di tingkat kota atau kabupaten setempat. Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah ini merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan.¹⁸

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.¹⁹

Berkaitan dengan bidang hukum agraria ini tentunya tidak dapat terlepas dari permasalahan yang akan dihadapi seiring dengan kenyataan bahwa tanah sering dijadikan dasar bagi seseorang atau badan usaha melakukan kegiatan baik untuk kepentingan individu (misalnya perumahan) maupun untuk kepentingan kelompok (misalnya bisnis). Salah satunya adalah kasus mengenai permohonan hak atas tanah kepada Negara yang dilakukan oleh pihak yang menguasai tanah secara fisik.

¹⁷ Siahaan, *op. cit.*, hlm. 163.

¹⁸ Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta : Best Publisher, 2009), hlm. 26.

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : CV Mandar Maju, 2009), hlm. 88.

Kasus ini berawal dari adanya sengketa atas sebidang tanah antara Lie Lan Jin sebagai pihak yang merasa berhak menjadi pemilik bangunan rumah dan pemegang hak atau yang berhak atas tanah dengan Hioe Jioe Min sebagai pihak yang menguasai tanah secara fisik. Lie Lan Jin sebagai Penggugat mengajukan gugatan terhadap Hioe Jioe Min sebagai Tergugat atas sengketa mengenai pihak yang berhak untuk memohonkan hak atas tanah kepada Negara.

Objek sengketa dalam kasus tersebut merupakan sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 298 meter persegi yang terletak di Jalan Suryopranoto Nomor 47, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Objek sengketa tersebut merupakan sebagian dari tanah yang berasal dari bekas hak eigendom verponding yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 22 Mei 1973 Nomor 698/41/FH/DP/II/HP/1973 diterbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan atas nama Yayasan Makmur Jaya seluas 903 meter persegi, yang berlaku dari tanggal 16 Oktober 1973 sampai dengan tanggal 31 Mei 1983. Setelah berakhirnya jangka waktu Hak Pakai atas tanah dan tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan hak, maka tanah tersebut secara otomatis menjadi tanah Negara.

Penggugat melakukan gugatan atas dasar peralihan hak atas tanah yang diterimanya. Peralihan hak atas tanah objek sengketa berasal dari peralihan Hak Pakai seluas 903 meter persegi oleh Yayasan Makmur Jaya pada tanggal 24 Mei 1983 kepada Kusnadi Herman berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 220/1983/Gambir. Setelah Kusnadi Herman meninggal dunia, ahli warisnya memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Boy Haryanto untuk menjual dan/atau melepas hak atas bangunan yang didirikan di atas tanah bekas Hak Pakai tersebut yang dilakukan melalui penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tanggal 22 Juni 1995 dengan Tjong Foek Sen (suami Penggugat). Penggugat sebagai ahli waris merasa berhak sebagai pemilik bangunan rumah dan pemegang hak atau yang berhak atas objek sengketa yang secara fisik dikuasai oleh Tergugat.

Tergugat menguasai fisik tanah objek sengketa berdasarkan Surat Ijin Untuk Masuk Bertempat Tinggal yang dikeluarkan oleh Kepala Urusan Perumahan

Jakarta Raya pada tanggal 16 Mei 1953 kepada Hioe Pak Kie (ayah Tergugat). Dengan terbitnya sertipikat Hak Pakai tersebut, maka ayah Tergugat dan Tergugat mendiami dan menguasai tanah dan bangunan sebagai pihak penyewa tanah dan bangunan dari Yayasan Makmur Jaya. Setelah jangka waktu Hak Pakai tersebut berakhir, Tergugat tetap mendiami dan menguasai tanah dan bangunan sampai akhirnya diajukan gugatan oleh Penggugat. Atas dasar penguasaan tanah secara fisik terus-menerus yang dilakukan oleh Hioe Jioe Min tersebut, maka Hioe Jioe Min hendak mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat.

Gugatan Penggugat sempat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan putusan Nomor 339/PDT.G/2004/PN.JKT.PST. yang dalam amar putusannya Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah dan yang berhak atas tanah seluas kurang lebih 298 meter persegi yang terletak di Jalan Suryopranoto Nomor 47 Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari tanah seluas 903 meter persegi berdasarkan ex-sertifikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan yang tercatat atas nama Yayasan Makmur Jaya. Penggugat juga sebagai pihak yang berhak untuk memohon hak kepada Negara atas tanah tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat itu dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 403/PDT/2005/PT.DKI. pada tingkat banding. Namun Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berdasarkan putusan Nomor 711 K/Pdt/2006 menerima permohonan kasasi dari Tergugat atau Pembanding atau Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 403/PDT/2005/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 339/PDT.G/2004/PN JKT.PST.

Menyadari arti pentingnya penguasaan hak atas tanah sebagai dasar untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap adanya sengketa tanah ini dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul **“ANALISIS PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK SEBAGAI DASAR PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA (Studi Kasus Sengketa Tanah Negara bekas Sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan)”**.

1.2. Pokok Permasalahan

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

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik ?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak lain yang keberatan terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik tersebut ?

1.3. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris dan penelitian preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.²⁰

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA / Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer, yaitu buku-buku mengenai pertanahan.

²⁰ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

Jadi alat pengumpul datanya adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.²¹

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini.

1.4. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai penguasaan fisik atas tanah sebagai dasar untuk permohonan hak atas tanah Negara di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak yang keberatan atas dilakukannya permohonan hak atas tanah Negara tersebut.

BAB III. PENUTUP

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai simpulan dari permasalahan yang diteliti dan saran yang mungkin bermanfaat apabila menghadapi permasalahan serupa.

²¹ Soerjono Sockanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 14.

BAB II PEMBAHASAN

2.1 TEORI

2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah adalah hubungan konkret antara subjek hukum dengan tanah yang berisikan wewenang, kewajiban dan larangan yang harus dilakukan oleh subjek hukum dengan tanah. Subjek hukum ini termasuk Negara, bangsa, perorangan (individu) dan badan hukum.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum yang menghubungkan antara tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.²²

Pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan konkret dapat dijelaskan dengan sistematika yang memuat ketentuan-ketentuan dalam hukum tanah nasional, yaitu :²³

1. Hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum meliputi :
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
 - b. Menetapkan isinya yang mengatur apa yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang hak serta jangka waktunya.
 - c. Mengatur mengenai subjek haknya dan syarat-syarat penguasaannya.
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak penguasaan tanah sebagai hubungan konkret meliputi :
 - a. Mengatur mengenai terciptanya suatu hubungan hukum yang konkret.
 - b. Mengatur mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
 - c. Mengatur mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
 - d. Mengatur mengenai hapusnya.
 - e. Mengatur mengenai pembuktiannya.

Hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional ditinjau menurut hierarki dan tata susunan hak atas tanah dapat diuraikan sebagai berikut :²⁴

²² Harsono, *op.cit.*, hlm. 25.

²³ *Ibid.*, hlm. 26.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 24.

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak Menguasai dari Negara
3. Hak-hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak-hak perorangan (individual) atas tanah, yang terdiri dari :
 - a. Hak atas tanah sebagai hak individual yang secara langsung maupun tidak langsung bersumber dari pada Hak Bangsa Indonesia.
 - b. Hak atas tanah wakaf
 - c. Hak milik atas satuan rumah susun
 - d. Hak jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian kewenangan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakunya. Sesuatu yang wajib atau dilarang dilakukan merupakan hal yang membedakan antara hak penguasaan atas tanah yang satu dengan yang lain. Hak penguasaan atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau mengusahakan tanah yang diwakunya.

1. Hak Bangsa Indonesia

Pasal 1 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti adanya hubungan hukum antara bangsa Indonesia (seluruh rakyat Indonesia) dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang disebut Hak Bangsa Indonesia. Tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi. Bagian tanah Hak Bangsa Indonesia ini dapat diberikan kepada orang atau badan hukum dan dikuasai dengan hak milik, HGU, HGB atau hak pakai.

Dengan demikian Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan mengandung unsur kepunyaan serta kewenangan untuk mengatur. Oleh karena itu, maka Hak Bangsa Indonesia merupakan sumber dari hak-hak penguasaan atas tanah yang lainnya, yaitu Hak Menguasai dari Negara dan hak-hak perorangan atas tanah.

2. Hak Menguasai dari Negara

Negara adalah organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia. Ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Untuk melaksanakan tujuan tersebut maka Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia, agar dapat mengatur tanah-tanah tersebut atas nama bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hubungan hukum ini disebut Hak Menguasai dari Negara.

Sifat Hak Menguasai dari Negara semata-mata untuk:²⁵

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai subjek hukum atas tanah dan siapa yang dapat mempunyai hak atas tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

3. Hak Ulayat Masyarakat Adat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat adat yang bersangkutan sepanjang masa.²⁶ Hak ulayat ini meliputi semua tanah yang ada di lingkungan wilayah hukum masyarakat adat yang bersangkutan baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun belum. Masyarakat hukum adatlah sebagai penjelmaan seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat.

Berdasarkan Pasal 3 UUPA diatur bahwa hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat diakui eksistensinya oleh UUPA sepanjang kenyataannya hak ulayat itu masih hidup dan hak ulayat itu diatur sedemikian rupa sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang

²⁵ Sihombing, *op.cit.*, hlm. 17.

²⁶ Harsono, *op.cit.*, hlm. 186.

berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan UU dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Dengan demikian, di daerah-daerah di mana hak ulayat tidak ada lagi, maka hak ulayat tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah dimana tidak pernah ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat baru.²⁷

4. Hak-Hak Perorangan (Individu) atas Tanah

Hak perorangan atau individu atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara, bangsa dan kepentingan umum.

Pasal 4 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2.1.2 Hukum Tanah Nasional

Dalam sejarah di Indonesia, maka hukum tanah nasional dapat dibagi menjadi dua tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Sebelum berlakunya UUPA

Di Indonesia berlaku berbagai sistem hukum yang mengatur mengenai tanah, yaitu :²⁸

- a. Sistem hukum tanah adat
- b. Sistem hukum tanah barat
- c. Sistem hukum tanah administratif
- d. Sistem hukum tanah swapraja
- e. Sistem hukum tanah antar golongan

Sistem hukum tanah yang bersifat dualisme dan pluralisme ini baru berakhir setelah berlakunya UUPA, yaitu pada tanggal 24 September 1960 dan sejak

²⁷ *Ibid.*, hlm. 190.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 12.

saat itu di Indonesia hanya berlaku satu hukum tanah nasional (unifikasi hukum), yaitu hukum agraria yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2. Sesudah berlakunya UUPA

Hak perorangan atas tanah sesudah berlakunya UUPA dibedakan menjadi :²⁹

a. Hak-hak atas tanah, terdiri dari :

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder : Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

b. Hak atas tanah wakaf

c. Hak milik atas satuan rumah susun

d. Hak-hak atas jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan.

1. Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA (fungsi sosial atas tanah).

Hak milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan oleh pemerintah dapat pula ditetapkan badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik.

Jangka waktu berlakunya hak milik tidak ditentukan. Namun demikian, Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus bila :

a. Tanahnya jatuh kepada Negara, yang disebabkan karena :

²⁹ *Ibid.*, hlm. 267.

- 1) Pencabutan hak;
 - 2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Ditelantarkan;
 - 4) Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 28 UUPA menyatakan bahwa HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Ketentuan mengenai HGU diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Pasal 30 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGU ialah :

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

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu HGU dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa HGU hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 30 Ayat (2) UUPA.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. HGB dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGB ialah:

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

Jangka waktu berlakunya HGB atas tanah Negara dan HGB atas tanah pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu HGB dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama. HGB atas tanah hak milik dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik. HGB di atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT serta wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa HGB hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 36 Ayat (2) UUPA.

4. Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 41 UUPA menyatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung

oleh Negara atau 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.

Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah hak milik.

Subjek hukum yang dapat mempunyai hak pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA juncto Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non-Departemen, Pemerintahan Daerah;
- d. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan hak pakai dapat hapus karena :

- a. Berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :

- 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996.
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan Pasal 40 Ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996.

5. Hak-Hak atas Tanah yang Sekunder

Hak atas tanah yang sekunder merupakan hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia. Hak atas tanah yang sekunder adalah hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik yang diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder yaitu :³⁰

a. Hak Sewa atas Tanah

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik orang lain dan penyewa wajib membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Pembayaran uang sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka sesuai dengan perjanjian. Perjanjian sewamenyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, hak dan kewajiban, jangka waktu sewa serta biaya sewa. Perjanjian sewamenyewa dapat dilanjutkan jika perjanjiannya diperbaharui.

³⁰ Sunaryo Basuki, "Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah", Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005), hlm. 19.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil terjadi berdasarkan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut sebagai penggarap. Berdasarkan perjanjian, penggarap diperkenankan oleh pemilik tanah untuk meyenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut timbangan yang disetujui. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.

c. Hak Gadai atas Tanah

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan gadai. Pemegang gadai berhak memakai dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.³¹

d. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. Hak menumpang merupakan hak pakai yang bersifat khusus dan hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah karena sewaktu-waktu dapat diputuskan atau diakhiri oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar kepada pemilik tanah, namun pemegang hak menumpang wajib membantu pemilik tanah.

6. Hak atas Tanah Wakaf

Hak atas tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 UUPA. Hak atas tanah wakaf yaitu hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu (semula tanah hak milik telah diubah menjadi tanah wakaf), yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari

³¹ *Ibid.*, hlm. 20.

harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadahan atau keperluan lainnya. Tata cara perwakafan tanah hak milik diatur dalam PP No. 28 Tahun 1977 tentang Pewakafan Tanah Milik.³²

7. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun adalah UUPA juncto UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak untuk memiliki satuan rumah susun secara terpisah dan berdiri sendiri berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Hak milik atas satuan rumah susun termasuk hak yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan kepada pemegang haknya diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih karena pewarisan menurut hukum, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain melalui perbuatan hukum peralihan hak.

8. Hak Jaminan atas Tanah (Hak Tanggungan)

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditur tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya daripada kreditur lainnya. Hak tanggungan diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Hak jaminan atas tanah termasuk salah satu hak perorangan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 UUPA. Alasan hak atas tanah dapat dijadikan hak jaminan karena hak atas tanah memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan.

Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah :

- a. Hak milik, HGU dan HGB.
- b. Hak pakai atas tanah Negara.

³² *Ibid.*, hlm. 22.

- c. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.
- d. Bangunan, tanaman dan hasil karya.

Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan disebabkan karena :

- a. Hapusnya piutang yang dijamin.
- b. Hak tanggungan dilepaskan oleh kreditur pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.³³

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah tersebut, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan mendapatkan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah secara yuridis merupakan penguasaan tanah dengan dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasai tanah secara fisik. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan mempunyai

³³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm. 17.

hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diteruskannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.³⁴

2.1.3 TATA CARA MEMPEROLEH TANAH

Dalam rangka memperoleh tanah harus diperhatikan mengenai tata cara untuk memperoleh tanah yang tersedia, yang bergantung pada .³⁵

1. Status tanah yang tersedia

Status tanah yang tersedia dapat dibedakan menjadi :

a. Tanah Negara

Tanah Negara dapat berasal dari bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, bekas tanah hak maupun sejak semula merupakan tanah Negara yang tidak ada hak pihak tertentu selain Negara. Tanah hak juga dikuasai oleh Negara, tetapi penguasaannya tidak secara langsung, sebab ada terdapat hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah hak dapat menjadi tanah Negara karena hak yang ada di atas tanah itu dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya dan karena pemegang hak bukan subjek hak³⁶

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah Negara, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

b. Tanah ulayat

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah ulayat, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui pembebasan hak yang diikuti dengan permohonan hak.

³⁴ Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

³⁵ Basuki, *op.cit.*, hlm. 2.

³⁶ Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

c. Tanah hak pengelolaan

Jika status tanah yang tersedia adalah tanah hak pengelolaan, maka cara untuk memperoleh tanah adalah melalui permohonan hak.

d. Tanah hak milik

Jika status tanah yang tersedia adalah hak milik, maka cara untuk memperoleh tanah melalui peralihan hak dan pembebasan hak. Pemilik tanah hak milik juga dapat memberikan hak baru kepada pihak lain (hak atas tanah sekunder).

e. Tanah hak lainnya yaitu HGU, HGB, dan hak pakai. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui peralihan hak.

2. Status dari para pihak

Status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah juga harus diperhatikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. HGU dan HGB dapat diberikan kepada WNI dan badan hukum Indonesia. Hak pakai dapat diberikan kepada WNI, WNA, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Jika syarat kepemilikan oleh para pihak tersebut tidak terpenuhi, maka pihak tersebut tidak dapat memperoleh tanah yang tidak sesuai dengan statusnya.

3. Ada atau tidaknya kesediaan dari pemilik tanah.

Jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak tertentu, maka untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memiliki hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya maka perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan pihak manapun. Jika pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah sedangkan tanah tersebut diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain maka oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti rugi.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :³⁷

1. Permohonan hak atas Tanah
2. Pemberian hak baru
3. Peralihan hak (pemindahan hak)
4. Pembebasan hak (pelepasan hak)
5. Pencabutan hak

1. Permohonan Hak atas Tanah

Tata cara untuk memperoleh hak atas tanah melalui permohonan hak atas tanah digunakan untuk memperoleh hak atas tanah apabila yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Peraturan yang mengatur tata cara tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mulai berlaku tanggal 24 Oktober 1999, sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah Negara.

Pasal 2 Ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, HGU, HGB, hak pakai dan hak pengelolaan. Pasal 2 Ayat (2) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum.

³⁷ Sihombing, *op.cit.*, hlm. 48.

Kewenangan pemberian dan pembatalan hak yang disebutkan dalam Pasal 2 PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan oleh Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan menurut PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Pengajuan permohonan hak atas tanah oleh pemohon hak disertai dengan data yuridis dan data fisik sebagai bukti penguasaan tanah yang dimohonkan. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data fisik adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah dimaksud.

Adapun data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan hak atas tanah adalah :

1. Data mengenai pemohon

Data mengenai pemohon adalah keterangan mengenai subjek hukum yang melakukan permohonan hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Jika pemohon adalah pihak perorangan, maka data yang diberikan dapat berupa fotokopi identitas (Kartu Tanda Penduduk, Surat Keterangan Domisili, atau Surat Ijin Mengemudi), Kartu Keluarga, bukti kewarganegaraan atau surat ganti nama. Jika pemohon badan hukum, maka data pemohonnya berupa Surat Kuasa dan Akta Pendirian badan hukum yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman. Data pemohon diperlukan untuk mengetahui status pemohon dalam hubungannya dengan status hak atas tanah yang dimohon.

2. Data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik berupa Surat Ukur atau Kutipan Peta Bidang.

3. Data yuridis

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani. Data yuridis dapat bermacam-macam bentuknya tergantung dari status tanahnya. Untuk tanah Negara, data yuridis yang diperlukan dapat

berupa surat keterangan dari kepala desa atau lurah setempat yang isinya bukan tanah adat, surat keterangan bahwa tanahnya tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta rincian desa riwayat tanah, bukti perolehan tanah (hubungan hukum sebagai alas hak) dan surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dikertas bermeterai secukupnya yang isinya menyatakan tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa, apabila terdapat gugatan dari pihak lain yang menjadi tanggung jawab pemohon ataupun fotokopi sertipikat hak atas tanah yang pernah diterbitkan atas tanah serta bukti perolehan hak atas tanah.

4. Data pendukung lainnya

Data Pendukung untuk melakukan permohonan hak atas tanah berupa surat keterangan bahwa tanah yang dimohon tidak bersengketa di atas meterai, surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon dan surat pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH). Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya uang pemasukkan yang harus dibayar sesuai dengan PP Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan BPHTB yang harus dibayar mengacu pada UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000.

Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah :

- a. Surat permohonan pendaftaran,
- b. Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak,
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran,
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan, dan
- e. Identitas pemohon.

2. Pemberian Hak Baru

Yang dimaksud dengan hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Dengan demikian sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder.

Hak-hak atas tanah sekunder yang diberikan di atas tanah hak milik yaitu HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUPA, hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA, hak sewa sesuai dengan Pasal 44 UUPA, hak usaha bagi hasil sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 2 Tahun 1960, hak sewa atau hak gadai atas tanah pertanian sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA juncto UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 dan hak menumpang.³⁸

Dalam ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa HGB dan hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak sekunder atas tanah berupa HGB dan hak pakai wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 juncto Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemberian hak sekunder tersebut dicatat pada Buku Tanah dan sertipikat hak milik, serta kepada pemegang hak sekunder (HGB atau Hak Pakai) dibuatkan Buku Tanah dan sertifikatnya.

3. Peralihan Hak (Pemindahan Hak)

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan

³⁸ *Ibid.*, hlm. 55.

hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.³⁹

Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.⁴⁰

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

a. Jual beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng*.

c. Tukar-menukar

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

d. Hibah

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

e. Hibah wasiat (*legaat*)

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.⁴¹

³⁹ Harsono, *op.cit.*, hlm. 333.

⁴⁰ Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

⁴¹ Saleh, *op.cit.*, hlm. 35.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.⁴²

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

4. Pembebasan Hak (Pelepasan Hak)

Pembebasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.

Pembebasan hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu :⁴³

⁴² Sihombing, *op.cit.*, hlm. 56.

⁴³ Basuki, *op.cit.*, hlm. 25.

- a. Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.
- b. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

Pembebasan hak merupakan salah satu sarana bagi suatu badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan, jika tanah yang tersedia berstatus hak milik, karena badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik dan jika badan hukum tersebut membeli tanah hak milik, maka jual beli (peralihan hak) batal demi hukum. Hak miliknya akan hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar badan hukum dapat memperoleh tanah hak milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka disediakan tata cara memperoleh tanah melalui pembebasan hak.

Adapun langkah-langkah untuk melakukan pembebasan hak adalah :

- a. Musyawarah antara pemegang hak dengan badan hukum yang melaksanakan pembebasan untuk memperoleh kesediaan pelepasan hak dari pemilik tanah dan kesepatan mengenai besarnya ganti kerugian.
- b. Jika terjadi kesepakatan atas dasar musyawarah, maka pemegang hak melakukan pelepasan hak dan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang yang tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH) yang ditandatangani oleh pemegang hak dan badan hukum.
- c. Akibat pelepasan hak tersebut, hak milik hapus dan status tanah menjadi tanah Negara.
- d. Untuk menguasai tanah secara legal, maka badan hukum yang bersangkutan melakukan permohonan hak baru yang sesuai dengan kerperluannya.

Dengan diperolehnya hak atas tanah yang baru dan dibuktikan dengan penerbitan sertifikat bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, penguasaan dan penggunaan tanah tersebut akan aman terhadap gangguan maupun gugatan di kemudian hari yang mungkin dilakukan oleh pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut.

5. Pencabutan Hak

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.⁴⁴

Pencabutan hak (*Eminent domein atau Expropriation*) merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.⁴⁵ Pencabutan hak hanya dapat dilakukan oleh Presiden dengan menerbitkan Keputusan Presiden yang berisi tentang pencabutan hak sekaligus menetapkan bentuk dan besarnya jumlah ganti kerugian.

Pencabutan hak atas tanah dilakukan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut tata cara yang diatur dengan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya jo. PP Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda -Benda yang Ada Di atasnya.

Pencabutan hak atas tanah tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya. Artinya keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden,

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 27.

⁴⁵ Soetomo, *op.cit.*, hlm. 53.

yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.⁴⁶

Prosedur pencabutan hak dimulai dengan mengajukan permohonan kepada Presiden RI dengan perantara Menteri Dalam Negeri, melalui Gubernur Kepala Daerah Provinsi. Presiden akan menerbitkan Keputusan Pencabutan Hak yang setelah mendapat pertimbangan dari Gubernur Kepala Daerah Provinsi, Menteri Dalam Negeri, Menteri Kehakiman dan Menteri yang bidangnya meliputi usaha atau proyek yang memerlukan tanah yang diusulkan untuk pencabutan hak.

2.1.4 PENDAFTARAN TANAH

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

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.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

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

⁴⁶ Basuki, *op.cit.*, hlm. 28.

Adapun objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi :

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

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :⁴⁷

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan 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.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

⁴⁷ A.P. Parlindungan, *op.cit.*, hlm. 88.

Selanjutnya dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA tersebut diatas meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksud tersebut diatas 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.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuris yang telah didaftar dalam buku tanah.

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

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 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.

2.2 URAIAN KASUS

Berdasarkan pada teori yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diketahui bahwa tanah merupakan salah satu dari sumber kekayaan alam yang menjadi dasar bagi seseorang atau badan usaha melakukan kegiatan baik untuk kepentingan individu (misalnya perumahan) maupun untuk kepentingan kelompok (misalnya bisnis). Oleh karena itu, seiring dengan kenyataan tersebut

tentunya tidak dapat terlepas pula dari permasalahan mengenai tanah yang akan dihadapi. Salah satunya adalah kasus yang akan diteliti oleh penulis mengenai permohonan hak atas tanah kepada Negara yang dilakukan oleh pihak yang menguasai tanah secara fisik.

Tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini yang terjadi antara Lie Lan Jin (untuk selanjutnya disebut Penggugat) dan Hioe Jioe Min (untuk selanjutnya disebut Tergugat) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 339/PDT.G/2004/PN JKT.PST. juncto putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 403/PDT/2005/PT.DKI. juncto putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 711 K/Pdt/2006 adalah sebidang tanah seluas kurang lebih 298 M², termasuk bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Suryopranoto Nomor 47, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Pada mulanya tanah tersebut merupakan sebagian dari keseluruhan tanah Negara yang berasal dari bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 14270 sisa, yang berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 22 Mei 1973 Nomor 698/41/FH/DP/II/HP/1973 diterbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan, dengan Gambar Situasi tanggal 16 Oktober 1973 Nomor 85/802/1973, tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja seluas 903 M², yang berakhir pada tanggal 31 Mei 1983, dan oleh karena pihak Yayasan Makmur Djaja sebagai pemegang hak atas tanah tersebut tidak melakukan perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah, maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara (tanah Negara).

Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1020/VI/JP/96 tanggal 25 Juni 1996, juncto Berita Acara Penelitian Lapangan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 104/1996 tanggal 25 Mei 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat, diatas tanah bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan tersebut terdapat catatan-catatan mengenai luas tanah sebagai berikut :

1. Bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan seluas 903 M²;
2. Sebagian tanah bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan, terbit sertipikat HGB Nomor 1978/Petojo Selatan seluas 129 M²;

3. Sebagian tanah bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan terkena perluasan jalan seluas 244 M²;
4. Sisa tanah bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan seluas 530 M², yang terbagi menjadi :
 - a. tanah yang disewa dari Yayasan Makmur Djaja oleh Djaum Lay Njiet, Nyonya Nyeni, Nyonya Amih dan Amuk seluas kurang lebih 232 M², dan
 - b. dan bangunan rumah permanen yang disewa oleh Hioe Pak Kie (ayah Tergugat) seluas kurang lebih 298 M², berdasarkan Surat Ijin Untuk Masuk Bertempat Tinggal yang dikeluarkan pada tanggal 16 Mei 1953 oleh Dinas Urusan Perumahan Djakarta Raya dengan atas nama Hioe Pak Kie (yang kemudian meninggal dunia, sehingga penghunian diteruskan oleh Tergugat dan kakak Tergugat yang bernama Hioe Thay Min).

Pada tanggal 24 Mei 1983, Kusnadi Herman dan Emen Budyawan dalam kapasitasnya masing-masing sebagai Ketua dan Komisaris dari Yayasan Makmur Djaja telah menjual tanah berikut bangunan rumah di atasnya (dengan semua turutannya) dengan sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan seluas 903 M² kepada Kusnadi Herman (selaku pribadi), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 220/1983/Gambir. Jual beli ini sah menurut hukum karena pada saat transaksi, sertipikat tersebut belum berakhir haknya. Di atas tanah seluas 903 M² ini terdapat atau termasuk tanah seluas 298 M² yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini.

Kemudian pada tanggal 17 Juli 1994, Kusnadi Herman meninggal dunia, sehingga hak atas tanah tersebut beralih kepada isterinya yang bernama Junengsih Ida beserta 9 orang anaknya selaku ahli waris dari almarhum Kusnadi Herman, berdasarkan Copie Collationee Surat Keterangan Hak Waris Nomor 6/XI/1994 tanggal 12 Nopember 1994.

Pada tanggal 22 Juni 1995, Boy Haryanto selaku kuasa dengan hak substitusi dari para ahli waris Kusnadi Herman untuk menjual dan/atau melepaskan hak atas bangunan rumah yang didirikan di atas tanah ex Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan tersebut, menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli nomor 42 dengan Tjong Foek Sen (suami Penggugat), atas sebidang tanah ex-Sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan seluas 903 M² (termasuk di dalamnya tanah seluas 298

M2 yang dihuni oleh Tergugat), dan telah dibayar lunas sehingga akta ini berlaku sebagai kwitansi tanda terima pembayaran lunas.

Tjong Foek Sen tidak pernah membuat kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis dengan Tergugat dan kakaknya mengenai besarnya sewa dan jangka waktu berakhirnya sewa menyewa karena rumahnya hendak digunakan sendiri. Namun pada tanggal 27 Desember 1996, kakak Tergugat dengan mengatasnamakan almarhum ayahnya mengirim uang sewa dengan wesepos kepada Tjong Foek Sen, akan tetapi ditolak dan dikembalikan oleh Tjong Foek Sen, karena tidak pernah ada hubungan sewa menyewa, namun kalau secara lisan ada, sudah berakhir sejak tanggal 20 Januari 1997.

Pada tanggal 3 September 1997, Tjong Foek Sen meninggal dunia, sehingga hak atas tanah tersebut beralih kepada isterinya, yaitu Penggugat beserta 7 orang anaknya selaku ahli waris dari almarhum Tjong Foek Sen, berdasarkan Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 2/KWH/NOT/VII/1998, keduanya tertanggal 17 Juli 1998.

Setelah Tjong Foek Sen meninggal dunia, dan kemudian kakak Tergugat juga meninggal dunia, Penggugat bersama anaknya telah beberapa kali meminta supaya rumah milik Penggugat tersebut dikosongkan oleh Tergugat dengan memberikan ganti rugi pengosongan (kompensasi), akan tetapi selalu ditolak oleh Tergugat. Tergugat juga telah membongkar dan merombak bangunan rumah sengketa tersebut tanpa seijin Penggugat, sehingga Tergugat secara melawan hak atau secara melawan hukum ingin menguasai objek sengketa dengan mengurus dan memohon hak kepada Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat, meskipun permohonan pengukuran sudah ditolak oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, berdasarkan bukti berupa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat Nomor 1045/31.1-PT tanggal 25 September 2003 yang ditujukan kepada Tergugat yang berarti bahwa yang menguasai fisik tanah tersebut apalagi dengan status menyewa tidak mempunyai prioritas untuk memohon hak atas tanah tersebut kepada Negara.

Oleh karena Tergugat dianggap tidak mau berunding dan berusaha untuk menguasai objek sengketa tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memohon putusan Pengadilan mengenai

siapa yang berhak atas objek sengketa dan memohon pengosongan atas objek sengketa tersebut.

Adapun bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli tanggal 24 Mei 1983 Nomor 220/1983/Gambir antara Yayasan Makmur Djaja dengan Kusnadi Herman;
2. Copie Collationee Surat Keterangan Hak Waris tanggal 12 Nopember 1994 Nomor 6/XI/1994, dimana Junengsih Ida beserta 9 orang anaknya menjadi ahli waris dari almarhum Kusnadi Herman;
3. Surat Kuasa tanggal 22 Desember 1994 Nomor 32 dan Surat Kuasa tanggal 18 Mei 1995 Nomor 19, dimana para ahli waris almarhum Kusnadi Herman memberi kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Boy Haryanto untuk menjual dan/atau melepaskan hak atas bangunan rumah yang didirikan di atas tanah sengketa;
4. Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 1995 Nomor 42 antara Boy Haryanto dengan Tjoeng Foek Sen (suami Penggugat);
5. Surat Kuasa tanggal 22 Juni 1995 Nomor 43, dimana Boy Haryanto memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Tjoeng Foek Sen untuk menjual kepada dirinya sendiri atau kepada pihak lain tanah sengketa tersebut;
6. Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 2/KWH/NOT/VII/1998, keduanya tertanggal tanggal 17 Juli 1998, dimana Lie Lan Jin (Penggugat) beserta 7 orang anaknya menjadi ahli waris dari almarhum Tjoeng Foek Sen.

Sedangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Surat Izin Untuk Masuk Bertempat Tinggal tanggal 16 Mei 1953 dari Dinas Urusan Perumahan Djakarta Raya untuk atas nama Hioe Pak Kie (ayah Tergugat) untuk menghuni seluruh bangunan rumah yang terletak di Jalan Suryapranoto Nomor 47 (seluas kurang lebih 298 M²), yang disewa dari Yayasan Makmur Djaja;

2. Akta Pernyataan Nomor 8 dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 9, keduanya tertanggal 23 Maret 2004, dimana Hioe Thay Min (kakak Tergugat) dan Hioe Jioe Min (Tergugat) menjadi ahli waris dari almarhum Hioe Pak Kie;
3. Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1967 sampai dengan tahun 2004 (terjadinya kasus ini).

Gugatan Penggugat sempat dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan putusan Nomor 339/PDT.G/2004/PN.JKT.PST. yang dalam amar putusannya Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Penggugat berdasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli dianggap sebagai pemilik sah atas bangunan rumah dan yang berhak atas tanah seluas kurang lebih 298 meter persegi yang terletak di Jalan Suryopranoto Nomor 47 Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari tanah seluas 903 meter persegi berdasarkan ex-sertifikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan yang tercatat atas nama Yayasan Makmur Jaya. Penggugat juga sebagai pihak yang berhak untuk memohon hak kepada Negara atas tanah tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat itu dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 403/PDT/2005/PT.DKI. pada tingkat banding. Namun Mahkamah Agung pada tingkat kasasi berdasarkan putusan Nomor 711 K/Pdt/2006 menerima permohonan kasasi dari Tergugat atau Pembanding atau Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 403/PDT/2005/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 339/PDT.G/2004/PN JKT.PST.

2.3 ANALISIS

Berdasarkan pada uraian kasus yang telah dikemukakan di atas, maka penulis berusaha untuk menganalisis pokok permasalahan yang terjadi dalam kasus ini sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

2.3.1 PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA YANG DILAKUKAN ATAS DASAR PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK

Penguasaan tanah di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu penguasaan tanah yang legal dan penguasaan tanah yang ilegal.

Penguasaan tanah secara legal adalah penguasaan tanah oleh subjek hukum disertai dengan alas hak. Penguasaan tanah secara legal berarti penguasaan yuridis dan penguasaan fisik atas tanah dilakukan sah secara hukum dan akan dilindungi dari gangguan pihak lain. Untuk menguasai dan memperoleh tanah secara legal, maka seseorang harus menguasai dan memperoleh tanah sesuai dengan ketentuan dalam hukum tanah nasional, sehingga penguasaan tanah secara legal dilindungi oleh hukum terhadap gangguan-gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya. Hal ini merupakan upaya hukum yang diberikan oleh pemerintah sebagai pihak penguasa tanah menurut UUPA kepada para pemegang hak atas tanah.

Penguasaan tanah secara ilegal, yaitu penguasaan tanah secara fisik tanpa disertai dengan alas hak. Penguasaan tanah secara ilegal tanpa alas hak disebut juga penguasaan tanah tanpa izin yang berhak. Penguasaan tanah secara illegal merupakan penguasaan yang melanggar hukum, sehingga tidak mendapat perlindungan hukum.

Adapun penguasaan tanah menurut hukum tanah nasional mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pengertian penguasaan tanah dalam arti yuridis dan penguasaan tanah dalam arti fisik.

Penguasaan yuridis yang dilandasi hak, memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menguasai tanah yang dihakinya secara fisik. Pemegang hak yang secara yuridis menguasai tanah dapat pula memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk menguasai tanah secara fisik dengan memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sedangkan penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan

yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Oleh karena itu, untuk menguasai tanah secara legal, maka harus dilakukan menurut tata cara yang disediakan hukum tanah nasional dengan memperhatikan status tanah, status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), dan ada tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

Status tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus ini, yang ingin dimohonkan haknya oleh kedua belah pihak, yaitu antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah Negara. Sehingga untuk memperoleh tanah yang statusnya tanah Negara, harus dilakukan dengan cara permohonan hak atas tanah. Permohonan hak atas tanah kepada Negara dapat dilakukan baik melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi maupun Badan Pertanahan Nasional, sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Mengenai status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah tersebut, dapat ditinjau dari sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan yang diberikan kepada Yayasan Makmur Djaja, yang kemudian berturut-turut beralih kepada Kusnadi Herman, Tjong Foek Sen (suami Penggugat), dan Penggugat sampai kasus ini terjadi adalah sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA yang menyatakan bahwa Warga Negara Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah. Status subjek hukum dari Tergugat pun sah menurut hukum, karena berdasarkan pasal 45 UUPA, Warga Negara Indonesia dapat menjadi pemegang hak sewa atas tanah. Oleh karena itu, status subjek hukum Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang ingin melakukan permohonan hak atas tanah bekas tanah hak pakai yang telah menjadi tanah Negara tersebut ke Kantor Pertanahan diperbolehkan menurut hukum tanah nasional, karena kedua belah pihak merupakan Warga Negara Indonesia yang berhak atas tanah yang berada di

dalam wilayah Indonesia, baik atas tanah tersebut dimohonkan hak milik, HGB, HGU, maupun hak pakai sesuai dengan keperluannya.

Selanjutnya mengenai adanya kesediaan pihak pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya. Hal ini ditinjau dari pemilik tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, dimana sebelum tanggal 31 Mei 1983, pemilik tanah adalah Yayasan Makmur Djaja yang telah bersedia untuk melepaskan haknya kepada Kusnadi Herman melalui Akta Jual Beli. Selanjutnya adanya kesediaan dari para ahli waris almarhum Kusnadi Herman untuk melepaskan haknya kepada Tjong Foek Sen (suami Penggugat) melalui Akta Pengikatan Jual Beli, yang kemudian sampai terjadinya kasus ini hak atas tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat sebagai ahli waris.

Status tanah setelah tanggal 31 Mei 1983 adalah tanah Negara, karena jangka waktu sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan tersebut telah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan ataupun pembaharuan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal status tanah adalah tanah Negara, maka pihak yang memiliki tanah adalah Negara. Sehingga Negara melalui Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) sebagai lembaga administrasi di bidang pertanahan yang berhak untuk memberikan hak atas tanah.

Dalam proses permohonan hak atas tanah, maka para pihak yang ingin memohonkan hak atas tanah harus mengajukan permohonan hak disertai dengan data-data tanah yang dimilikinya sebagai bukti kepemilikan yang sah hak atas tanah yang dimohonkan.

Dalam ketentuan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran, hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Selanjutnya dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud Ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997;

- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Hal ini juga diatur dalam Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.

Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya tersebut di atas dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, yang apabila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah di hadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi :

- a. Keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik kekerabatan vertikal maupun horizontal.
- b. Kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi.

Surat pernyataan sebagaimana dimaksud di atas antara lain berisi :

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang atau tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Ketentuan dalam pendaftaran tanah ini dapat digunakan dalam hal permohonan tanah oleh pihak yang secara fisik menguasai tanah untuk mendukung data fisik dan data yuridis sebagai bukti kepemilikannya

Dalam kasus ini, peralihan hak atas tanah yang berstatus tanah Negara melalui Akta Pengikatan Jual Beli pada dasarnya dirasakan kurang tepat. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah Negara tersebut seharusnya dilakukan dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak (Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak), dalam hal di atas tanah Negara tersebut terdapat suatu bangunan.

Proses permohonan hak atas tanah Negara tersebut diajukan oleh Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dengan bukti peralihan hak atas tanah yang diterimanya (berupa Akta Pengikatan Jual Beli) dapat diproses selama tidak adanya pihak lain yang merasa keberatan atas permohonan hak. Namun dalam hal ini, terdapat keberatan dari pihak yang menguasai tanah secara fisik yaitu Tergugat, sehingga atas sengketa tanah harus diselesaikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak sebelum dilanjutkan proses permohonan hak atas tanah Negara tersebut.

Dalam pemeriksaan sengketa tanah tersebut di Pengadilan, terdapat kenyataan bahwa Penggugat tidak menguasai tanah ataupun bangunan yang ingin dimohonkan haknya secara fisik. Sedangkan Tergugat menguasai tanah dan bangunan di atasnya secara fisik lebih dari 20 (duapuluh) tahun, yaitu sejak tahun 1953 sampai terjadinya sengketa ini secara berturut-turut dengan itikad baik dan penguasaan fisik atas tanahnya tidak melawan hak karena penguasaan fisiknya

dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa dan bukti kepemilikan atas bangunan di atas tanah.

Penguasaan tanah termasuk bangunannya dalam hal permohonan hak atas tanah merupakan kesatuan yang penting. Hal ini disebabkan karena sistem hukum tanah nasional yang menganut asas pemisahan horizontal. Sehingga mengenai kepemilikan tanah dan bangunan di atas tanah dapat saja terjadi perbedaan hak kepemilikan. Hal ini juga dapat dilihat dalam kasus ini dimana dalam peralihan hak atas tanah bekas Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan tersebut, status kepemilikan bangunan di atas tanah dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh Tergugat (terkait dengan asas pemisahan horizontal). Sehingga dalam peralihan hak atas tanah bekas hak pakai harus terdapat persetujuan (tidak adanya keberatan dari pihak yang menguasai tanah secara fisik) atau pemberitahuan kepada pihak yang menguasai bangunan di atas tanah yang hendak dibeli untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertipikat, sedangkan kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Kenyataan kepemilikan bangunan dapat diperkuat dengan surat-surat bukti penggunaan tanah didasarkan pada pembayaran pajak atas nama yang bersangkutan seperti girik, Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam studi kasus ini, Tergugat mendalilkan dan mengajukan bukti bahwa almarhum ayahnya dan kakaknya membayar Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara berturut-turut dari tahun 1967 sampai dengan tahun 2004 (terjadinya kasus ini) untuk mendukung dalil penguasaan fisik olehnya.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juncto Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diperkuat pula dengan ketentuan mengenai daluwarsa yang dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu yang diatur dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa siapa

yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 (duapuluh) tahun. Bahkan diatur lebih lanjut bahwa siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 (tigapuluh) tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

Apabila dikaitkan dengan kasus ini, maka jangka waktu penguasaan fisik oleh Tergugat atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah memenuhi syarat daluwarsa (lewatnya waktu) sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut. Dalam hal ini, pihak Penggugat dapat dianggap telah menelantarkan tanahnya sehingga Penggugat dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut sekaligus haknya untuk menuntut kembali hak atas tanah tersebut, karena sampai terjadinya kasus ini pihak Tergugat telah menguasai secara fisik tanah tersebut sejak tahun 1953 sampai terjadinya sengketa ini (yang berarti lebih dari 20 tahun dan bahkan juga lebih dari 30 tahun) secara berturut-turut dengan itikad baik dan penguasaan fisik atas tanahnya tersebut tidak melawan hak karena penguasaan fisiknya dilakukan dengan alas hak yang sah, yaitu berupa Surat Izin Untuk Masuk Bertempat Tinggal dari pihak yang berwenang dan perjanjian sewa menyewa, serta pihak Tergugat telah memenuhi kewajibannya kepada Negara atas penguasaan tanah tersebut, yaitu dengan membayar Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara berturut-turut dari tahun 1967 sampai dengan tahun 2004 (terjadinya kasus ini) untuk mendukung dalil penguasaan fisik olehnya.

Selain itu terdapat prinsip umum yang diatur dalam Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Dengan kata lain, jual beli maupun peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa menyewa. Dalam kasus ini,

hubungan sewa menyewa tersebut dapat diketahui dari adanya penguasaan atas tanah secara fisik oleh Tergugat yang berasal dari Surat Izin Untuk Masuk Bertempat Tinggal yang dilanjutkan dengan perjanjian sewa menyewa secara lisan antara almarhum ayah Tergugat dengan Yayasan Makmur Djaja setelah terbitnya sertipikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan. Hubungan sewa menyewa ini diakui oleh kedua belah pihak dalam proses persidangan di pengadilan. Dari ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut tidak ada kewajiban bagi si penyewa untuk mengosongkan benda yang disewanya selama ganti rugi belum dibayar, apabila secara tegas tidak diperjanjikan pada saat persewaan benda.

Sehingga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juncto Pasal 61 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dikaitkan dengan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dapat diketahui bahwa hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah secara sah merupakan kepunyaan Tergugat, karena Tergugat yang telah menguasai secara fisik tanah tersebut selama ini. Oleh karena itu, Tergugat sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

2.3.2 CARA PENYELESAIAN SENGKETA APABILA ADA PIHAK LAIN YANG KEBERATAN TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA YANG DILAKUKAN ATAS DASAR PENGUASAAN TANAH SECARA FISIK

Upaya untuk penyelesaian sengketa atas dilakukannya permohonan hak atas tanah termasuk sengketa tanah lainnya dapat dilakukan melalui :

1. Musyawarah;
2. Pengadilan, melalui Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); atau
3. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sengketa tanah yang terjadi terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Setelah usaha penyelesaian secara damai melalui musyawarah tersebut tidak membawa hasil, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketa itu melalui pengadilan.

Sengketa tanah yang terjadi diupayakan untuk dapat diselesaikan dengan cepat karena Kantor Pertanahan sendiri memiliki badan dan mekanisme untuk menyelesaikan sengketa tanah. Akan tetapi dalam prakteknya seringkali masalah prosedur penyelesaiannya yang dipersulit. Selain itu juga adanya mekanisme musyawarah dalam penyelesaian kasus sebelum dilanjutkan ke pengadilan. Akan tetapi dalam prakteknya para pihak seringkali mengabaikan proses tersebut.

Sengketa tanah yang diajukan ke Kantor Pertanahan, dimana para pihak akan berupaya untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui musyawarah. Dalam proses musyawarah untuk menyelesaikan sengketa permohonan hak atas tanah dapat ditempatkan instansi pemerintah (Kantor Pertanahan), sebagai mediator yang tidak memihak, tidak melakukan tekanan-tekanan dan menunjukkan kelemahan-kelemahan serta kesulitan yang mungkin timbul kepada para pihak, sehingga sengketa tanah dapat diselesaikan secara musyawarah.

Penyelesaian secara musyawarah yang telah mencapai kata mufakat atau sepakat harus disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang dapat dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Apabila upaya-upaya penyelesaian melalui musyawarah tidak mencapai kata mufakat atau sepakat, maka para pihak dapat melanjutkan untuk menyelesaikan sengketa tanah mereka ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan dapat dibedakan menjadi :

1. Penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum

Upaya penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum dapat ditempuh apabila sengketa tanah yang terjadi mulai dari proses permohonan hak atas tanah sampai proses sebelum diterbitkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan, termasuk pembatalan hak yang diberikan sebelum diterbitkannya sertipikat dan sengketa tanah di luar tugas administrasi Negara.

2. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Upaya penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat ditempuh apabila sengketa tanah yang terjadi disebabkan karena diterbitkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan termasuk pembatalan sertipikat oleh Kantor Pertanahan dan permasalahan di dalam tugas administrasi Negara.

Mengingat adanya ketidakefisienan dalam hal waktu dan biaya untuk proses penyelesaian sengketa di pengadilan, maka terdapat cara penyelesaian sengketa lainnya yang diupayakan oleh Kantor Pertanahan, yaitu untuk mengoptimalkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui lembaga Arbitrase maupun Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dimana Pasal 1 Ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lebih lanjut Pasal 1 Ayat (10) UU Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang

disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Untuk menghindari penyelesaian sengketa yang merugikan salah satu pihak, Kantor Pertanahan berupaya untuk dapat menyelesaikan sengketa tanah melalui upaya mediasi yang diharapkan tidak akan menimbulkan sengketa baru. Dalam upaya mediasi, ditunjuk seorang mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa, sehingga diharapkan para pihak yang bersengketa tersebut tidak ada yang merasa dikalahkan dan dapat menerima keputusan yang mereka buat sendiri (*win win solution*).

Dalam kasus ini, penyelesaian sengketa tanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dilakukan melalui Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat), karena sengketa tanah yang terjadi di antara para pihak hanya perorangan dengan perorangan, tanpa melibatkan lembaga administrasi Negara (Kantor Pertanahan). Selain itu sengketa tanah tersebut terjadi pada tahapan proses permohonan hak atas tanah dan belum diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebelum proses persidangan di pengadilan dimulai, Majelis Hakim telah mengusahakan untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga Majelis Hakim mengadili sengketa tanah antara kedua belah pihak tersebut, yaitu mengenai siapa yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Melalui serangkaian proses di pengadilan mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, sampai di Mahkamah Agung, seluruh gugatan, jawaban, replik, duplik, pengajuan banding dan kasasi akan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, dimana bukti-bukti tersebut akan diteliti dan diperiksa kebenarannya. Sehingga melalui keabsahan bukti-bukti tersebut dapat diketahui peraturan-peraturan yang berlaku terkait dengan adanya kasus tersebut, yang diharapkan dapat membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi di antara kedua belah pihak.

Hal ini dapat dilihat dari kasus sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat ini dimana dalam proses di pengadilan, terlebih dahulu diletakkan sita jaminan atas tanah yang menjadi objek sengketa atas gugatan Penggugat berdasarkan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri, sehingga tanah sengketa tersebut menjadi status quo, dan atas tanah yang berstatus quo tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun sebelum adanya perintah pengangkatan sita jaminan oleh Pengadilan.

Oleh karena itu, permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat yang telah dikabulkan dengan diterbitkannya SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) tidak dapat dilanjutkan untuk diterbitkan sertipikat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan adanya perintah untuk mengangkat sita jaminan oleh pengadilan.

Proses sengketa permohonan tanah antara Penggugat dengan Tergugat diputus oleh Pengadilan Negeri pada tingkat pertama, dimana gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Tergugat kemudian mengajukan upaya hukum banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, dimana dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri.

Selanjutnya Pembanding atau Tergugat melakukan upaya hukum kasasi, dimana Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Dengan kata lain, Mahkamah Agung menolak gugatan Penggugat dan memerintahkan untuk mengangkat sita jaminan atas tanah objek sengketa.

Oleh karena adanya putusan kasasi Mahkamah Agung yang menolak gugatan Penggugat tersebut, maka Penggugat tidak dapat memproses permohonan hak atas tanah Negara yang menjadi objek sengketa, karena secara hukum Tergugat yang mendapat prioritas untuk memohonkan hak atas tanah Negara tersebut kepada Kantor Pertanahan atas dasar perlindungan hukum bagi Tergugat yang telah menguasai tanah sengketa tersebut secara fisik lebih dari 20 (duapuluh) tahun secara berturut-turut dengan itikad baik dan penguasaan fisik atas tanahnya tersebut tidak melawan hak sebagaimana telah diuraikan sebelumnya.

Sehingga atas dasar putusan kasasi Mahkamah Agung tersebut, Tergugat dapat mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Pakai Nomor 29/Petojo Selatan. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 30 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam hal data fisik atau data yuridis tanah disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, maka penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo tersebut dilakukan apabila :

- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Hal tersebut dilakukan karena dalam hal sengketa mengenai data fisik maupun data yuridis sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai.

Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

Oleh karena itu, setelah diperoleh penyelesaian baik secara damai maupun melalui putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan, barulah pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan serta penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo tersebut dapat dilaksanakan.

Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan Pengadilan tersebut lebih lanjut diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

1. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
3. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang berwenang. Jadi putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

BAB III

PENUTUP

3.1 SIMPULAN

3.1.1 Perlindungan hukum terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik

1. Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan bukti (kenyataan) penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
2. Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 (duapuluh) tahun. Bahkan diatur lebih lanjut bahwa siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 (tigapuluh) tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.
3. Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Dengan kata lain, apabila tidak diperjanjikan secara tegas, maka jual beli yang merupakan peralihan kepemilikan atas suatu benda, termasuk tanah, tidak memutuskan sewa menyewa yang dibuat sebelumnya.

Dari peraturan-peraturan yang telah diuraikan di atas tersebut, apabila dikaitkan dengan kasus sengketa mengenai permohonan hak atas tanah ini, maka dapat diketahui bahwa Tergugat merupakan :

1. pihak yang menguasai tanah secara fisik lebih dari 20 (duapuluh) tahun, yaitu sejak tahun 1953 sampai terjadinya sengketa ini secara berturut-turut dengan itikad baik;
2. pihak yang penguasaan fisik atas tanahnya tersebut tidak melawan hak karena penguasaan fisik atas tanahnya dilakukan dengan alas hak yang sah, yaitu berupa Surat Izin Untuk Masuk Bertempat Tinggal dari pihak yang berwenang dan perjanjian sewa menyewa; dan
3. pihak yang telah memenuhi kewajibannya kepada Negara atas penguasaan tanah tersebut, yaitu dengan membayar Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara berturut-turut dari tahun 1967 sampai dengan tahun 2004 (terjadinya kasus ini) untuk mendukung bukti penguasaan secara fisik oleh Tergugat.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa pihak Tergugat merupakan pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, karena hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah secara sah merupakan kepunyaan Tergugat, karena Tergugat yang telah menguasai secara fisik tanah tersebut selama ini.

3.1.2 Cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak lain yang keberatan terhadap permohonan hak atas tanah Negara yang dilakukan atas dasar penguasaan tanah secara fisik

1. Musyawarah;
2. Pengadilan, melalui Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN); atau
3. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Apabila terjadi sengketa tanah tersebut, maka terlebih dahulu diselesaikan melalui musyawarah antara para pihak yang bersangkutan. Apabila upaya-upaya penyelesaian melalui musyawarah tidak mencapai

kata mufakat atau sepakat, maka para pihak dapat melanjutkan untuk menyelesaikan sengketa tanah mereka ke pengadilan baik melalui Peradilan Umum maupun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Mengingat adanya ketidakefisienan dalam hal waktu dan biaya untuk proses penyelesaian sengketa di pengadilan (sebagaimana yang ditempuh dalam kasus ini), maka terdapat cara penyelesaian sengketa lainnya yang dapat menjadi alternatif pilihan bagi para pihak yang bersengketa, yang diupayakan oleh Kantor Pertanahan, yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui lembaga Arbitrase maupun melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli).

3.2 SARAN

Berdasarkan pada kesimpulan atas permasalahan yang diteliti sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penulis mencoba untuk memberikan saran yang diharapkan dapat bermanfaat dalam hal permohonan hak atas tanah, yaitu :

1. Pihak yang telah menguasai tanah Negara secara fisik selama 20 (duapuluh) tahun berturut-turut dengan itikad baik sebaiknya mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan setempat, sehingga kepada pihak yang menguasai tanah secara fisik tersebut dapat diberikan suatu alas hak yang sah di atas tanahnya. Dengan adanya suatu alas hak atas tanah yang sah secara hukum tersebut, maka diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa dan gangguan baik dari pihak lainnya maupun pihak pemerintah.
2. Dalam rangka mencegah terjadinya sengketa dalam hal permohonan hak atas tanah seperti yang terjadi dalam kasus ini, maka sebaiknya dilakukan serangkaian pemeriksaan yang mendetail mengenai tata cara memperoleh hak atas tanah tersebut (termasuk status tanahnya, status para pihak dalam memperoleh hak atas tanahnya (pemegang hak atas tanah), dan ada tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya) sebelum diterimanya permohonan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat, sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa mengenai hak atas tanah yang bersangkutan di kemudian hari.

3. Kantor Pertanahan sebaiknya lebih meningkatkan efektivitas upaya penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanah melalui musyawarah, sehingga penyelesaian sengketa di antara para pihak melalui pengadilan dapat dihindari. Hal ini juga perlu didukung dengan adanya lembaga-lembaga yang secara efektif dapat membantu menyelesaikan sengketa atas tanah tanpa harus melalui pengadilan (di luar pengadilan) baik melalui lembaga Arbitrase maupun Alternatif Penyelesaian Sengketa, salah satunya yang dapat ditempuh adalah upaya mediasi.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

- Abdulhay, Marhainis. *Hukum Perdata Material*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1982.
- Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta : Best Publisher, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 9. Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003.
- Kansil, C.S.T. *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta : Pradnya Paramita, 2008.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : CV Mandar Maju, 2009.
- Parlindungan, A.P. *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung : Penerbit Alumni, 1984.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 1. Jakarta : Rajawali Pers, 1984.
- Perangin, Effendi. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta : CV Rajawali Pers, 1987.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Atas Tanah*. Cet. 5. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005.

- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Soetomo. *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah*. Surabaya : Usaha Nasional, 1984.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT Intermedia, 2003.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP Nomor 40 Tahun 1996, LN Nomor 58 Tahun 1996, TLN Nomor 3643.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.
- Indonesia. *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. UU Nomor 30 Tahun 1999, LN Nomor 138 Tahun 1999, TLN Nomor 3872.
- Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

C. MAKALAH

- Basuki, Sunaryo. *Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah*. Makalah. Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005.

P U T U S A N

No. 711 K/Pd/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata Ja'am tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

√ HIOE JIOE MIN, bertempat tinggal di Jln. Suryopranoto No. 47 (dahulu Jln. Balikpapan No. 47) Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Humphrey R. Djemat. Hartoto Siswodijoyo dkk, Advokat, berkantor di Gani Djemat Plaza Lt. 8, Jl. Imam Bonjol 76-78 Jakarta ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

√ NY. LIE LAN JIN, bertempat tinggal di Kebayoran Regency Blok M-2 No. 9 Rl.01/Rw.08 Desa Paku Jaya, Serpong Tangerang ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat (bersama anak-anaknya) adalah pemilik bangunan rumah dan pemegang hak atau yang berhak atas sebidang tanah seluas ± 298 m² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) di atas mana bangunan berdiri, terletak di Jalan Suryopranoto No. 47 (dahulu Jalan Balikpapan No. 47), Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan lokasi sebagaimana dapat dilihat pada sket/pola situasi yang diberi warna merah (bukti P-1) Tanah seluas ± 298 m² ini untuk selanjutnya akan disebut objek sengketa .

Bahwa kepemilikan atau alas hak dari Penggugat atas bangunan rumah dan tanah yang disebut pada butir 1 di atas adalah sebagaimana akan diuraikan secara rinci di bawah ini :

1. Tanah yang dimaksud pada butir 1 di atas adalah sebagian dari tanah kepunyaan Yayasan Makmur Djaja, berkedudukan di Bandung, luas seluruhnya 903 m², dalam bukti P-1 diberi warna merah, hijau dan biru, terletak di Jalan Suryopranoto No. 45 dan 47 (d/h Jl. Balikpapan No. 45 dan No. 47) dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan .

2. Tanah yang digugat dalam perkara a quo adalah tanah yang diberi warna merah, Jln Suryopranoto No. 47 (seluas ± 298 m²) yang batas-batasnya sebagaimana dalam surat gugatan :
3. Tanah dengan sket/peta situasi yang diberi warna merah, biru dan hijau tersebut di atas berasal dari bekas Hak Eigendom Verponding No. 14270 sisa, yang berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta langgal 22 Mei 1973 No. 698/41/P.H/DP/II/HP/1973 diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan dengan GS tanggal 16 Oktober 1973 No. 85/802/1973, tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja (bukti P-2) yang berakhir haknya tanggal 31 Mei 1983 dan telah menjadi tanah Negara, akan tetapi tidak termasuk dalam kategori ketentuan KEPRES 32/1979 berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat No. 1045/31.1-PT tanggal 25 September 2003 ditujukan kepada Tergugat (Hioe Jioe Min) butir 2 (bukti P-3), yang berarti bahwa yang menguasai fisik tanah ini apalagi dengan status menyewa tidak mempunyai prioritas untuk memohon hak atas tanah ini kepada Negara.



Uraian di atas dapat dilihat/dibuktikan dengan Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1020/VI/JP/96 tgl 25-6-1996, juncto Berita Acara Penelitian Lapangan No. 104/1996 tgl 20 - 5- 1996 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat (bukti P-4 dan P-5 serta P-3) ;

Bahwa Yayasan Makmur Djaja berdasarkan Sertifikat No. 29/Petojo Selatan sejak awal telah menguasai fisik objek sengketa dan kemudian menyewakannya kepada Hioe Pak Kie, ayah dari Tergugat Hioe Jioe Min dan abang Tergugat bernama Hioe Thay Min ;

Bahwa pada tanggal 24 Mei 1983, Kusnadi Herman dan Emen Budyawan, dalam kapasitasnya masing-masing sebagai Ketua dan Komisaris dari Yayasan Makmur Djaja berdasarkan Pasal 6 dari Akta Perubahan Anggaran Dasar Yayasan yang dibuat di hadapan Notaris Kurniati di Bandung No. 31 tanggal 11 Pebruari 1971, telah menjual tanah berikut bangunan rumah di atasnya (dengan semua turutannya) dengan Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan seluas 903 m² seharga Rp. 7.500.000,- kepada Kusnadi Herman (selaku pribadi), berdasarkan Akte Jual Beli No. 220/1983/Gambir, dibuat di hadapan Joenoes Endeng Maogimon, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-6) Pada saat transaksi jual beli terjadi, Sertifikat Hak Pakai No. 29 ini masih berlaku, belum berakhir haknya (baru berakhir tgl 31 Mei 1983) sehingga jual beli ini sah menurut hukum. Di atas tanah seluas 903 ini terdapat atau termasuk

lanah seluas ± 298 m2 yang menjadi objek sengketa sekarang ini, menghadap ke Jalan Suryopranoto (d/h Jl. Balikpapan) dengan Nomor 47 ;

Bahwa kemudian Kusnadi Herman, meninggal dunia tgl 17 Juli 1994 dan meninggalkan isteri bernama Ny. Junengsih Ida, dahulu bernama le Pie Joen, berserta 9 anak. Ny. Junengsih Ida berserta 9 anak menjadi ahliwaris dari Kusnadi Herman berdasarkan Copie Collationee Surat Keterangan Hak Waris No. 6/XI/1994 tanggal 12 Nopember 1994, dibuat di hadapan Josanti Anggraini Gunawan, SH. Notaris di Bandung (bukti P-7) ;

Bahwa kemudian Ny. Junengsih Ida bersama semua anak-anaknya telah memberi kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Boy Haryanto, Pengacara/Penasehat Hukum di Bandung, untuk menjual dan/atau melepaskan hak atas bangunan rumah yang didirikan di atas tanah ex Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan, surat-surat kuasa mana dibuat di hadapan Josanti Anggraini Gunawan, SH. Notaris di Bandung, masing-masing dengan Nomor 32 tanggal 22-12-1994 (bukti P-8) dan Nomor 19 tanggal 18-5-1995 (bukti P-9) ;

Bahwa kemudian Boy Haryanto menandatangani Akta Pengikatan Jual-Beli Tjong Foek Sen, suami Penggugat, atas sebidang tanah ex-Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan, GS No. 85/802/1973 tgl 16-10-1973 seluas 903 m2 dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), sudah di bayar lunas oleh Tjong Foek Sen dan Akte Pengikatan jual beli No. 42 tanggal 22 Juni 1995 yang dibuat di hadapan Franciscus Jacobus Mawati, Notaris di Jakarta berlaku sebagai kwitansi tanda terima pembayaran lunas (bukti P-10) ;

Bahwa Boy Haryanto menandatangani pula Akte Kuasa No. 43 tanggal 22 Juni 1995 dibuat di hadapan F.J. Mawati Notaris di Jakarta (bukti P-11) yang memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Tjong Foek Sen, kuasa ini dalam arti yang seluas-luasnya untuk menjual kepada dirinya sendiri atau kepada pihak lain sebidang tanah ex Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan, GS No. 85/802/1973 tanggal 16 Oktober 1973 seluas 903 m2 tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja, kuasa mana tidak dapat dicabut kembali ;

Bahwa dalam Akte Pengikatan jual-beli untuk luas tanah 903 m2 ini termasuk di dalamnya tanah seluas ± 298 m2 yang dihuni oleh Tergugat dan menjadi objek sengketa dalam perkara a quo ;

Bahwa tanggal 3 September 1997 Tjong Foek Sen meninggal dunia di Jakarta yang ternyata dari kutipan Akte Kematian No. 430/U/JP/1997 tanggal 16 September 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Satuan Pelaksana Catatan Sipil Kotamadya Jakarta Pusat (bukti P-12) ;

Bahwa ahliwaris dari almarhum Tjong Foek Sen adalah isterinya bernama Ny. Lie Lan Jin (Penggugat) bersama 7 anak berdasarkan Akte Pernyataan para ahli waris No. 16 serta Akte Keterangan Hak Waris No. 2/KWH/NOT/II/1998, keduanya dibuat di hadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta masing-masing tanggal 17 Juli 1998 (bukti P-13 dan P-14) ;

Bahwa terbukti Penggugat (bersama anak-anaknya) adalah ahliwaris dari almarhum Tjong Foek Sen dan berhak atas harta warisan yang ditinggalkan oleh suami Penggugat berupa bangunan rumah tinggal berikut tanah seluas \pm 298 m² di atas mana bangunan rumah berdiri yang merupakan bagian dari bidang tanah seluas 903 m² berdasarkan ex Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja yang telah dibeli/dilepaskan haknya kepada suami Penggugat cq Tjong Foek Sen berdasarkan Akte Pengikatan Jual beli No. 42 tanggal 22-6-1995 jo. Akte Kuasa No. 43 tanggal 22 Juni 1995 (bukti P-10 dan P-11), terletak di Jalan Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat (d/h Jl. Balikpapan No. 47) ;

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam bukti P-3 (berita acara penelitian lapangan), objek yang disengketakan sekarang adalah seluas \pm 298 m² berdasarkan rincian luas :

| | |
|--|--|
| Bekas Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan luas | 903 m ² |
| Terbit HGB No. 1978/Petojo Selatan Luas | 129 m ² |
| | <u>Sisa : 774 m²</u> |
| Dipotong Jalan (perluasan jalan) | 244 m ² |
| | <u>Sisa : 530 m²</u> |
| Dihuni oleh Djauw Lay Nyiet, Ny. Nyeni, Ny. Amih dan Amuk..... | \pm 232 m ² |
| | <u>Sisa \pm 298 m²</u> |

Jadi luas tanah berikut bangunan yang disengketakan sekarang adalah \pm 298 m² yang dihuni oleh Tergugat dan selanjutnya dalam gugatan ini disebut objek sengketa ;

Bahwa semula bangunan rumah dan tanah Jalan Suryopranoto No. 47 dengan Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan dihuni oleh Yayasan Makmur Djaja, kemudian disewakan kepada Hioe Pak Kie bersama kedua anaknya bernama Hioe Thay Min dan Hioe Jioe Min ;

Bahwa kemudian Hioe Pak Kie meninggal dunia dan penghunian diteruskan oleh Hioe Thay Min dan Hioe Jioe Min dan yang membayar sewa adalah Hioe Thay Min ;

Bahwa sewaktu masih hidup, suami Penggugat Tjong Foek Sen tidak pernah membuat kesepakatan dengan Hioe Thay Min atau dengan Hioe Jioe Min

baik secara lisan maupun tertulis maupun mengenai besarnya sewa dan jangka waktu berakhirnya sewa-menyewa karena rurnahnya hendak digunakan sendiri ;

Bahwa akan tetapi tiba-tiba pada tanggal 27 Desember 1996 Hioe Thay Min dengan mengatasnamakan ayahnya almarhum Hioe Pak Kie mengirim uang dengan weselpos sebesar Rp. 540.000,- kepada Tjong Foek Sen sebagai uang sewa (bukti P-15), akan tetapi ditolak dan dikembalikan oleh Tjong Foek Sen dengan suratnya tanggal 20 Januari 1997 (bukti P-16) dikirim dengan kilat khusus ke Jl. Suryopranoto No. 47 (bukti P-17), karena tidak pernah ada hubungan sewa menyewa, namun kalau secara lisan ada, sudah berakhir sejak tanggal 20 Januari 1997 ;

Bahwa setelah Tjong Foek Sen meninggal dunia dan kemudian Hioe Thay Min juga meninggal dunia, Penggugat bersama anaknya sudah berkali-kali meminta supaya rumah milik Penggugat dikosongkan oleh Hioe Jioe Min dengan memberikan ganti rugi pengosongan (kompensasi), akan tetapi selalu ditolak bahkan semakin sulit ditemui dan rumah tetap ditempati oleh adiknya Hioe Jioe Min yang sekarang menjadi Tergugat dalam perkara a quo ;

Bahwa Tergugat Hioe Jioe Min tetap menolak berunding dengan Penggugat tentang ganti rugi pengosongan, bahkan Tergugat telah membongkar dan merombak bangunan rumah sengketa tanpa seizin Penggugat, bahkan lebih jauh lagi, Tergugat secara melawan hak atau secara melawan hukum ingin menguasai objek sengketa dengan mengurus dan memohon hak kepada Kantor Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat meskipun permohonan-pengukuran sudah ditolak oleh kantor Pertanahan Jakarta Pusat berdasarkan bukti P-3 ;


Bahwa karena Tergugat tidak mau berunding dan berusaha untuk menguasai objek sengketa secara melawan hak dengan cara mengajukan pengukuran tanah kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk memohon sertifikat atas namanya dan diduga telah memanipulasi data-data kepemilikan/data-data mengenai alas hak, maka Penggugat mengajukan gugatan ini untuk mohon puluan Pengadilan tentang siapa yang berhak atas objek sengketa dan mohon pengosongan ;

Bahwa terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan rumah yang berdiri di atas tanah ex sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo selatan, dan yang berhak atas tanah seluas ± 298 m2 di atas mana bangunan rumah berdiri terletak di Jalan Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat (objek sengketa) yang merupakan sebagian dari tanah seluas 903 m2 berdasarkan ex sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan, terletak di Jl.

Suryopranoto No. 47 dan No. 45, tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja. Karenanya beralasanlah dan patutlah Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah yang berhak atas objek sengketa dan yang berhak untuk memohon hak kepada negara atas tanah seluas 298 m2 tersebut ;

Bahwa Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhum suarninya Tjong Foek Sen, yang semasa hidupnya telah memperoleh hak atas objek sengketa dari pemilik asal Yayasan Makmur Djaja. Karenanya Penggugat berkualitas untuk mengajukan gugatan ini dan berdasarkan apa yang diuraikan pada posita 20 di atas, beralasan pulalah Penggugat memohon pengosongan atas objek sengketa karena bangunan rumah dan tanah hendak dipakai sendiri oleh Penggugat bersama anak-anaknya ;

Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan supaya kasusnya tidak bertambah rumit sampai adanya kepastian hukum, beralasan Penggugat untuk memohon agar Pengadilan meletakkan sita Jaminan (conservatoir beslag) di atas bangunan rumah berikut tanah seluas 298 m2 di atas mana bangunan rumah berdiri terletak di Jl. Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat (objek sengketa) dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan ;



Bahwa terbukti pula secara sah dan menyakinkan bahwa tidak pernah ada hubungan sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat, dan seandainya quod non, ada antara pewaris Tjong Foek Sen dengan Hioe Pak Kie atau dengan alm.Hioe Thay Min atau Hioe Jioe Min (Tergugat), hubungan ini sudah berakhir sejak tanggal 20 Januari 1997 (bukti P-16, P-16 dan P-17) karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada kesepakatan, baik tertulis maupun lisan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP No. 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh pemilik, Tergugat dapat diklasifikasi sebagai penghuni secara melawan hak, karena tidak pernah ada perjanjian sewa-menyewa baik secara lisan maupun secara tertulis dan dengan balas waktu. Karenanya beralasan pulalah Penggugat memohon kepada Pengadilan agar menyatakan bahwa tidak pernah ada hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dan apabila quod non, ada secara lisan maka telah berakhir sejak tanggal 20 Januari 1997, dan menyatakan pula bahwa Tergugat adalah penghuni tanpa hak yang tidak perlu mendapat perlindungan hukum ;

Bahwa karena terbukti secara syah dan menyakinkan bahwa Tergugat Hioe Jioe Min dapat dikategorikan sebagai penghuni tanpa hak karena menempati objek sengketa tanpa izin dari Penggugat, tanpa perjanjian sewa-

menyewa dan dapat dianggap sebagai penyerobotan terhadap hak orang lain, dengan demikian patutlah Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Tergugat dan semua orang yang mendapat hak dari Tergugat diperintahkan untuk mengosongkan secara sukarela objek sengketa dan menyerahkannya kepada Tergugat. Apabila Tergugat tidak mau mengosongkan secara sukarela, pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan alat negara ;

Bahwa karena gugatan ini disertai dengan bukti-bukti yang syah dan meyakinkan, wajarlah Penggugat untuk memohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding, verzet dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan kiranya memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah dan yang berhak atas tanah seluas + 298 m2 di atas mana bangunan rumah berdiri, terletak di Jl.Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari tanah seluas 903 m2 berdasarkan ex Sertifikat Hak Pakai No. 29/Petojo Selatan, terletak di Jl. Suryopranoto No. 47 dan No. 45 tercatat atas nama yayasan makmur djaja ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah yang berhak untuk memohon hak kepada negara atas tanah tersebut ;
4. Menyatakan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan sewa menyewa ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penghuni yang menempati bangunan rumah secara melawan hak atau melawan hukum sehingga tidak berhak mendapat perlindungan hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas obyek sengketa ;
7. Memerintahkan agar Tergugat berikut semua orang yang mendapat hak dari padanya mengosongkan bangunan rumah serta tanah di atas mana bangunan berdiri secara sukarela dan menyerahkannya kepada Penggugat, bila perlu dengan menggunakan alat-alat negara apabila tidak bersedia mengosongkannya secara sukarela ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dulu secara serta merta walaupun ada banding, verzet atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat ;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan eksepsi tertanggal 24 Januari 2005 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat :

1. Bahwa mencermati materi dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat dapat disimpulkan bahwa Penggugat mendalilkan dirinya bersama 5 (lima) anaknya yang masing-masing bernama :

- Tjong Kwe Jun
- Tjong Siang An
- Megan Shiuvinia Tjong (Tjong Mie Jan)
- Tjong Ting Jan
- Tjong Sin Jan

Sebagai ahli waris dari alm Tjong Foek Sen dan juga sebagai pemilik dan pemegang hak atas objek sengketa yang terletak di Jalan Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat ;

Bahwa apabila dilihat dari Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2004 menunjukkan fakta hukum yang ada bahwa gugatan yang diajukan terhadap objek sengketa hanya dilakukan oleh Penggugat saja, melalui kuasa hukumnya kantor Advokat/Pengacara Drs. Lorens Marpaung, SH & Rekan.

3. Bahwa Tergugat sama sekali tidak melihat dalil gugatan maupun didalam surat kuasanya bahwa Penggugat juga bertindak sebagai wakil dari 5 anaknya selaku ahli waris dari alm Tjong Foek Sen dan pemilik atas objek sengketa tersebut.
4. Bahwa sesuai dengan pengakuan dalam dalil gugatan sebagai pemilik dan pemegang hak dari objek sengketa selain Penggugat juga ke 5 anaknya, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya mengikut sertakan secara bersama-sama atau sendiri-sendiri atau bertindak mewakili untuk atas nama ke 5 anaknya selaku pemilik dari objek sengketa tersebut, dengan tidak mengikutkan ke 5 anak Penggugat, akibatnya Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, oleh karenanya gugatan tersebut harus ditolak.

II Gugatan Kurang Pihaknya (exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa gugatan Penggugat para pihaknya adalah :

- Ny. Lie Lan Jin selaku Penggugat.

- Hioe Jioe Min selaku Tergugat.
- 2. Bahwa apabila memperhatikan dalil gugatan Penggugat butir 7 diutarakan hal yang menyangkut adanya perbuatan hukum antara suami Penggugat yaitu alm. Tjong Foek Sen dengan Boy Haryanto (P-10 dan P-11), selanjutnya dalam petitum butir 2 disebutkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas bangunan rumah dan yang berhak atas tanah yang terletak di Jl. Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat, maka tidak lengkap dalam gugatan tersebut apabila tanpa diikut sertakan Tn. Boy Haryanto sebagai pihak dalam gugatan.
- 3. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya Tn. Boy Haryanto merupakan kesulitan bagi Tergugat dalam rangka usaha membela haknya.

III. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (obscuur libel)

- 1. Bahwa sebagaimana diketahui di dalam suatu gugatan diperlukan adanya gambar yang jelas tentang duduk persoalannya baik berdasarkan faktanya maupun dasar hukumnya.
- 2. Bahwa di dalam gugatan Penggugat terdapat hal-hal yang dapat menimbulkan kerancuan-kerancuan, sehingga menyulitkan tergugat dalam memberikan jawaban untuk membela haknya.
- 3. Bahwa kerancuan tersebut adalah sesuai dari bukti P-10 dan P-11 yang menerangkan bahwa akte pengikatan jual beli dan akte kuasa tersebut untuk atas sebidang tanah ex sertifikat hak pakai No. 29/Petojo Selatan yang luasnya set-esar 903 m² mengapa didalam butir 2 dan 3 petitumnya yang dimohonkan untuk diputus bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan yang berhak untuk memohon hak kepada negara hanya atas tanah yang luasnya sebesar \pm 298 m².

IV. Bahwa Kuasa Bukanlah Surat Kuasa Khusus

- 1. Bahwa untuk mengajukan gugatan Penggugat telah memberikan kuasa hukumnya Kantor Advokat/Pengacara Drs. Lorens Marpaung, SH & rekan berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Oktober 2004.
- 2. Bahwa mencermati dari surat kuasa yang dipergunakan oleh Kuasa Hukum Penggugat bukanlah sebuah surat kuasa sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 123 ayat (1) HIR jo SEMA No. 6/1994 tanggal 14 Oktober 1994.
- 3. Bahwa surat kuasa tersebut bukan surat khusus didasarkan alasan sebagai berikut :

- Dari materi surat kuasa tersebut meskipun sejak awal berbunyi kuasa khusus, tetapi uraian selanjutnya menyebutkan hal yang sudah bukan khusus lagi.
- Surat kuasa tersebut terlihat begitu luasnya tugas yang harus dilakukan oleh pemegang kuasa, seperti yang terdapat dalam kalimat : "dan pada umumnya membela dan kepentingan hukum pemberi kuasa dan lain-lain yang berhubungan dengan itu ..." sehingga dengan demikian surat kuasa tersebut tidak hanya khusus berlaku untuk mengajukan terhadap diri Tergugat, tetapi dapat dipergunakan dalam aktifitas yang lain.
- Pada hal suatu surat kuasa, baru dapat diartikan sebagai surat kuasa khusus apabila secara jelas dicantumkan bahwa surat kuasa tersebut hanya untuk kepentingan tertentu, yang dalam hal ini mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat, dalam suatu perkara tertentu dan mencantumkan hal-hal yang menjadi pokok perselisihannya, apakah perbuatan melawan hukum atau perbuatan ingkar janji saja.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh Tergugat tersebut di atas, dimohon kepada Majelis Hakim yang terhormat sudilah kiranya memutuskan :

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI

- Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas dasar Penetapan Nomor : 339/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst di atas objek sengketa tidak sah, karenanya harus segera diangkat.
- Memerintah kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau pejabat yang ditunjuk itu agar segera mengangkat sita jaminan yang diletakkan atas dasar Penetapan Nomor : 339/Pdt.G/2004/PN.Jkt Pst

Atau :

Seandainya Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon sudi kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 339/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. tanggal 14-04-2005 yang amarnya sebagai berikut .

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah dan yang berhak atas tanah seluas \pm 298 m² di atas mana bangunan rumah berdiri, terletak di Jl. Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari tanah seluas 903 m² berdasarkan ex sertifikat hak pakai No. 29/Petojo Selatan, terletak di Jl. Suryopranoto No. 47 dan No. 45, tercatat atas nama Yayasan Makmur Djaja ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah yang berhak untuk memohon hak kepada negara atas tanah tersebut ;
4. Menyatakan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan sewa-menyewa ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat adalah penghuni yang menempati bangunan rumah secara melawan hak atau melawan hukum sehingga tidak berhak mendapat perlindungan hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas objek sengketa ;
7. Memerintahkan agar Tergugat berikut semua orang yang mendapat hak daripadanya mengosongkan bangunan rumah serta tanah di atas mana bangunan berdiri secara sukarela dan menyerahkannya kepada Penggugat, bila perlu dengan menggunakan alat-alat negara apabila tidak bersedia mengosongkannya secara sukarela ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini, sampai saat ini dihitung sebesar Rp. 694.000,- (enam ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 403/Pdt/2005/PT.DKI. tanggal 18 Oktober 2005 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 22 Desember 2005 kemudian terhadapnya oleh Pemohon kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa tanggal 2 Desember 2004 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 30 Desember 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 165/SRT.PDT. KAS/2005/PN.JKT.PST jo Nomor. 339/PDT.G/2004/ PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Januari 2006 ;

Bahwa setelah itu oleh Termohon kasasi/Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 16 Januari 2006 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Januari 2006 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Judex Facti salah Dalam Penerapan Hukum

Sebagaimana diatur dalam Pasal 25 (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pengadilan Tinggi yang menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pertimbangan hukum yang demikian termasuk pertimbangan hukum yang tidak cukup yang menurut putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1973 dan No. 950 K/Pdt/1987, tanggal 28 Pebruari 1989 serta No. 1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 Juli 1989, harus dibatalkan.

Begitu pula menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1974 didalam tingkat kasasi putusan yang demikian dapat dibatalkan.

2. Judex facti telah melanggar Hukum Acara

Bahwa susulan surat kuasa ke 5 (lima) orang anak Penggugat/termohon Kasasi yaitu : Tjong Kwe Jun, Tjong Siang Jan, Megan Shiuvinia Tjong als Tjong Mie Jan, Tjong Ting Jan dan Tjong Sin Jan yang diberikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi adalah melanggar hukum acara, karena susulan Surat Kuasa tersebut diajukan setelah Penggugat/Termohon kasasi menyampaikan jawabannya. Seharusnya Surat Kuasa ke 5 (lima) orang anak tersebut disusulkan pada saat gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan/atau ditunjukkan pada saat sidang hari pertama dibuka untuk umum sebelum dibacakannya surat gugatan. disamping itu berdasarkan Surat Pernyataan No. 16 tanggal 17 Juli 1998 ternyata anak Penggugat/Termohon Kasasi jumlahnya 7 (tujuh) orang :

3. Judex facti salah dalam Penerapan Hukum

- Berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 129 K/Sip/1957 tanggal 7 Mei 1958 jo No. 760 K/Sip/1973 tanggal 14 Januari 1974, apabila dalam suatu putusan Pengadilan Negeri terdapat pertimbangan yang saling bertentangan Pengadilan Banding/Kasasi wajib membatalkan putusan tersebut.
- Bahwa dalam perkara aquo ada pertentangan pertimbangan hukum secara tegas dan nyata yaitu beberapa alat bukti yang sudah dikesampingkan karena tidak ada aslinya, namun oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hal tersebut masih digunakan untuk memberikan pertimbangan hukum lainnya :

4. Terdapat adanya kesalahan dalam penerapan hukum yang sangat fatal yang telah dilakukan baik oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maupun oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memperlakukan "akta pengikatan jual beli" sebagai "akta jual beli" dan ada cacat hukum dalam pengikatan jual belinya sehingga batal demi hukum.

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melampaui batas kewenangan Undang-Undang dengan menganggap akibat hukum pada Akta Jual Beli No. 220/1983/Gambir, tanggal 24 Mei 1983 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 42, tanggal 22 Juni 1985 sebagai hukum dalam Akta Jual Beli yaitu dianggap sudah terjadi jual beli yang sempurna dari penjualan kepada pembeli. Hal ini bertentangan dengan hukum jual beli.

Bahwa dalam hukum jual beli status hukum "Akta Pengikatan Jual Beli" bukan merupakan "Akta Jual Beli". Disebut dengan "Akta Pengikatan Jual Beli" karena di dalamnya mengandung arti bahwa jual beli yang dilakukan belum terjadi, sebab pada lazimnya "Akta Pengikatan Jual Beli" tentunya diikuti dengan adanya persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh pihak-pihak, dan apabila syaratnya sudah terpenuhi baru dapat dilingkatkan dengan Akta Jual Beli.

Artinya dalam "Akta Pengikatan Jual Beli" pada perkara aquo belum terjadi jual beli yang sempurna, bahkan "Akta Pengikatan Jual Beli" nya mengandung cacat hukum, sehingga batal demi hukum, karena syarat yang mengandung cacat hukum, sehingga batal demi hukum, karena syarat yang ditentukan dalam "Akta Pengikatan Jual Beli" perkara aquo tersebut tidak mungkin dapat dilakukan oleh Si Penjual, karena :

"sangat mustahil si Penjual dapat membua/mengajukan pembuatan sertifikat, sementara hak pakai yang sudah berakhir tersebut sudah

berada di tangan si pembeli (Penggugat/Termohon Kasasi), disamping itu status tanahnya sudah berakhir dan berubah menjadi tanah negara" (Pasal 55 ayat 1 jo Pasal 56 ayat 1 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai).

"Si Pemegang Kuasa Jual melebihi wewenang dalam hal melakukan transaksi penjualan, yaitu kuasanya hanya menjual bangunan saja tapi yang dijual termasuk tanahnya, dan tanah/objek sengketa yang diikat dalam perjanjian statusnya adalah tanah yang dikuasai negara".

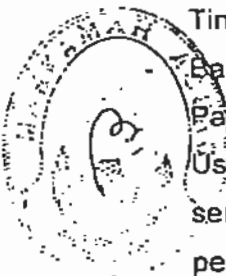
"Dalam hukum ditentukan jika suatu bangunan atau rumah dan tanah akan dijual maka pembeli utama diprioritaskan pada siapa yang menjadi penghuni rumah dan tanah tersebut. Apabila penghuni tersebut tidak berminat membeli maka prioritas kedua untuk membeli diberikan kepada tetangga yang bersebelahan langsung dengan lokasi tersebut, demikian pula bila tetangga yang bersebelahan langsung tidak berminat membeli maka dapat dilakukan terhadap pihak-pihak lainnya. Sementara yang terjadi dalam hal ini penghuni (tergugat/Pemohon Kasasi) yang mendiami dan sebagai penghuni yang sah sejak tahun 1953 (52 tahun) tidak pernah diberi kesempatan untuk itu, dan mengetahui setelah adanya gugatan di Pengadilan.

Bahwa ada peristiwa hukum dimana status bangunan secara hukum sudah menjadi milik negara, sejak diberlakukan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Khusus untuk Pasal 57. Sehingga dengan demikian Termohon Kasasi beserta anak-anaknya tidak dapat dikatakan sebagai pemilik bangunan rumah dari pewarisan Alm Tjong Foek Sen.

- Bahwa yang menempati objek sengketanya adalah pihak Tergugat/ Pemohon Kasasi sejak tahun 1953 sampai sekarang dan para pihak yang mengikat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 42, tanggal 22 Juni 1985 tidak pernah menguasai fisiknya.
 - Bahwa dalam hukum, pihak yang sah dalam menguasai rumah/tanah negara, mendapat prioritas utama dalam membeli atau mengajukan hak (Pasal 24 ayat 2 PP 24 Tahun 1997 mengatakan pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan menguasai fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut)
5. Judex facti melanggar Hukum (melanggar wewenang Dil.Jen Agraria)
- Menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No. 3079 K/PDT/1983, tanggal 26 Maret 1987.

Dalam perkara a quo pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah menetapkan Penggugat/Termohon Kasasi sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa (vide putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 34 alinea 2 dan halaman 37 butir 3).

- Bahwa melihat kedudukan dari yurisprudensi tersebut juga merupakan sumber hukum, maka jelas sekali bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta telah melanggar hukum, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memutuskan Penggugat/Termohon Kasasi yang berhak untuk memohon hak kepada Negara atas tanah/objek sengketa tersebut (vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat halaman 34 alinea 2 dan halaman 37 butir 3), padahal menurut yurisprudensi sebagaimana yang disebut diatas untuk menentukan pihak yang berhak untuk memohon hak kepada negara atas tanah/objek sengketa tersebut adalah wewenang Dit.Jen Agraria bukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, harus dibatalkan.



- Bahwa dalam Pasal 55 ayat 1 dan Pasal 56 ayat 1 dan juga didalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dijelaskan bahwa objek sengketa dan bangunannya sudah dikuasai negara, oleh karena itu pengajuan haknya dan yang dapat mengabdikan haknya, adalah melalui dan oleh Dit.Jen Agraria.
6. Judex facti salah dalam Penerapan Hukum (didalam melaksanakan sita jaminan)
- Bahwa dalam Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, mengatur adanya penyitaan terhadap uang dan barang milik negara/daerah dan/atau yang dikuasai negara/daerah, antara lain pada ayat d menyebutkan terhadap : "barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah".
 - Bahwa berdasarkan pengakuan sendiri dari Penggugat/Termohon Kasasi dalam gugatannya maupun bukti tertulis yang menyatakan/yang menunjukkan bahwa objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh negara, maka peletakan sita jaminan berdasarkan Penetapan No. 339/ Pdt.G/ 2004/ PN:Jkt.Pst, tanggal 11 Nopember 2004 oleh Pengadilan Negeri

Jakarta Pusat tersebut telah melanggar bunyi isi pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan negara.

- Kehilafan Hakim dimulai sejak dimuatnya Surat Penetapan Sita Jaminan yang sudah secara apriori disebut sebagai tanah milik Penggugat/Termohon Kasasi, padahal Penggugat/termohon Kasasi sendiri dalam suatu gugatannya secara jelas-jelas mengatakan tanah tersebut tanah negara, disamping itu dalam pasal 55 ayat 1 dan Pasal 56 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menjelaskan hapusnya hak pakai karena berakhir jangka waktu pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya mengakibatkan tanah tersebut dikuasai negara.
- Bahwa apabila ditinjau dari salah satu persyaratan dapat dilakukannya peletakan sita jaminan menurut Pasal 227 HIR ayat 1, maka peletakan sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan No. 339/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tidaklah tepat dan benar, karena berdasarkan bukti yang ada dan pengakuan sendiri dari Penggugat/termohon Kasasi bahwa objek sengketa itu adalah tanah yang sudah dikuasai oleh negara dan Tergugat/Pemohon Kasasi pun tidak pernah mengakui objek sengketa tersebut adalah miliknya.
- Bahwa begitu pula didalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2003, Pasal 3, dapat diartikan atau mengandung pengertian bahwa sebelum diperoleh hasil dari mediasi seorang hakim wajib menunda terlebih dahulu proses persidangan. Namun dalam perkara aquo, sebelum persidangan yang pertama kali dihadiri oleh para pihak yaitu pada tanggal 2 Desember 2004, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan suatu proses peletakan sita jaminan berdasarkan surat penetapan yang di keluarkan bersama dengan surat permohonannya yaitu tanggal 11 Nopember 2004. Tindakan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ini, sudah merupakan suatu proses pemeriksaan/persidangan, yang mana seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat wajib menunda proses persidangan, untuk memperoleh hasil mediasi.



Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 sampai dengan ke 6 :

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena judex facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Dasar gugatan Penggugat adalah berdasar Akta Pengikatan Jual-Beli No. 42 tanggal 22 Juni 1995 ;
2. Dengan Akta Pengikatan Jual-Beli Kepemilikan tidak/belum beralih karena untuk beralihnya kepemilikan harus ditindak-lanjuti dengan Akta Jual-Beli dihadapan PPAT ;
3. Karena belum dilakukan Jual-beli antara Yayasan Makmur Djaja dengan alm Tjong Foek Sen atau ahli warisnya maka terhadap objek sengketa tidak/belum ada perpindahan kepemilikan ;
4. Pengakuan Penggugat bahwa Tergugat menempati objek sengketa berdasarkan hak sewa dari Yayasan Makmur Djaja maka penghunian tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat tidak merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas tanpa perlu mempertimbangkan keberatan kasasi lainnya, putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 18-10-2005 No. 403/Pdt/2005/PT.DKI, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14-04-2005 No. 339/Pdt.G/2004/PN.Jkl.Pst tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diletakkan sita jaminan di atas obyek sengketa, oleh karena gugatan ditolak maka sita jaminan yang diletakkan di atas objek sengketa tersebut tidak sah/tidak berharga dan memerintahkan untuk diangkat ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Termohon kasasi/Penggugat/Terbanding sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum membayar biaya perkara dalam semua lingkup peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HIOE JIOE MIN tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 403/Pdt/2005/PT.DKI tanggal 18 Oktober 2005 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 339/Pdt.G/2004/PN.Jkl.Pst tanggal 14 April 2005 ;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;
- Menyalakan sita jaminan yang diletakkan di atas objek sengketa tidak sah/tidak berharga dan memerintahkan untuk diangkat ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 17 Oktober 2006 oleh PROF. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH.,MA Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, ANDAR PURBA, SH. dan PROF. DR. H. MUCHSIN, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh BUDI SANTOSO, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

ANDAR PURBA, SH.

ttd./

PROF. DR. H. MUCHSIN, SH.

Ketua :

ttd./

PROF. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH.,MA.

Biaya-biaya :

| | |
|------------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. 493.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd./

BUDI SANTOSO, SH.

Jumlah

Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
ataupun Panitera
Panitera Muda Perdata.

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.

NIP. 040030169