



UNIVERSITAS INDONESIA

**KEPASTIAN HUKUM DARI SERTIFIKAT YANG
DITERBITKAN AKIBAT KELALAIAN DI DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SEHINGGA MENAKIBATKAN
SERTIFIKAT YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

**FRANCISCA ANI ROSTINA HUTASOIT
NPM: 0906582532**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

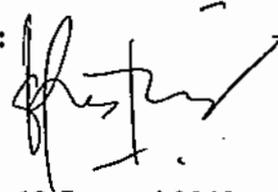
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Francisca Ani Rostina Hutasoit

NPM : 0906582532

Tanda Tangan :



Tanggal : 19 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Francisca Ani Rostina Hutasoit
NPM : 0906582532
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Kepastian hukum dari sertifikat yang diterbitkan akibat kelalaian di dalam proses pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan sertifikat yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman SH

(.....)

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

(.....)

Penguji : Hendriani Parwitasari S.H., M.Kn

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2012

KATA PENGANTAR

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

1. Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H., selaku dosen pembimbing, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Pihak pengacara dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan;
3. Tim Penguji Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.Kn dan Ibu Hendriani Parwitasari S.H, M.Kn dan seluruh Pengajar, Pimpinan dan Staf Sekretariat pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia di Depok yang telah memberikan bimbingan, pengetahuan dan informasi serta bantuan tenaga kepada penulis;
4. Orangtua tercinta Drs. M.J.A. Hutasoit dan M.R. Hutapea, ananda tercinta Kevin Adrian H. Lumban Tobing, saudara-saudara dan seluruh keluarga besar penulis yang tercinta, yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan serta perhatian hingga selesainya kuliah dan tesis ini; dan
5. Rekan kerja, para sahabat dan rekan Magister Kenotariatan Angkatan 2009 yang telah membantu penulis menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 19 Januari 2012

Francisca Ani Rostina Hutasoit

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

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

Nama : Francisca Ani Rostina Hutasoit
NPM : 0906582532
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

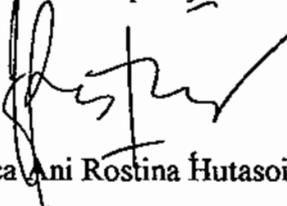
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**KEPASTIAN HUKUM DARI SERTIFIKAT YANG DITERBITKAN AKIBAT
KELALAIAN DI DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SEHINGGA
MENGAKIBATKAN SERTIFIKAT YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok
Pada Tanggal: 19 Januari 2012
Yang membuat pernyataan


(Francisca Ani Rostina Hutasoit)

ABSTRAK

Nama : Francisca Ani Rostina Hutasoit
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Kepastian hukum dari sertifikat yang diterbitkan akibat kelalaian di dalam proses pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan sertifikat yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.**

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting dan semakin tinggi nilai dan manfaat atas tanah sering kali menimbulkan sengketa yang menyangkut kepemilikan hak atas tanah, khususnya tanah yang belum didaftarkan atau yang berasal dari konversi hak-hak lama. Tesis ini membahas jaminan kepastian hukum terhadap kasus sengketa tanah yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, akan tetapi sampai saat ini pembatalan sertifikat hak atas tanahnya belum dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional karena sengketa tersebut semakin berlarut-larut, yang mana berkaitan dengan praktek proses pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) yang menganut sistem publikasi negatif dengan tendensi positif.

Penelitian ini adalah penelitian normative evaluatif dan hasil penelitian menunjukkan kasus sengketa tanah sering disebabkan oleh karena tidak dijalkannya secara seksama dan bertanggung jawab peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini peraturan pendaftaran tanah, sehingga menyebabkan penerbitan sertifikat atau peralihan hak yang cacat hukum. Sistem pendaftaran tanah negatif yang dianut oleh UUPA seyogyanya memberikan jaminan keamanan dan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah apabila didukung dengan sistem administrasi pertanahan yang baik, tertib dan peran serta yang bertanggung jawab dari petugas atau instansi yang terkait dengan proses pendaftaran tanah dalam menyajikan data atau surat keterangan sebagai alas hak yang benar untuk penerbitan sertifikat dan/atau peralihan hak atas tanah.

Kata kunci:

Sengketa tanah, sertifikat

ABSTRACT

Name : Francisca Ani Rostina Hutasoit
Study Program : Master of Notary Programme
Title : Legal certainty of a certificate issued due to negligence in the process of land registration certificate resulting not in accordance with legislation.

Land for human life has a very important meaning and the higher value and benefits of land sometimes cause disputes concerning ownership of land rights, especially land that has not been registered or is originated from the conversion of the old rights. This thesis discusses the guarantee of legal certainty of land disputes that have obtained permanent legal force, but until now the certificate of cancellation rights to land can not be executed by the National Land Agency because the dispute is more protracted, which is related to the practice of land registration process adopted by the Basic Agrarian Law No. 5 year 1960 (BAL), which adopts a negative publicity with a positive tendency.

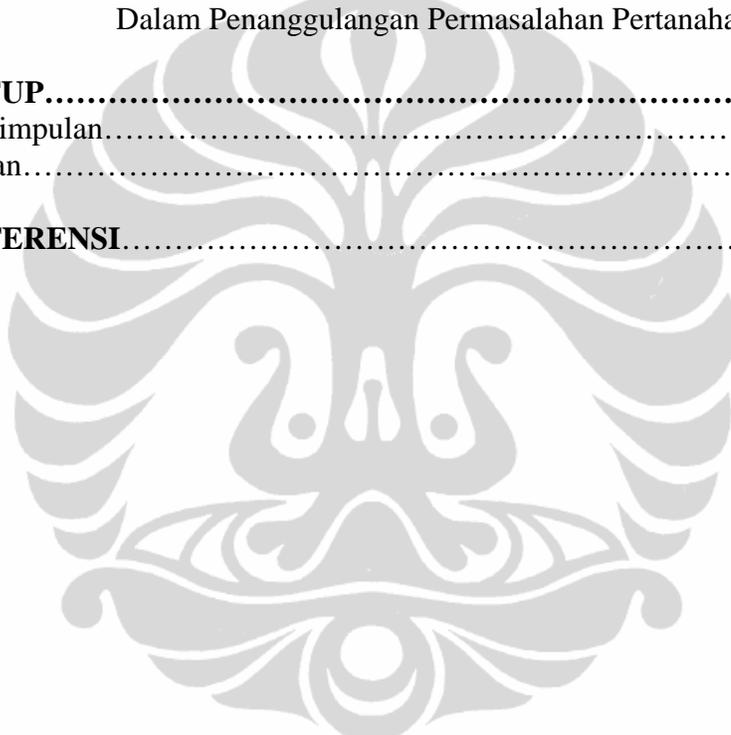
This study is a normative evaluatif research design and the results showed land disputes are often caused by the exercise of careful and not responsible for regulations applicable in this case the rules of land registration, thus causing the publishing a certificate or transitional disability rights law . Negative land registration system adopted by BAL should provide a security guarantee and legal certainty for the owners of rights to land if the land administration system is supported by a good, discipline and responsible participation of the officers or institution related to the land registration process in the present the data or rights letter as a true base for the publication of certificates and / or transitional of land rights.

Key words : land dispute, certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kegunaan Penelitian.....	7
1.5. Kerangka Teori dan Konseptual.....	8
1.6. Metode Penelitian	20
1.7. Sistematika Penulisan.....	21
2. TINJAUAN UMUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERDASARKAN JUAL BELI TANAH WARISAN BERSENGKETA SEHINGGA TIDAK MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM.....	23
2.1. Pengertian peralihan hak atas tanah	23
2.2. Pengertian kepastian hukum	25
2.3. Pengertian Pewarisan.....	29
2.3.1. Surat Keterangan Waris.....	30
2.4. Pertanahan.....	32
2.4.1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	32
2.4.2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.....	32
2.4.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	35
2.4.4. Prosedural Penyelenggaraan Pendaftaran	36
2.4.5. Ketentuan konversi dan PP No.24 tahun 1997.....	40
2.5. Badan Pertanahan Nasional.....	44
2.5.1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....	44
2.5.2. Visi dan Misi.....	44
2.6. Sengketa Jual Beli Tanah dan Putusan Pengadilan.....	47
2.6.1. Kasus Posisi.....	47
2.6.2. Proses Perkara Atas Objek Sengketa.....	51

2.7. Analisa dan Pembahasan.....	58
2.7.1. Analisa.....	58
2.7.1.1. Peralihan Akibat Pewarisan dan Perwalian.....	58
2.7.1.2. Peralihan hak berdasarkan jual beli	60
2.7.2. Pembahasan.....	62
2.7.2.1. Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	62
2.7.2.2. Pemegang Hak Atas Tanah Meninggal Dunia.....	64
2.7.2.3. Kedudukan Hukum Tanah Adat dan Agraria Indonesia Dalam Penanggulangan Permasalahan Pertanahan.....	65
3. PENUTUP.....	82
3.1. Kesimpulan.....	82
3.2. Saran.....	83
DAFTAR REFERENSI.....	84



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Masalah tanah bagi manusia mempunyai arti yang amat penting dalam penghidupan dan hidup manusia, sebab tanah bukan saja sebagai tempat berdiam juga tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya tempat manusia berkubur. Selain itu tanah memiliki lima jenis rent yaitu rent ricardian, rent lokasi, rent lingkungan, rent sosial, rent politik yang menyebabkan tanah dapat memberi manfaat kepada manusia.¹

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaedah-kaedah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.²

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah dimana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat dan karenanya tergantung dari padanya.

¹ Erna Herlinda, *Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Adat Menurut Ketentuan Konversi Dan PP No. 24/1997*, e-USU Repository ©2004 Universitas Sumatera Utara, hal. 1

² Ibid hal. 1

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada hukum adat disebut hukum tanah adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah Barat. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA.³

Tanah masyarakat yang telah dikuasai sejak dulu, telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya mendominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.⁴

Untuk mencapai tujuan itu, diperlukan campur tangan penguasa yang berkompeten dalam urusan tanah, khususnya mengenai lahirnya, berpindah dan berakhirnya hak milik atas tanah. Di lingkungan hukum adat, campur tangan itu dilakukan oleh kepala berbagai persekutuan hukum, seperti kepala atau pengurus desa. Jadi, jika timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah adat ini, maka pengurus-pengurus yang telah ada itulah yang akan menyelesaikannya.⁵

Dalam hukum tanah terdapat kaedah-kaedah hukum. Keseluruhan kaedah hukum yang tumbuh dan berkembang didalam pergaulan hidup antar sesama manusia adalah sangat berhubungan erat tentang pemanfaatan antar sesama manusia sekaligus menghindarkan perselisihan dan pemanfaatan tanah sebaik-baiknya. Hal inilah yang diatur di dalam hukum tanah. Dari ketentuan-ketentuan hukum tanah ini akan timbul hak dan kewajiban yang berkaitan erat dengan hak-hak yang ada diatas tanah.⁶

³ Syai Ful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan TertbB Hukum Agraria*, 2003 Digitized by USU digital library, hal. 1

⁴ Ibid hal. 2

⁵ Ibid, hal. 2

⁶ Ibid, hal. 3

Sejak Indonesia merdeka cita-cita merombak hukum agraria kolonial telah ada, dengan menciptakan hukum agraria nasional yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut. Namun karena pekerjaan untuk menciptakan suatu Undang-Undang yang sifatnya unifikasi yang berlaku untuk seluruh Indonesia bukan pekerjaan yang mudah, maka baru pada tanggal 24 September 1960, cita-cita tersebut dapat terlaksana.⁷

Perombakan hukum kolonial dengan menciptakan nasional di bidang pertanahan tidak dapat dipisahkan dari pengertian landreform di Indonesia, sehingga Undang-Undang Pokok Agraria itu sendiri disebut sebagai induk landreform Indonesia, yang merupakan revolusi nasional Indonesia yang bertujuan antara lain :⁸

- a. Mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah agar ada pembagian hasil yang adil pula.
- b. Agar tanah benar-benar untuk petani mencegah spekulasi dan pemerasan.
- c. Untuk memperkuat dan memperluas hak milik tanah bagi setiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita yang berfungsi sosial. Suatu pengakuan dan perlindungan terhadap privat bezit, hak milik sebagai hak yang terkuat bersifat perseorangan dan turun temurun tapi berfungsi sosial.
- d. Mengakhiri sistim tuan tanah dan menghapuskan pemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan. tak terbatas dengan menyelenggarakan batas maksimum dan minimum untuk setiap keluarga.
- e. Mengikis sistim liberalisme dan memberikan perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah.
- f. Mempertinggi produksi nasional dan mendorong pertanian yang intensif secara gotong royong dan koperasi.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. isi dan pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan edisi Revisi 1999, hal. 15.

⁸ Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni Bandung. 1983, hal. 10

Cita-cita Bangsa Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 alinea ke empat adalah melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Untuk mencapai cita-cita Bangsa Indonesia tersebut maka kemudian digariskan secara tegas dalam pasal 33 ayat (3) bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Untuk mengatur tentang bumi maka setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya maka dibentuklah Undang Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang mengatur tentang pemanfaatan tanah dan kepemilikan tanah. Banyak tanah di Indonesia yang kepemilikannya sejak penjajahan atau sebelum Kemerdekaan dan sebelum terbitnya Undang Undang Pokok Agraria.⁹

Pemanfaatan dan kepemilikan atas status tanah bahkan sering kali menimbulkan permasalahan, dalam hal pewarisan misalnya sering menjadi problem ditengah masyarakat. Yang menjadi masalah adalah apabila mempunyai dua orang isteri, harta yang dihimpun dengan isteri pertama dan bagaimana hukumnya dengan yang dihimpun bersama dengan isteri kedua dan seterusnya.

Dari beberapa masalah hal yang sama maka diambilah suatu masalah yang bermula kepemilikan tanah di Bandar Lampung yang dimiliki oleh wanita bernama Lijem yang menikah dengan seorang laki-laki bernama Rono Santo. Dari perkawinan mereka dikaruniai seorang anak Ardjowiriono, dan kemudian Rono Santo meninggal dunia. Maka Janda Lijem pada tahun 1930 membeli sebidang tanah 1,5 ha lahan sawah dari seorang bernama Nurdjana penduduk Tanjung Baru Bandar Lampung. Yang sangat menarik diangkat masalah ini karena setelah memiliki tanah tersebut, ibu janda Lijem menikah lagi tahun 1950 dengan seorang laki-laki bernama Kasan

⁹ Ibid hal. 12

Wiryo, yang tidak punya istri dan tidak punya anak, serta dari perkawinan yang kedua kali ini tidak dikaruniai anak atau tidak diperoleh keturunan.¹⁰

Setelah perkawinan 5 (lima) tahun, ibu Lijem pun meninggal dunia dan meninggalkan anak laki laki dari suaminya yang pertama Rono Santo, serta meninggalkan suaminya bernama Kasan Wiryo. Beberapa bulan kemudian Kasan Wiryo pun menikah lagi dengan seorang perempuan bernama Bok Paiten, karena Ardjowirono sudah dewasa dan menikah dengan Bok Kasem binti Ardjantika, dan menguasai tanah yang dibeli ibunya, maka ayah tirinya meminta untuk ikut menggarap dan mengusahakan sawah tersebut. Sertifikat tanah pada waktu itu belum diatur oleh Undang Undang, sehingga pemilik tanah tersebut adalah ahli waris dari ibu Lijem yaitu Ardjowirono yang hanya berdasarkan kwitansi pembelian tanah yang ditanda tangani oleh Nurdjana. Kemudian terbitlah Undang Undang Pokok Agraria tahun 1960 tetapi Ardjowirono tidak pernah mendaftarkan tanahnya ke Agraria atau Badan Pertanahan. Pada tahun 1961 Kasan Wiryo meninggal dunia, meninggalkan istrinya Bok Paiten tanpa anak, namun Bok Paiten masih diperbolehkan oleh Ardjowirono untuk menggarap tanah tersebut bersama sama Ardjowirono.¹¹

Kemudian pada tanggal 3 Desember 1965, Ardjowirono meninggal dunia yang meninggalkan ahli warisnya yaitu istrinya Bok Kasem dan seorang putra bernama Kasimin serta 5 orang anaknya perempuan.

Setelah Ardjowirono meninggal dunia, ibu tirinya Bok Paiten membuat kwitansi palsu seolah olah ada penjualan tanah yang dilakukan Ardjowirono dengan membuat kwitansi pada tanggal 6 Juli 1967 dimana tertera nama Ardjowirono dengan tanda tangannya, dimana seolah-olah Ardjowirono hidup sebentar untuk menanda tangani kwitansi dan kemudian meninggal lagi, maka mereka menguasai tanah tersebut, yang kemudian menjadi perkara sengketa karena ahli waris Ardjowirono tidak boleh menggarap tanah tersebut dan kemudian sebahagian tanah telah dijual hanya

¹⁰ Putusan (PK) Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 10 PK/Pdt/2002, pada tanggal 27 Oktober 2004

¹¹ Ibid.

dengan surat kwitansi, dan kemudian berdasarkan jual beli tersebut diuruslah oleh pembeli sertifikatnya diawal tahun 1990.¹²

Perkara inilah membuat penulis tertarik untuk diangkat dalam penulisan karena pembeli tanah sudah mengetahui adanya sengketa tersebut tetapi tetap dapat membeli tanah sengketa tersebut dan telah dilaksanakan juga pendaftaran tanahnya tersebut, yang akhirnya mengakibatkan sengketa yang berkepanjangan dan sampai sekarang belum berakhir. Masalah hukum tentang pemilikan tanah seperti dalam masalah ini sering terjadi di Indonesia, dan dalam uraian penulisan ini masalah inilah yang diangkat untuk melihat duduk perkara dan perlindungan hukum kepada ahli waris dari pemilik tanah yang sebenarnya berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat atas tanah yang disengketakan, sampai perkaranya diputus oleh Putusan (PK) Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 10 PK/Pdt/2002, pada tanggal 27 Oktober 2004, yang walaupun telah dilaksanakan eksekusi tanah tersebut tanggal 25 Mei 2005, tetapi sertifikat yang terlanjur diterbitkan oleh Badan Pertanahan Bandar Lampung sampai sekarang belum dicabut dari pembeli tanah sengketa tersebut sebagaimana diperintahkan dalam amar putusan Peninjauan kembali tersebut. Sehingga keputusan hukum yang tetap tidaklah serta merta dapat dilaksanakan, yang mengakibatkan pemenang perkara Peninjauan Kembali dalam perkara ini yaitu ahli waris Ardjowirono, tidak dapat menikmati harta pewarisnya sampai kelak timbul perkara baru atas ahli waris ahli waris yaitu anak anak para ahli waris, karena para ahli waris sudah meninggal dunia.¹³

1.2 Pokok Permasalahan

Melihat latar belakang diatas penulis mengambil batasan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

¹² Ibid

¹³ Ibid

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat dan masalah masalah yang timbul apabila pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria.
2. Bagaimana mengurangi atau mencegah terjadinya sengketa tanah yang sering terjadi berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria.

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penyusunan tesis ini adalah untuk:

- a. Mengetahui perlindungan hukum kepada ahli waris dari pemilik tanah yang sebenarnya terhadap sengketa tanah di tinjau dari sistem pendaftaran tanah negatif yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Mengetahui bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum dari sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif dengan kasus sengketa tanah yang sering terjadi.

1.4. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan penelitian ini adalah untuk :

- a. Manfaat terhadap dunia akademik adalah dapat lebih memperdalam pengetahuan tentang pertanahan terutama mengenai sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia.
- b. Berguna sebagai sarana untuk menerapkan teori yang telah dipelajari terutama bidang Agraria, sehingga dapat menambah penalaran penelitian antara teori dan praktek.

1.5. Kerangka Teori dan Konseptual

Kerangka Teori

a. Hukum Tanah Adat sebelum berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan, dan mereka pergunakan sesuai dengan kebutuhan mereka dan dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan berlangsung secara tertulis. Selain itu dalam melakukan tindakan untuk menggunakan tanah adat, harus terlebih dahulu diketahui atau meminta izin dari kepala adat. Dengan demikian sebelum berlakunya UUPA ini tanah adat masih tetap milik anggota persekutuan hukum, yang mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.¹⁴

b. Beberapa aspek Hukum Tanah Adat di Indonesia

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan rumah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya, tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia.¹⁵

Supaya tidak ada ketidakjelasan hak antara satu sama lain pihak, maka diperlukanlah aturan aturan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Aturan aturan atau kaedah-kaedah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah ini, selanjutnya disebut hukum tanah menurut hukum adat. Menurut hukum adat di Indonesia, ada 2 (dua) macam hak yang timbul atas tanah, antara lain yaitu:¹⁶

¹⁴ Parlindungan A.P, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990., hal. 32

¹⁵ Ibid hal. 35

¹⁶ Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*; Dewa Ruci Press; Jakarta; 1982, hal. 15

b.1. Hak persekutuan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh sekelompok manusia yang hidup dalam suatu wilayah tertentu yang disebut dengan masyarakat hukum (persekutuan hukum). Lebih lanjut, hak persekutuan ini sering disebut dengan hak ulayat, hak dipertuan, hak purba, hak komunal, atau *beschikingsrecht*.

b.2. Hak Perseorangan, yaitu hak yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan, dinikmati, diusahai oleh seseorang anggota dari persekutuan tertentu.

Secara umum, Ter Haar Bzn mengatakan bahwa hubungan antara hak persekutuan dengan hak perseorangan adalah seperti 'teori balon'. Artinya, semakin besar hak persekutuan, maka semakin kecil hak perseorangan. Dan sebaliknya, semakin kecil hak persekutuan, maka semakin besar hak perseorangan. Ringkasnya, hubungan diantara keduanya bersifat kembang kempis.¹⁷

Hukum tanah adat dalam hal hak persekutuan atau hak pertuanan. dapat dilihat dengan jelas bahwa umat manusia itu ada yang berdiam di suatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau mereka ada yang berdiam secara tersebar di pusat-pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain, di suatu wilayah yang terbatas, maka dalam hal ini merupakan suatu masyarakat wilayah.¹⁸

Persekutuan masyarakat seperti itu, berhak atas tanah itu, mempunyai hak-hak tertentu atas tanah itu, dan melakukan hak itu baik keluar maupun ke dalam persekutuan.

Berdasarkan atas berlakunya hak tersebut ke luar, maka persekutuan masyarakat hukum adat itu sebagai kesatuan yang berkuasa memungut hasil dari tanah itu dengan membatasi adanya orang-orang lain yang melakukan hal yang serupa itu. Juga, sebagai suatu kesatuan masyarakat, mereka bertanggung jawab terhadap orang-orang dari luar masyarakat itu atas perbuatan- perbuatan pelanggaran di wilayah tanah masyarakat itu.

¹⁷ Mr.B.Ter.Haar.Bzn;Asas-asas dan Susunan Hukum Adat; Pradnya Paramita; Jakarta; 1981; hal 70

¹⁸ Ibid, hal. 71.

Masyarakat itu, dalam arti kata para anggotanya secara bersama-sama (kolektif), mempergunakan hak pertuanannya berupa atau dengan jalan memungut keuntungan dari tanah itu dan dari segala makhluk hidup yang terpelihara di situ.¹⁹

Masyarakat itu membatasi kebebasan berbuat anggota-anggotanya secara perseorangan berdasarkan atas haknya atas tanah itu dan untuk kepentingannya sendiri (kepentingan masyarakat).²⁰ Sehingga, sifat sosialnya tanah itu benar-benar terjadi, berlaku dan dipertahankan dengan jelas.²¹

Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan adalah terletak pada daya timbal-balik dari pada hak itu terhadap hak-hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin memperkuat anggota masyarakat (selaku pengolah tanah) hubungan individu tersebut dengan tanah yang tertentu itu dari pada tanah yang diliputi oleh hak persekutuan, makin memperdalam hubungannya dengan hukum perseorangan (terhadap tanah itu), maka makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu.²² Bilamana hubungan perseorangan atas tanah itu berkurang atau bila hubungan itu diabaikan secara terus-menerus, maka hak-hak masyarakat akan dikembalikan seperti sedia kala, dan hak persekutuan atas tanah itu berlaku kembali tanpa ada gangguan. Misalnya, dapat saja diatur agar tanah sedemikian itu menjadi bagian orang-orang miskin atau orang-orang baru anggota persekutuan dengan 'hak pakai' (hak-hak sementara).²³

Hal lain yang dapat menimbulkan konflik di bidang pertanahan adalah karena tidak jelasnya pembatasan daerah atau tanah persekutuan atau *beschikkingsrecht*. Artinya, ukuran yang digunakan dalam bidang pertanahan menurut hukum adat adalah konstruksi yuridis yang abstrak. Sehingga batas-batas pertanahan antara persekutuan hukum adat yang satu dengan yang lainnya yang bertetangga sering kali

¹⁹ Ibid, hal. 70

²⁰ Ibid, hal. 71

²¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986. hal. 22

²² Ibid, hal. 24

²³ B. Ter Haar Bzn; Loc.cit hal. 72

tidaklah jelas adanya. Sehingga, ketika satu persekutuan hukum adat mengklaim batas tertentu tanahnya, bisa jadi itu sudah dianggap melampaui batas yang telah diklaim oleh persekutuan hukum adat tetangganya. Apabila kelak ada orang yang berkehendak untuk membuka lahan di bidang yang adalah 'perbatasan' tersebut, maka konflik pertanahan antar persekutuan hukum akan timbul dengan sendirinya. Hal yang seperti ini seharusnya tidak terjadi apabila ada ketegasan hukum dalam bidang pertanahan.²⁴

Hal lain yang membuat aspek sedemikian itu rawan konflik, adalah karena adanya prinsip bahwa tanah persekutuan atau pertuanan tersebut tidak dapat dipindahtangankan (*onvervreemdbaarheid*). Artinya pada waktu terjadi perbedaan pendapat tentang kepemilikan hak antar persekutuan hukum tentang batas-batas tanah tersebut, masing-masing persekutuan hukum akan membela haknya dengan segala cara. Mereka tidak akan pernah mengizinkan haknya atas tanah yang telah mereka klaim, yang mungkin telah terjadi untuk waktu yang cukup lama, lepas begitu saja. Ada nilai magis-religi yang terdapat antara tanah persekutuan dengan masyarakat persekutuan yang membuat prinsip itu berlaku dengan kuat di antara mereka.²⁵ Di sinilah letak perlunya peran pemerintah atau penguasa yang lebih tinggi untuk membuat peraturan yang memiliki atau menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, menghindari konflik pertanahan di antara persekutuan hukum adat. Sekali lagi perlu ditegaskan bahwa dalam hal *beschikingsrecht*, yang dimaksud adalah hak menguasai atau memakai tanah. Hal ini merupakan pendapat dari pada Prof. Van Vollenhoven.²⁶ Sehingga fungsi ke dalam maupun ke luar dapat disimpulkan sebagai hak pakai oleh setiap warga masyarakat daerah persekutuan dan tanah demi kepentingan bersama dalam masyarakat daerah persekutuan serta persekutuan lainnya.

²⁴ B. Ter Haar Bzn; Loc.cit hal. 75

²⁵ B. Ter Haar Bzn ; Op.cit. hal. 82

²⁶ Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*; Bina Aksara; Jakarta; 1985; hal, 22, 23

c. Kedudukan hukum tanah adat dan agraria Indonesia dalam penanggulangan permasalahan pertanahan.

Dalam banyak peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini, hukum adat atau adat istiadat yang memiliki sanksi, mulai mendapat tempat yang sepatutnya sebagai suatu produk hukum yang nyata dalam masyarakat. Dalam banyak kasus, hukum adat sedemikian dapat memberikan kontribusi sampai taraf tertentu untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Hukum adat saat ini malahan dijadikan dasar pengambilan keputusan oleh hakim, sehingga dapat terlihat bahwa hukum adat itu efisien, efektif, aplikatif dan come into force ketika dihadapkan dengan masyarakat modern dewasa ini. Namun, kenyataan ini tidak dengan sendirinya membuat hukum adat bebas dari permasalahan dalam penerapan, khususnya apabila dilihat dalam bidang hukum tanah adat.

Ada banyak perbedaan prinsip antara hukum tanah adat regional dan hukum agraria nasional, yang tentu saja dapat menimbulkan konflik yang cukup serius. Perihal UUPA 1960, hukum adat dijadikan landasannya, sedangkan hak ulayat merupakan salah satu dari lembaga-lembaga hukum adat dan kemudian dikembangkan kepada fungsi sosial dari hak-hak atas tanah. Pasal 5 UUPA mengatur bahwa “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”²⁷

Lebih dari pada itu, dalam mukadimah UUPA Nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di

²⁷ A.P. Parliindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*; Mandar Maju; Bandung; 1998; hal. 56.

atas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.²⁸ Dengan demikian, dengan berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960, meniadakan dualisme hukum pertanahan dengan menundukkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Namun perlu diingat bahwa hukum agraria nasional itu, berdasarkan atas hukum adat tanah, yang bersifat nasional, bukan hukum adat yang bersifat kedaerahan atau regional.

Artinya, untuk menciptakan hukum agraria nasional, maka hukum adat yang ada di seluruh penjuru nusantara, dicarikan format atau bentuk yang umum dan berlaku bagi seluruh persekutuan adat. Tentu saja, tujuannya adalah untuk meminimalisir konflik pertanahan dalam lapangan hukum tanah adat.

Untuk itu, dalam substansi Pasal 5 UUPA Nomor 5 tahun 1960 dapat ditarik kesimpulan, sebagaimana yang diuraikan oleh Prof. Dr. A. P. Parlindungan, SH bahwa hukum adat yang berlaku dalam bidang pertanahan atau agraria adalah yang terhadap kepentingan nasional (prinsip nasionalitas), pro kepada kepentingan negara, pro kepada sosialisme Indonesia, tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang lebih tinggi, dan ditambah dengan unsur agama.²⁹ Jadi, motivasi dari hukum agraria nasional, dalam hal ini UUPA Nomor 5 tahun 1960 sebagai induknya, benar-benar akan mengurangi konflik pertanahan yang dapat timbul sebagai akibat penerapan hukum tanah adat yang bersifat kedaerahan.

Kelihatan di sini bahwa peran pemerintah atau penguasa sangat menentukan untuk menciptakan suasana yang kondusif dalam bidang pertanahan, khususnya hukum tanah adat. Hanya saja patut diberi perhatian bahwa karena bertitik tolak dari peran pemerintah tersebut, maka sering kali kebijakan-kebijakan bidang pertanahan atau agraria memiliki tendensi politik dari pada dari hukumnya. Oleh karena itu,

²⁸ Ibid hal. 64.

²⁹ Ibid hal. 67,58.

prinsip mendahulukan kepentingan sosial dapat diartikan bahwa segala kebijaksanaan bidang pertanahan tidak boleh dibiarkan merugikan kepentingan masyarakat. Tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau kelompok, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai, serta baik dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling imbang mengimbangi, atau adil adanya.

Salah satu hal yang dapat menjamin kepastian hukum bidang pertanahan adalah dengan melakukan pensertifikatan tanah adat. Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.³⁰ Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka status haknya akan beridentitas yang jelas.

Untuk kondisi pertanahan di Indonesia yang sebelumnya banyak dipengaruhi oleh hukum Eropa dan hukum tanah adat, cara yang agaknya memenuhi syarat tersebut adalah sistem buku tanah. Penyelenggaraan tugas tersebut dibebankan kepada instansi Agraria bagian pendaftaran tanah dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai landasan hukum pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Beberapa hal yang harus diperhatikan, antara lain adalah bentuk pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di dalam UUPA adalah bentuk suatu kadaster hukum. Pendaftaran tanah yang dapat menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah dengan sepenuhnya bila memenuhi syarat, yaitu:³¹

- a. Peta-peta Pendaftaran Tanah yang dibuat membuktikan batas-batas bidang tanah yang ditetapkan di dalamnya sebagai batas-batas yang sah menurut

³⁰ Sajuti Thalib, Loc.Cit,hal. 27.

³¹ Sajuti Thalib, Loc.Cit,hal. 29.

hukum. Syarat ini berkaitan dengan masalah Pendaftaran Tanah dengan kekuasaan bukti.

- b. Daftar-daftar umum yang diadakan dalam rangka pendaftaran hak membuktikan pemegang hak yang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Syarat ini berkaitan dengan masalah sistem pendaftaran hak atas tanah.
- c. Setiap hak atas tanah serta peralihannya didaftar dalam daftar umum, sehingga daftar-daftar itu memberikan gambaran yang lengkap yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari hak-hak atas tanah.

Syarat ini berkaitan dengan masalah arti pendaftaran bagi peralihan hak.³² Di sini dapat dilihat bahwa pensertifikatan tanah mempunyai kecenderungan atau tendensi pengaruh positif terhadap pelestarian tanah yaitu :

- a. Adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah ulayat sebagaimana dimaksudkan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Meningkatkan ketertiban dalam bidang keagrariaan.

Kerangka Konseptual

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah merupakan penjabaran dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Setelah 15 tahun Indonesia merdeka apa yang menjadi borok dalam daging tentang betapa ketentuan-ketentuan pertanahan yang berlaku pada zaman hindia belanda yang nyata-nyata merugikan bangsa Indonesia baru tanggal 24 September 1960, dapat dirombak secara total.

Didalam konsiderans menimbang jelas disebutkan tentang motivasi penyusunan undang-undang ini, yaitu :³³

³² Sajuti Thalib, Loc.Cit, hal. 29

³³ Ibid hal. 15

- a. Bahwa Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercocok agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.
- b. Bahwa hukum Agraria yang berlaku sekarang ini masih berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebahagian lagi dipengaruhi olehnya sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.
- c. Bahwa agraria yang berlaku itu bersifat dualisme.
- d. Hukum agraria penjajahan tersebut tidak menjamin kepastian hukum.

Oleh sebab itu dengan berlakunya undang-undang ini, peraturan-peraturan agraria yang berlaku sebelumnya dihapuskan, yaitu :

- a. Agrarische wet (S.1870-55) sebagaimana yang termuat pada Pasal 51 Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie (S. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu.
- b. Domeinverklaring tersebut dalam pasal I Agrarisch Besluit (S.1870-118).
- c. Algemere Domeinverklaring tersebut dalam S. 1875-119a.
- d. Domeinverklaring untuk Keresidenan Manado, tersebut ,dalam Pasal 1, S1877-55.
- e. Domeinverklaring untuk Residence Zuider en Oosterafdeling van Bomeodalam Pasal S. 1888-58. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 no. 29 (S. 1872-1 17) dan peraturan pelaksanaannya.

Buku Kedua Kitab Undang undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Didalam penjelasan Undang-Undang ini dengan tegas dikatakan, bahwa hukum agraria nasional ini harus mewujudkan penjelmaan dari azas kerohanian negara dan cita-cita bangsa, khususnya pelaksanaan dari Pasal ayat (3) Undang-Undang Dasar

Universitas Indonesia

1945. Oleh karena undang-undang ini sifatnya merupakan peraturan dasar, yang walaupun kedudukannya sama dengan undang-undang secara formil, namun dengan sifatnya maka peraturan ini hanya memuat azas-azas yang pokok-pokoknya saja yang selanjutnya akan diatur dengan Undang-Undang Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundangan lainnya.³⁴

Didalam penjelasan undang-undang ini juga dicantumkan tujuan dibentuknya Undang-undang ini yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk menumbuhkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Jika ditinjau memori Penjelasan dan UUPA tersebut ada 4 (empat) kategori dasar yang termuat didalamnya yang menjadi perhatian, yaitu :

1. Tujuan dibentuknya UUPA (seperti tercantum diatas)
2. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional yaitu :
 - a. Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia adalah milik bangsa Indonesia.
 - b. Penghapusan azas domein dan diganti dengan azas hak menguasai dari negara seperti tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA Nomor 5 tahun 1960.

³⁴ Bachtiar Efendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1983., hal. 21

- c. Pengakuan hak ulayat sepanjang masih ada,
 - d. Azas fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6)
 - e. Azas kebangsaan sesuai dengan Pasal 9 (Perlindungan: Prinsip Nasionalitas)
 - f. Azas persamaan hak antara laki-laki dan wanita
 - g. Tanah pertanian harus diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri (yang dikenal secara populer dengan istilah *land of the tiller* atau larangan *absenteisme*).
 - h. Azas penatagunaan tanah.
3. Azas kesatuan dan kesederhanaan hukum
- a. Kesatuan hukum sesuai dengan keinginan rakyat banyak yaitu didasarkan kepada hukum adat.
 - b. Perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah
 - c. Azas kesederhanaan hukum, sehingga semua hak-hak yang ada sebelum UUPA harus dikonversi kepada hak-hak menurut UUPA sebagaimana tercantum pada Pasal 16.
4. Azas kepastian hukum. Semua hak atas tanah harus didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum.

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setelah berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960 ini, tanah adat di Indonesia mengalami perubahan. Maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, tentang jual beli tanah dan sebagainya mengalami perubahan. Jika dulu sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960, hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu, namun setelah berlakunya UUPA nomor 5 tahun 1960, hak ulayat masih diakui, karena hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA Nomor 5 tahun 1960, hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari

masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada.³⁵

Andaikata karena terjadinya proses individualis sering hak ulayat ini mulai mendesak, yang memberikan pengakuan secara khusus terhadap hak-hak perorangan. Dengan tumbuh dan kuatnya hak-hak yang bersifat perorangan dalam masyarakat hukum adat mengakibatkan menipisnya hak ulayat. Hak ulayat ini diakui oleh pemerintah sepanjang kenyataannya masih ada. Kalau sudah ada tidaklah perlu untuk membuat adanya hak ulayat baru.³⁶

Sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960, jual beli tanah sering dilakukan hanya secara lisan saja. Itu sebabnya sampai dikatakan dulu tanpa bentuk. Kemudian berkembang dengan pembuatan surat jual beli antara dua pihak. Jual beli tanah adalah perbuatan hukum menyerahkan tanah hak oleh penjual kepada pembeli.

Sejak berlakunya UUPA Nomor 5 tahun 1960, keadaannya menjadi lain, akibat adanya ketentuan konversi dan politik hukum agraria yang merubah stelsel lama. Untuk menunjang perkembangan Hukum Tanah Nasional dimana hukum adat merupakan sumber utamanya, dan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan diselenggarakanlah pendaftaran tanah. Ketentuan pendaftaran tanah ini awalnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Seiring dengan perkembangan ekonomi dan kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan tanah, maka pendaftaran tanah sangatlah penting guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, yang selanjutnya

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. isi dan pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan edisi Revisi 1999, hal. 25.

³⁶ Ibid hal. 27

dikonkretkan dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai alat pembuktian yang kuat.

Telah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh instansi terkait, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, tidak menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tidak dapat digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama. Hal ini karena sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA Nomor 5 tahun 1960 adalah sistem negatif dimana bagi pihak lain yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat dengan disertai bukti-bukti hak yang dimilikinya dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Apabila pembuktian tersebut dapat dibuktikan maka sertifikat yang telah diterbitkan dapat dibatalkan.

Masalah sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan putusan pengadilan seharusnya pembatalan sertifikat pihak yang kalah dapat segera dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pelaksanaannya tidak mudah, bisa berlarut-larut bahkan tidak dapat dipastikan kapan terselesaikan.

1.6. Metode Penelitian

Untuk melengkapi bahan-bahan yang diperlukan dalam membuat dan menyelesaikan tesis ini, maka penulis akan mengadakan pendekatan secara normatif evaluatif, dimana penulis meneliti data-data sekunder dan data primer.³⁷ Adapun penelitian yang dilakukan berupa penelitian lapangan (field research) dan penelitian kepustakaan (library research). Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer, sedangkan penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder.³⁸

Penelitian ini bersifat evaluatif karena ditujukan untuk menggambarkan secara tepat tentang peraturan perundang undangan tentang kepemilikan tanah karena waris

³⁷ Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hal. 31

³⁸ *Ibid* hal. hal. 39

serta membandingkan dengan pelaksanaan pensertifikatan dan pencabutan sertifikat tanah serta putusan dalam amar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data dengan cara sebagai berikut :

- a. Untuk data primer di dapat melalui penelitian dari kejadian-kejadian tentang perkembangan dan penerapan peraturan perundang-undangan tentang pensertifikatan dan pencabutan sertifikat di Indonesia..
- b. Untuk data sekunder dilakukan dengan cara melakukan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur mengenai pendaftaran tanah berupa dokumen resmi, maupun karya tulis ilmiah serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan kasus dalam tesis ini.

Setelah data dan hasil penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) diperoleh, maka penulis akan menjadikan data-data tersebut sebagai materi dalam pembahasan tesis ini.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memberikan uraian tentang latar belakang yang menjadi alasan penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berisi uraian masalah apa yang dibahas dalam tesis ini, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

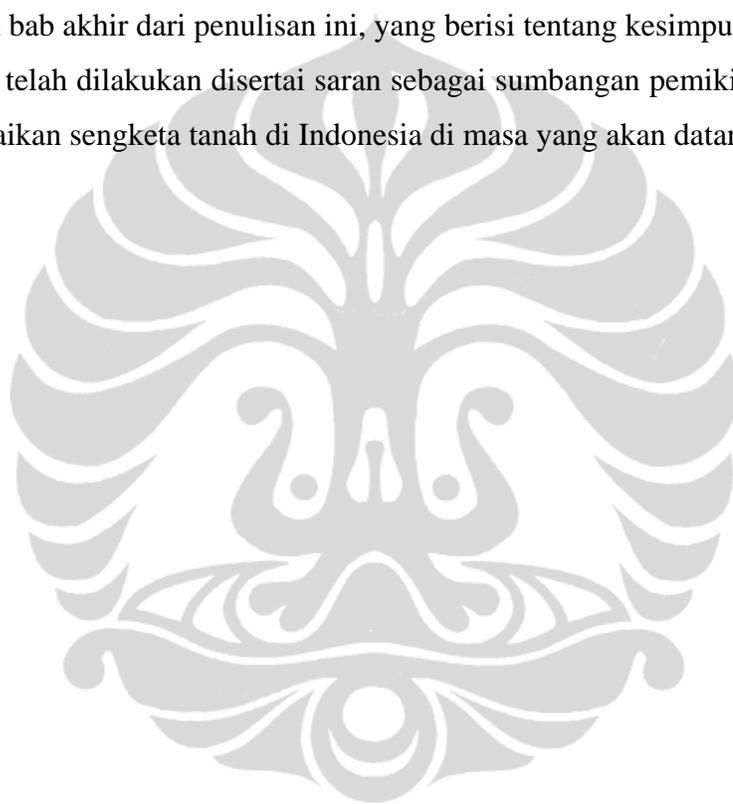
BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERDASARKAN JUAL BELI TANAH WARISAN BERSENGKETA SEHINGGA TIDAK MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM

Bab ini berisi mengenai tinjauan umum pengertian peralihan hak atas tanah, pengertian kepastian hukum, pengertian pewarisan, tinjauan mengenai pertanahan yang membahas pengertian Pendaftaran Tanah, Landasan Hukum, Tujuan

Pendaftaran Tanah, Prosedural Penyelenggaraan Pendaftaran, Ketentuan Konversi, Badan Pertanahan Nasional, Sengketa Jual-Beli Tanah Dan Putusan Pengadilan yang membahas tentang kasus posisi, eksepsi, pokok perkara, pertimbangan hukumnya dan putusan dan analisa pembahasan.

Bab III PENUTUP

Merupakan bab akhir dari penulisan ini, yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan disertai saran sebagai sumbangan pemikiran terhadap perbaikan-perbaikan sengketa tanah di Indonesia di masa yang akan datang.



BAB II
TINJAUAN UMUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG
BERDASARKAN JUAL BELI TANAH WARISAN BERSENGKETA
SEHINGGA TIDAK MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM

2.1. Pengertian peralihan hak atas tanah.

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena :

1. Pewarisan

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena pemegang haknya telah meninggal dunia, secara hukum hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Perbuatan ini dilakukan secara tidak sengaja, karena hukum maka hak atas tanah berpindah kepada orang lain (ahli waris). Mengenai siapa para ahli warisnya, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh hukum perdata, lebih khusus lagi diatur oleh hukum waris yang dianut almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh Hukum Tanah.

2. Pemindahan Hak

Pengertian pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan hak atas tanah berpindah dari seorang kepada orang lain.

Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi karena :

a. tukar-menukar.

b. Hibah.

c. Pemberian menurut hukum adat.

d. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

e. Hibah wasiat atau legaat.

Perbuatan hukum pewarisan dan pewarisan tanpa wasiat tidak termasuk perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan, dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
 - surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

2.2. Pengertian Kepastian Hukum.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya.

Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah 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 yang sudah terdaftar .
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek

fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar.

Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang berkaitan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (obyeknya) yang sebenarnya.

Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan dapat diperoleh dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman yang lazim disebut pendaftaran tanah sehingga dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah.

Adapun syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah :

1. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum. Peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran tersebut dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18

Universitas Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain menyampaikan keberatannya (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

2. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam daftar umum (Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).
3. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA nomor 5 tahun 1960 adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, artinya negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai pihak yang lebih berhak, maka data dalam sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat (Pasal 19 ayat (2) UUPA).

Sebagai bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertifikat tanah. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar, baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Universitas Indonesia

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), yaitu dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sertifikat tanah.

2.3 Pengertian Pewarisan

Sistem Pewarisan ada 3 macam yaitu:

- a. Sistem Kolektif yaitu bahwa harta warisan itu terdiri dari pewaris kepada ahli warisnya dalam keadaan utuh tidak terbagi-bagi.
- b. Sistem Masgraf yaitu warisan dari pewaris itu hanya beralih kepada anak laki laki saja (masyarakat laki-laki).
- c. Sistem Individual yaitu harta warisan itu di bagi-bagikan kepada ahli warisnya yaitu anak laki-laki dan anak perempuan.

Bahwa proses pergeseran hukum waris adat tersebut digambarkan secara umum ialah ke arah pengakuan hak yang sama antara anak laki-laki dan anak perempuan dalam menerima warisan dari orang tuanya serta pengakuan janda sebagai ahli waris mendiang suaminya. Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) antara lain:

- a. Yurisprudensia MARI No.100/K/Sip/1961 yang menetapkan bahwa hak waris antara laki-laki dan perempuan dalam menerima warisan dari orang tuanya adalah sama dalam arti sama besar.
- b. Yurisprudensia MARI No.100/K.Sip/1967 yang menetapkan bahwa janda adalah sebagai ahli waris daripada mendiang suaminya dengan ketentuan:

Universitas Indonesia

- b.1. Harta diwarisi oleh anak laki-laki dengan perempuan dengan hak yang sama.
- b.2. Harta pewarisan (harta pencaharian bersama atau gono-gini) dibagi dua bagian, setengah untuk bagian janda dan setengah lagi untuk di bagi secara bersama-sama antara janda dan anak-anaknya.
- b.3. Yurisprudensi MARI No.3190/K./Pdt/1985 menentukan bahwa:
 - b.3.1 Bila janda mempunyai keturunan maka janda akan menuntut ke ahli waris kelompok penggantinya yaitu Saudara almarhum suaminya.
 - b.3.2 Janda karena itu berhak mewarisi seluruh harta peninggalan suaminya baik harta pencaharian maupun harta asal.

Dalam uraian diatas ternyata perkembangan hukum dalam hukum adat tentang pewarisan semakin lama semakin nyata dalam kedudukan hak wanita telah mengarah kepada pengakuan kekuasaan hak antara laki-laki dan perempuan.

Hubungan keluarga mempunyai tempat penting dalam masyarakat misalnya sebagai faktor dalam susunan persekutuan hukum dalam hukum perkawinan dan dalam hukum waris. Hukum adat waris adalah aturan-aturan hukum adat yang mengatur tentang bagaimana harta peninggalan atau harta warisan diteruskan atau dibagi dari pewaris kepada para waris dari generasi ke generasi berikutnya.³⁹

2.3.1 Surat Keterangan Waris

Ketentuan mengenai pembuatan Surat Keterangan Hak Waris baik bentuk maupun pejabat yang membuatnya saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 111. Dalam hal pendaftaran hak karena pewarisan, maka yang dapat

³⁹ H.Hilman Hadikusumo, *Hukum Waris*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1993 Hal. 289

dijadikan sebagai surat tanda pewarisan/ahli waris sesuai dengan ketentuan pasal tersebut diatas, masih memberlakukan ketentuan sesuai dengan golongan penduduk yaitu :

1. Bagi warga Negara Indonesia asli berupa surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan oleh kepala desa/ kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada saat meninggal dunia.
2. Bagi warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, berupa surat keterangan mewaris yang dibuat oleh notaris berdasarkan akta surat pernyataan yang dibuat dihadapan notaris.
3. Bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya berupa surat keterangan mewaris dari Balai Harta Peninggalan.

Surat Keterangan Hak Waris tersebut sebagai awal bagi kelanjutan dibuatnya akta pembagian harta peninggalan. Berdasarkan surat keterangan hak waris tersebut nantinya akan dibuat suatu akta yang berisikan rincian pembagian harta peninggalan dari pewaris misalnya rumah, tanah dll (akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan). Dalam akta tersebut akan disebutkan nama-nama ahli waris berikut harta peninggalan yang menjadi bagiannya. Namun dalam praktek sehari-harinya lebih banyak ditemui berupa surat keterangan waris. Surat keterangan waris ini secara umum hanya berisikan keterangan dan pernyataan dari para ahli waris bahwa mereka adalah benar-benar merupakan ahli waris yang sah dari Pewaris yang telah meninggal dunia, dibuat di bawah tangan yang dikuatkan dan/atau dikeluarkan oleh Kelurahan dan diketahui/dikuatkan oleh Camat, untuk keperluan-keperluan tertentu Surat Keterangan tersebut dapat pula di waarmerking oleh Notaris setelah adanya keterangan dari kelurahan setempat.

Kegunaan surat keterangan waris jenis ini biasanya untuk membuktikan bahwa benar ahli waris yang disebutkan dalam Surat Keterangan tersebut adalah ahli waris yang sah dari Pewaris. Biasanya diperlukan untuk pencairan uang tabungan/deposito Pewaris di Bank, untuk transaksi Jual Beli tanah yang sertifikatnya masih atas nama

Universitas Indonesia

Pewaris, dll. Untuk pembuatannya tentunya diperlukan dokumen-dokumen pelengkap seperti surat kematian, kartu tanda penduduk para ahli waris dan kartu keluarga.⁴⁰

2.4. Pertanahan

2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Dalam Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan 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 rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960.

2.4.2 Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

⁴⁰ SURAT KETERANGAN WARIS, Akta Online, http://www.akta-online.com/main/index.php?option=com_content&view=article&id=67:fujifilm-finepix-s8000fd-&catid=40:all-manufacturers&Itemid=27, hal. 1

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat Recht Kadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 yang menyebutkan :

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

Kalau di atas ditujukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri, di dalam Pasal tersebut dijelaskan :

Pasal 23 UUPA Nomor 5 tahun 1960 :

- a. Ayat 1: Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- b. Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA Nomor 5 tahun 1960 :

- a. Ayat 1 : Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- b. Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA Nomor 5 tahun 1960 :

- a. Ayat 1 : Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- b. Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

2.4.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Usaha yang menuju kearah kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA Nomor 5 tahun 1960 mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat 'Rech Kadaster' artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Menurut A.P. Parlindungan⁴¹ disebutkan tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan, sebagai berikut:

a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas-batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi

⁴¹ Parlindungan A.P, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990, hal.6

mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan. Untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti tersebut di atas, maka untuk itu UUPA Nomor 5 tahun 1960 melalui pasal-pasal pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

2.4.4 Prosedural Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga negara yang paling berwenang memberikan kepastian hukum akan hak atas tanah dan perlindungan atas pengakuan hak tersebut. Badan Pertanahan Nasional melalui MDTF (Multi Donor Trust Fund) telah mendapatkan bantuan dana hibah guna melakukan kegiatan yang dimulai dari rekonstruksi penataan letak dan atau penetapan tanda batas-batas persil bidang tanah, pengukuran persil bidang, penelitian data yuridis atau kebenaran dari bukti-bukti permohonan pendaftaran hak, peralihan atas hak kepemilikan tanah akibat pewarisan dan perwalian yang dilanjutkan dengan persidangan pengesahan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, yang terkuat dan terpenuhi, melalui pendaftaran tanah.

Secara garis besar, aspek hukum yang terkandung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di dalamnya dapat dilihat dari cara pendaftaran tanah, yaitu :

1. Pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu gampong atau kelurahan..Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi penetapan batas-batas dan pemasangan tanda batas bidang tanah, pengukuran

luas bidang tanah, pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran melalui penelitian dengan membuat berita acara hasil penelitian.

Pendaftaran tanah secara sistematis diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. diatur dalam Bab III Pasal 46. Cara kerja penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis seharusnya, adalah aktif mendatangi masyarakat dengan didahului melalui penyuluhan kepada para pemohon hak yang akan diselenggarakan pendaftaran. Penyuluhan hukum bertujuan untuk memberitahukan kepada para pemegang hak atas tanah atau yang menguasai tanah beserta pihak-pihak yang berkepentingan akan didaftar dan diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.

Responden di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis menyatakan bahwa kegiatan tim adjudikasi sangat kurang untuk melakukan penyuluhan dan memberikan informasi terhadap pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Pasal 56 ayat 1, paragraf 6, Permeneg No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebelum dimulainya adjudikasi, diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah gampong/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Adjudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait yaitu:

- a. Pemerintah Daerah Tk. II;
- b. Kantor Departemen Penerangan Kabupaten/Kota;
- c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Kantor Kecamatan;
- e. Instansi lain yang dianggap perlu.

Selanjutnya dalam ayat 2 menyebutkan, penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di gampong/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari hasil pendaftaran tanah tersebut. Seharusnya sebelum terlaksananya kegiatan pendaftaran atas tanah, memberikan penyuluhan hukum yang menjelaskan tentang: rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, alat-alat bukti kepemilikan untuk pengisian form atau blangko, lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah dan menjelaskan status hak atas tanah milik, tanah negara atau jual beli, terakhir jangka waktu penyelesaian sertifikat.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Dalam tesis ini, sistem pendaftaran tanahnya adalah secara sporadik, dimana inisiatif untuk melakukan pendaftaran tanah datang secara individual yaitu pemilik tanah dan dengan biaya yang ditanggung oleh pemilik sendiri.

Walaupun Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, namun Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961. Pasal 3 dan 4 PP No 24 tahun 1997 menyebutkan tentang tujuan dari Pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
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 rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi dibidang pertanahan secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar.
4. Di samping itu pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya Pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Tertib administrasi maksudnya bahwa seluruh berkas – berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga mudah mencari data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang Pendaftaran tanah tersebut.

Apa yang diatur dalam pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 merupakan penyempurnaan, karena dalam Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tidak dicantumkan, sebab pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang

Pokok Agraria (UUPA) pasal 19. Peralihan Hak Karena Pewarisan dalam Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 ditetapkan jangka waktu dilakukan pendaftaran dan ada biaya dalam pendaftaran peralihan hak, sedangkan dalam PP No.24 tahun 1997 ada pengecualian terdapat dalam pasal 61 ayat 3, yang membebaskan pendaftaran peralihan hak dari pembayaran biaya pendaftaran bilamana dilakukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

2.4.5 Ketentuan Konversi dan PP No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran hak atas tanah menurut Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah agar melakukan pendaftaran tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebaliknya pendaftaran menurut Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA adalah ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum mereka sendiri, karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftar, pada hal pendaftaran itu merupakan bukti yang kuat sebagaimana disyaratkan Pasal 23 ayat 1 bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960, begitupun dengan hak guna usaha (Pasal 32 UUPA Nomor 5 tahun 1960) dan hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA Nomor 5 tahun 1960), termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian pula setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftar.

Dari bunyi pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 tersebut maka dapat disimpulkan bahwa UUPA Nomor 5 tahun 1960 telah memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dan untuk itu diperlukan suatu Peraturan Pemerintah, sebagai implementasi dari pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 tersebut dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yaitu tentang pendaftaran tanah yang kemudian telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997. Produk hukum terakhir ini sama sekali tidak merubah prinsip-prinsip dasar

Universitas Indonesia

yang telah dikembangkan oleh pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 dan PP 10 Tahun 1961. Dengan adanya PP No. 24 tahun 1997 maka berlakulah suatu pendaftaran tanah yang uniform untuk seluruh wilayah Indonesia, yang mencakup hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat dan hukum Adat semuanya diseragamkan artinya bukti-bukti ex BW (*burgerlijk wetboek*) harus dikonversikan kepada sistem yang diatur oleh UUPA begitu juga terhadap tanah tanah adat yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

PP No. 24 Tahun 1997 mengakui dengan jelas kedudukan hak milik adat baik bersifat perorangan atau kelompok. Untuk membuktikan hak milik adat masih diakui, pada waktu pendaftaran hak atas tanah secara sistematis sebagai bukti hak atas tanah adat, yaitu :

- a. Surat tanda bukti hak milik dan Grant Sultan yang dikeluarkan berdasarkan peraturan Swapraja dan hak atas tanah yang lainnya yang diakui selama tidak bertentangan dengan UUPA.
- b. Akta pemindahan hak dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi kesaksian oleh kepala desa.

Pasal 24 ayat (1) No. 24 Tahun 1997 menyebutkan tentang tata cara pembuktian hak-hak lama untuk keperluan pendaftaran yang berasal dari konversi dengan :

- a. bukti-bukti tertulis
- b. keterangan saksi dan/atas pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi, bagi pendaftaran secara sporadik cukup untuk mendaftarkan hak.

Pada ayat (2) dikatakan, apabila pembuktian di atas tidak ada lagi, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon pendaftaran tanah 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 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.⁴²

Sehubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan pemberian sertifikat tanah oleh Pemerintah, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 1975 (PMDN No. 16/1975), tentang kegiatan pendaftaran tanah dan pemberian sertifikat dalam pengukuran desa demi desa menuju desa lengkap sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pelaksanaan lebih lanjut dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 16 tahun 1975 dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertahanan Nasional No. 3 Tahun 1995 yaitu untuk melaksanakan pendaftaran secara sistematis baik tanah yang bersertifikat maupun yang belum bersertifikat.

Pasal 16 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1995 mengatur tentang pendaftaran tanah baik yang memiliki bukti hak atas tanah secara tertulis maupun bukti tidak tertulis yaitu penguasaan fisik atas sebidang tanah. Adapun bukti tertulis tersebut yang berlaku terhadap tanah adat, adalah ;

1. Keterangan hak milik adat dikeluarkan Daerah Swapraja
2. Grant Sultan
3. Akta pemindahan hak berdasarkan hukum adat
4. Girik.

Untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis terhadap hak atas tanah yang tunduk kepada hukum adat dengan bukti hak atas tanah tersebut di atas, hal ini

⁴² Chadidjah Dalimunthe, 2000 : 136-137

tidak terlepas dengan konversi terhadap hak atas tanah. Adapun hak yang dikonversi berlaku terhadap hukum adat dalam pendaftaran tanah, yaitu :

1. Hak milik adat
2. Grant Sultan
3. Grant lama
4. Girik
5. Hak Agrarisch eigendom
6. Hak Druwe dan Pesini
7. Hak Usaha Gogolan
8. Hak gogolan tak tetap, Pekulen dan Grant C dan D
9. Tanah Bengkok

Untuk konversi dan pendaftaran hak atas tanah yaitu hak milik adat, Grant Sultan, Grant lama, Girik, Hak Agrarisch Eigendom, Hak Druwe, Hak Pesini dan Hak Usaha Gogolan dikonversikan menjadi hak milik atas tanah sebagaimana menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Sedangkan hak gogolan tak tetap, hak pekulen dan Grant C dan D dikonversikan menjadi hak pakai privat dan untuk tanah bengkok akan dikonversi menjadi hak pakai khusus.

Pelaksanaan pendaftaran tanah baik dilakukan tersendiri (permohonan individu) maupun dilakukan secara sistematis (massal) terhadap hak atas tanah yang tunduk kepada hukum adat yang memiliki bukti baik tertulis maupun tidak tertulis, sebelum didaftarkan harus dikonversi. Pelaksanaan konversi hak atas tanah dilakukan oleh Panitia Pendaftaran adjudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan untuk tanah yang tidak mempunyai bukti tertulis dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan dengan proses pengakuan baik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis berlaku untuk tanah yang sudah bersertifikat atau memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah tersifat sementara maupun yang belum memiliki bukti terhadap hak atas tanah. Pendaftaran sistematis bertujuan untuk memudahkan bagi pemegang hak atas tanah untuk melakukan

Universitas Indonesia

pendaftaran hak. Dengan berlakunya PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ini diharapkan permasalahan tentang informasi mengenai pertanahan ini dapat dihindarkan kekurangan atau tidak adanya jelasnya status kepemilikan (hak-hak atas tanah) yang ada, agar terwujud tujuan dari undang-undang Pokok Agraria yaitu kepastian hukum hak atas tanah dan terwujudnya unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

2.5. Badan Pertanahan Nasional

2.5.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006) Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

2.5.2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

b. Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).

3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
5. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

c. Fungsi

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku .
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

d. Agenda Kebijakan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

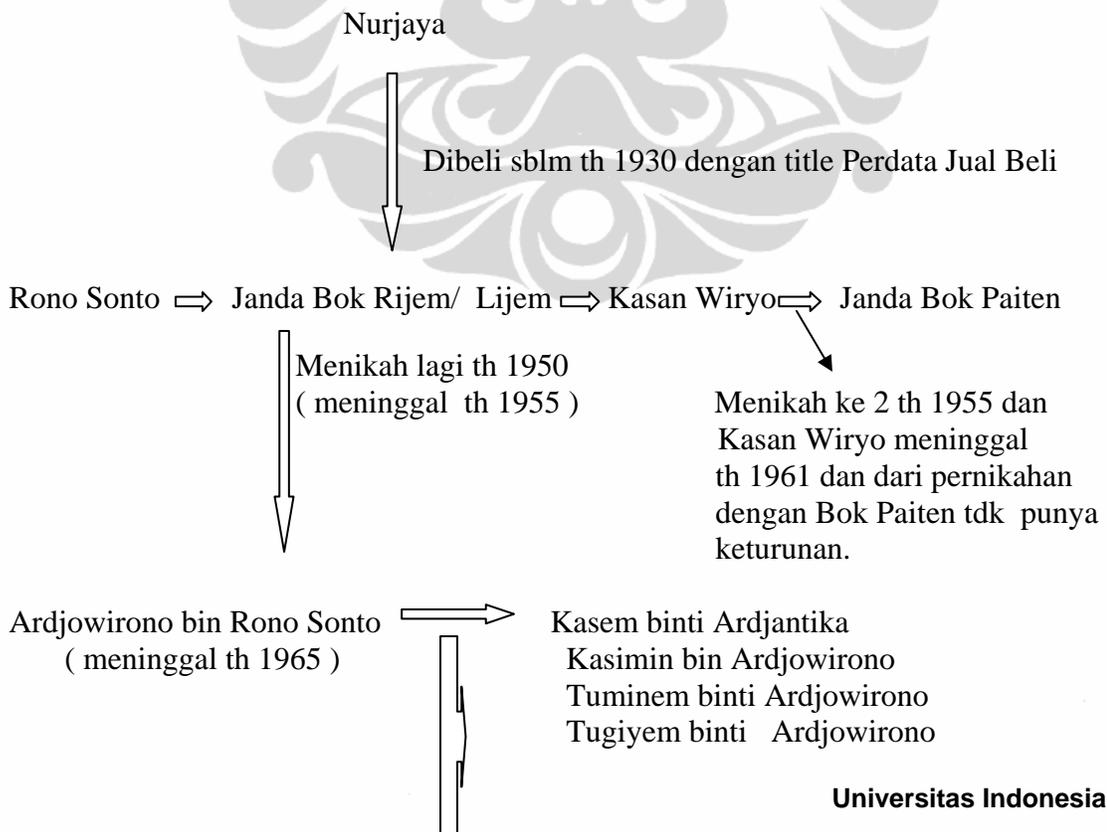
1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.

6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

2.6. Sengketa Jual Beli Tanah Dan Putusan Pengadilan

2.6.1 Kasus Posisi

1. Asal usul harta sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :



Universitas Indonesia

Tuginem binti Ardjowiriono
 Ngatiyem binti Ardjowiriono
 Kasirah binti Ardjowiriono
 Poniyem binti Ardjowiriono

- Dari pernikahan 1 dengan Rono Sonto, Bok Rijem / Bok Lijem mempunyai seorang anak yaitu Ardjowiriono bin Rono Sonto, sedangkan dari pernikahan ke 2 dengan Kasan Wiryo tidak mempunyai keturunan. Sehingga dengan demikian ahli waris dari Bok Rijem adalah Ardjowiriono bin Rono Sonto. Setelah Bok Rijem meninggal, harta sengketa dikuasai dan dimiliki oleh Ardjowiriono akan tetapi Kasan Wiryo (ayah tirinya) diperkenankan untuk menggarapnya bersama-sama.
- Pada tahun yg sama meninggalnya Bok Rijem yaitu tahun 1955, Kasan Wiryo menikah lagi dengan Bok Paiten dan tidak mempunyai keturunan. Kasan Wiryo meninggal tahun 1961 dan Bok Paiten tetap bersama-sama menggarap harta sengketa.
- Ardjowiriono meninggal pada tahun 1965 dan dengan demikian harta sengketa menjadi milik istri dan anak-anaknya berdasarkan warisan. Sejak Ardjowiriono meninggal, istri dan anak-anaknya hendak menggarap sendiri harta sengketa tersebut, akan tetapi atas permintaan Bok Paiten dan atas persetujuan bersama para ahli waris lainnya, Bak Kasem (istri Ardjowiriono) telah menyerahkan harta sengketa tersebut kepada Bok Paiten dengan perjanjian bagi hasil sebagai berikut :
 - a. 1/3 bagian dari hasil yang diperoleh menjadi hak para ahli waris,
 - b. 2/3 bagian nya menjadi hak Bok Paiten sebagai penggarap, dengan ketentuan bibit dan pajak-pajak menjadi tanggungan penggarap.
- Sekitar tahun 1967, harta sengketa mulai dikuasai oleh Bok Paiten dengan dalih menumpang sementara dan berusaha untuk memiliki harta sengketa.

- Tahun 1994 Bok Paiten meninggal dunia, dan pada saat itu para ahli waris baru mengetahui bahwa telah terjadi manipulasi Surat bukti perolehan hak yaitu :
 - a. seolah-olah Ardjowiriono telah menjual harta sengketa tersebut kepada Bok Paiten pada tanggal 6 Juli 1967 (padahal Ardjowiriono meninggal tgl 3 Januari 1965) dan ,
 - b. surat bukti perolehan hak tersebut seolah-olah ditanda tangani oleh Bok Kasem (istri Ardjowiriono) sedangkan Bok Kasem tidak pernah melihat apalagi membubuhkan tanda tangan atas nama Ardjowiriono. Dasar perolehan hak para tergugat atas harta sengketa tersebut juga dengan surat hibah dan surat jual beli antara Bok Paiten dan/atau Kasan Wiryo dengan para ahli waris . (Ardjowiriono atau para ahli waris tidak pernah menjual harta sengketa kepada Bok Paiten atau kepada Kasan Wiryo sehingga surat perolehan hak berupa jual beli atau hibah tersebut diatas adalah tidak sah)
 - c. Berdasarkan tanda bukti perolehan hak tersebut (jual beli dan hibah)
Pihak tergugat ke III yaitu SUDARMI telah membagikan sebagian harta sengketa yang dikuasainya kepada anak mantu dan cucunya yaitu Ruswati, Solihin, Syahroni dan Siti Yeti, yang turut menjadi pihak tergugat dalam perkara ini (pengalihan hak in juga tidak sah karena harta sengketa yang dialihkan bukan milik Tergugat III tetapi milik para ahli waris).
 - d. Dengan menggunakan surat jual beli dan / surat hibah yg merupakan bukti perolehan hak, para tergugat dalam perkara ini berhasil memperoleh sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas harta sengketa yg diterbitkan oleh instansi agraria.

2. Objek sengketa dalam perkara ini adalah :

Sebidang tanah berupa kebun kelapa, pekarangan berikut sebuah rumah diatasnya dan sawah seluas +/- 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi), yang semula berada dalam wilayah Kampung Tanjungbaru, Kecamatan Natar, Negeri Balau, Kabupaten Lampung Selatan dengan batas-batas sebagai berikut

- Utara berbatasan dengan Jalan Gerobak/ Jalan Desa
- Selatan berbatasan dengan tanah Tuan Pangeran
- Barat berbatasan dengan kebun milik Tuan Pangeran
- Timur berbatasan dengan sawah milik Mat Thohid

Dengan adanya pemekaran wilayah Kotamadya Dati II Bandar Lampung, dimana tanah objek sengketa tersebut berubah menjadi wilayah kotamadya Dati II Bandar Lampung, serta adanya pembangunan jalan Pangeran Antasari, jalan Nusa Indah dan Gang Salam I, maka luas, letak wilayah dan batas2 tanah objek sengketa berubah menjadi sebagai berikut :

sebidang tanah seluas +/- 12.000 m² (dua belas ribu meter persegi) yang terletak di Jalan P. Antasari RT.005/RW 02 Lk. III, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame Bandar Lampung dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jl. P. Antasari
- Selatan berbatasan dengan Gang Salam I
- Barat berbatasan dengan Jl. Nusa Indah
- Timur berbatasan dengan tanah Ahmad Ali

Yang seluruhnya tercatat dalam sertifikat – sertifikat hak atas tanah sebagai berikut :

1. Hak Milik no. 9577 / Tanjung Baru.
2. Hak Milik no. 9578 / Tanjung Baru.
3. Hak Milik no. 9579 / Tanjung Baru.
4. Hak Milik no. 11140 / Tanjung Baru.

5. Hak Milik no. 11684 / Tanjung Baru.
 6. Hak Milik no. 11685 / Tanjung Baru.
 7. Hak Milik no. 11686 / Tanjung Baru.
 8. Hak Milik no. 11687 / Tanjung Baru.
 9. Hak Milik no. 11855 / Tanjung Baru.
 10. Hak Milik no. 11870 / Tanjung Baru.
 11. Hak Milik no. 11871 / Tanjung Baru.
 12. Hak Milik no. 11872 / Tanjung Baru.
 13. Hak Milik no. 12544 / Tanjung Baru.
3. Pihak – pihak yang bersengketa dalam perkara ini adalah para ahli waris dari Ardjowiriono yang terdiri dari istrinya yaitu Bok Kasem dan 7 (tujuh) orang anaknya yaitu Kasimin, Tuminem, Tugiyem, Tuginem, Ngatiyem, Kasirah dan Poniym dan keturunan dari ibu tiri Ardjowiriono (Bok Paiten) yaitu Marsinem alias Senuk (cucu Bok Paiten), Bambang Suparno (cucu Bok Paiten), Sudarmi, Ruswati, Solihin, Siti Yeti (Yeti).

2.6.2. Proses Perkara atas objek sengketa.

Proses perkara atas objek sengketa tersebut diatas dimulai sejak diajukannya gugatan oleh para ahli waris Ardjowiriono terhadap keturunan Bok Paiten sebagai berikut :

1. Gugatan ahli waris Ardjowiriono sebagai Penggugat kepada keturunan Bok Paiten sebagai Tergugat ke Pengadilan Negeri Kelas 1 Tanjung Karang, yang keputusannya tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri kelas 1 Tanjung Karang no. 50/PDT/G/1996/PNTK tanggal 23 Januari 1997.

Dalam gugatannya, para penggugat mengajukan gugatan agar sertifikat-sertifikat tanah yang dimiliki oleh para tergugat atas harta sengketa adalah tidak sah dan harus dibatalkan dan/atau dicabut.

Berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi di persidangan tingkat pertama, majelis hakim memutuskan menetapkan para penggugat sebagai ahli waris dari Ardjowiriono dan menolak gugatan para penggugat atas objek sengketa.

2. Atas putusan Pengadilan Negeri tersebut, para ahli waris Ardjowiriono mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tanjung Karang, yang putusannya tercantum dalam Keputusan Pengadilan Tinggi no. 31/PDT/1997/PT.TK tanggal 18 Agustus 1997, yang dalam amar putusannya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum hakim pertama yang dijadikan dasar putusannya sudah tepat dan benar, sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang dikuatkan oleh hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang.
3. Dalam tingkat kasasi, gugata para ahli waris Ardjowiriono terhadap keturunan Bok Paiten dinyatakan ditolak sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung no. 1130K/Pdt/1998 tanggal 18 Februari 1999.
4. Dalam upaya memperjuangkan untuk memperoleh kembali objek sengketa tersebut, maka para ahli waris Ardjowiriono mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung dengan mengajukan novum baru (bukti baru) yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut yaitu :

Para Tergugat dalam hal ini Marsinem cs (keturunan Bok Paiten) sengaja memanipulasi surat2 dengan membuat surat palsu tgl 6 Juli 1967 yg menyatakan bahwa Pewaris (ayah kandung Kasimin – pemohon kasasi) yg telah meninggal dunia 30 bulan (meninggal 1965) dinyatakan hidup sebentar untuk menjualbelikan tanah kepada Tergugat.

Seharusnya bila benar penjualan tsb harus menurut UU no. 5 / 1960 (UUPA) dan PP no. 1/1961 (Pendaftaran Tanah) yaitu harus diumumkan dulu. Sehingga dengan demikian perbuatan tergugat Marsinem cs adalah manipulasi dan sewenang-wenang melanggar UU dan harus dibatalkan demi hukum.

Universitas Indonesia

Dalam amar putusannya, yang tercantum dalam Putusan no. 10 PK/Pdt/2002 tanggal 27 Oktober 2004 hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan para Penggugat sebagai ahli waris dari Ardjowiriono.
3. Menetapkan harta sengketa yaitu sebidang tanah yg berupa kebun kelapa ,pekarangan berikut sebuah rumah diatasnya dan sawah seluas 12.000 m2 yg terletak di Jalan Antasari RT.005/ RW.02, LK III, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung adalah warisan dari Ardjowiriono yg berasal dari Rijem alias Lijem.
4. Menyatakan batal atau tidak sah surat2 bukti perolehan hak yg berupa surat jual beli atau surat hibah tgl 6 Juli 1967 antara Ardjowiriono dengan Bok Paiten dan antara Bok Paiten dan/atau Kasan Wiryo dengan para Tergugat.
5. Memerintahkan kepada BPN Kotamadya Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan sertifikat hak milik atas harta sengketa yg dimiliki oleh para tergugat.
6. Menghukum para tergugat atau orang lain yg telah mendapat hak dari tergugat untuk mengosongkan harta sengketa dan menyerahkan kepada para penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara.

Maka berdasarkan putusan Peninjauan Kembali tersebut diatas, telah dilakukan eksekusi pengosongan atas objek sengketa tersebut pada tanggal 25 Mei 2005 dan dinyatakan dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dan pada tanggal 25 Agustus 2008 Badan Pertanahan Nasional Kantor wilayah propinsi Lampung telah mengirimkan surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta perihal pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tereksekusi tanggal 25 Mei 2005 yang terletak di Jalan Pangeran Antasari, Kota Bandar Lampung.

Universitas Indonesia

Akan tetapi proses pembatalan sertifikat tersebut belum dapat dilaksanakan karena munculnya gugatan dari pihak ketiga selaku pembeli dari tanah yang menjadi objek sengketa tersebut diatas, yaitu :

1. Gugatan dari Koko Himawan dan Ny. Tresna Haryanti (suami istri) atas 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek sengketa yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 9578/Tj.B. Desa Tanjung baru atas nama Pemegang hak MUNTAMAH, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dimana jual beli tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.51/II/S/2000 Tanggal 03 April 2000, dibuat oleh JEN MERDIN,SH Notaris di Bandar Lampung, selaku PPAT, dan Akta Jual Beli tersebut telah dicatat dalam buku tanah (Balik Nama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan tercatat atas nama Koko Himawan.
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 9579/Tj.B Desa Tanjung Baru, atas nama pemegang hak TEGUH SETIA BUDI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan akta Jual Beli No.52/12/S/2000 tanggal 03 April 2000 dibuat oleh JEN MERDIN, SH Notaris di Bandar Lampung, selaku PPAT, dan Akta Jual Beli tersebut telah dicatat dalam Buku Tanah (Balik Nama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan tercatat atas nama Koko Himawan.
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 9579/Tj.B Desa Tanjung Baru, atas nama pemegang hak TEGUH SETIA BUDI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan akta Jual Beli No.52/12/S/2000 tanggal 03 April 2000 dibuat oleh JEN MERDIN, SH Notaris di Bandar Lampung, selaku PPAT, dan Akta Jual Beli tersebut telah dicatat dalam Buku Tanah (Balik

Nama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan tercatat atas nama Ny. Tresna Haryanti.

- d. Sertifikat Hak Milik No. 9579/Tj.B Desa Tanjung Baru, atas nama pemegang hak TEGUH SETIA BUDI, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan akta Jual Beli No.52/12/S/2000 tanggal 03 April 2000 dibuat oleh JEN MERDIN, SH Notaris di Bandar Lampung, selaku PPAT, dan Akta Jual Beli tersebut telah dicatat dalam Buku Tanah (Balik Nama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tercatat atas nama Ny. Tresna Haryanti.
- e. Sertifikat Hak Milik No.11855/Tj.B Desa Tanjung Baru, atas nama pemegang hak SOLIHIN/ yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dimana Jual Beli tersebut dilakukan Akta Jual beli No. 264/42/S/2000 tanggal 20-11-2000 di buat oleh JEN MERDIN.SH Notaris di Bandar Lampung, selaku PPAT, (BalikNama) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tercatat atas nama Ny. Tresna Haryanti.
- f. Sertifikat Hak Milik No.12544/Tj.B Kelurahan Tanjung Baru, atas nama pemegang hak TRESNA HARYANTI, yang di Keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Dalam amar putusannya yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri no. 35/Pdt.G/2005/PNTK tanggal 3 Januari 2006, hakim memutuskan memenangkan gugatan dari pihak ketiga yaitu Koko Himawan dan Ny. Tresna Haryanti dengan pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut bahwa pada saat membeli, pihak ketiga sama sekali tidak mengetahui adanya sengketa atas tanah-tanah tersebut dan dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan tanah-tanah yang dibeli jelas kepemilikannya berdasarkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini

Universitas Indonesia

kantor Pertanahan Bandar Lampung serta jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT.

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka hakim menyatakan sah sertifikat-sertifikat atas nama Koko Himawan dan Ny. Tresna Haryanti dan sah sebagai pemiliknya.

Putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan kembali oleh hakim pada tingkat banding sebagaimana ternyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi no. 07/Pdt/2007/PT.TK tanggal 22 Mei 2007.

2. Gugatan dari Hendrik Effendi atas 4 (empat) bidang tanah yang menjadi objek sengketa yang telah dibeli oleh Hendrik Effendi yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 11687/ Tanjung baru.
 - b. Sertifikat Hak Milik no. 11870 / Tanjung baru.
 - c. Sertifikat Hak Milik no. 11872 / Tanjung Baru.
 - d. Sertifikat Hak Milik no. 11871 / Tanjung Baru.

Dalam amar putusannya yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri no. 37/Pdt.G/2006/PNTK tanggal 9 Oktober 2006, hakim memutuskan memenangkan gugatan dari pihak ketiga yaitu Hendrik Effendi dengan pertimbangan hukum antara lain sebagai berikut bahwa pada saat membeli, pihak ketiga sama sekali tidak mengetahui adanya sengketa atas tanah-tanah tersebut dan dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik

Putusan Pengadilan Negeri ini juga telah dikuatkan oleh putusan hakim pada tingkat pengadilan tinggi yang tercantum dalam putusan no. 20/Pdt/2007/PT.TK tanggal 20 Mei 2007, akan tetapi pada tingkat kasasi pemohon kasasi (dalam hal ini keturunan Bok Paiten) dikabulkan gugatannya dan hakim membatalkan putusan hakim Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan hakim Pengadilan Negeri.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka sekarang pihak ketiga yaitu Hendrik Effendi sekarang sedang mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali atas gugatannya.

3. Gugatan dari Winardi atas 1 (satu) bidang tanah yang menjadi objek sengketa yang telah dibeli oleh Winardi yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik no. 11684 / Tanjung Baru

Dalam kasus gugatan ini, pihak ketiga yaitu Winardi dikabulkan gugatannya oleh hakim Pengadilan Negeri dan dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri no. 37/Pdt.G/2005/PN.TK, akan tetapi dalam putusan hakim Pengadilan Tinggi gugatan Penggugat dianggap belum saatnya diajukan (premature) sehingga tidak dapat diterima karena sertifikat hak milik atas objek sengketa tersebut masih dalam proses pembatalan di Badan Pertanahan Nasional Pusat.

Berdasarkan penjelasan perkara diatas, ternyata bahwa sertifikat-sertifikat yang telah diterbitkan baik untuk para tergugat maupun untuk para penggugat telah dilakukan menurut tatacara dan prosedur yang benar dan berlaku sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang belum mengindahkan hak-hak orang lain yang ada diatas tanah tersebut yang mempunyai bukti-bukti yang sah dan sepanjang belum dicabut berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perkara adalah berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan telah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandar Lampung dan sebelum diterbitkan telah diadakan pengukuran, maka diterbitkanlah sertifikat-sertifikat tersebut serta tidak ada surat dari pengadilan yang menyatakan bahwa obyek sengketa ada masalah/sengketa, dalam sitaan maka peralihan tersebut didaftar sesuai dengan akta-akta jual beli seperti tersebut diatas. Bahwa sertifikat dan pendaftaran tanah dikenal titel negatif bertendensi positif dan positif bertendensi negatif yang

Universitas Indonesia

artinya bahwa sertifikat adalah bukti hak yang kuat dan sempurna sebelum dibuktikan sebaliknya.

2.7. Analisa dan Pembahasan

2.7.1 Analisa

2.7.1.1 Peralihan Akibat Pewarisan Dan Perwalian

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA Nomor 5 tahun 1960 yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. K. Wantjik Saleh⁴³ memberikan pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Dalam pasal 20 menguraikan 2 (dua) bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:

a. **Beralih**

Beralihan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat subjek hak milik. Beralihnya hak milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang pertama atau terdahulu.

Maksud pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya. Prosedural pendaftaran peralihan hak karena beralihnya hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Pasal 111 dan

⁴³ K. Wancik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia. Jakarta, 1982, hal. 18

Pasal 112 Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

b. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada orang lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu: jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan atau pemasukan dalam bentuk modal, dan lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT, kecuali terhadap objek itu dilakukan lelang yang dibuktikan dengan berita acara lelang dibuat oleh Pejabat dari kantor lelang. Perpindahan hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat dimana objek berada, untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama sertifikat dari pemilik.

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan atau pemasukan modal diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997. Prosedur pemindahan hak atas tanah karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997.

Apabila seseorang meninggal dunia, maka putuslah hubungan dengan segala harta bendanya. Harta benda tersebut akan beralih kepada keluarga dan sanak familinya yang disebut ahli waris. A. Pitlo⁴⁴ merumuskan bahwa warisan adalah kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati. Peralihan harta dari pewaris kepada ahli waris itu didasarkan pada aturan hukum yang berlaku.

⁴⁴ A. Pitlo, *Hukum Waris*, Alih Bahasa, M. Isa Arief. Inter Masa, Jakarta, 1979, hal.1

Dan khusus bagi ahli waris yang memperoleh harta warisan sebelum ia dewasa atau tidak mampu bertindak melaksanakan hak dan kewajiban atas harta yang diperolehnya dari kewarisan, baginya diangkat wali berdasarkan putusan hakim atas usul anggota keluarganya.

2.7.1.2.Peralihan hak berdasarkan jual beli.

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu mengenai subjek dan objek jual beli tanah. Mengenai subjek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai objek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Adapun subjek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuktikan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.

2. Syarat cakap

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

3. Syarat hal tertentu

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemelut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terurai dengan jelas.

4. Syarat sebab yang hal

Didalam mengadakan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

2.7.2 Pembahasan

2.7.2.1 Tanah Yang Belum Bersertifikat

Perkembangan zaman seperti saat ini menuntut para pemilik tanah untuk mensertifikatkan tanahnya. Tanah yang tidak bersertifikat bisa saja diserobot oleh pihak lain yang meng-klaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Bahkan yang kerap menjadi masalah adalah bahwa kedua belah pihak yang meng-klaim memiliki tanah tersebut sama-sama memiliki sertifikat tanah yang kedua-duanya sah menurut hukum. Ini yang sering menjadi polemik sistem pertanahan. Seperti diketahui bahwa tanah merupakan sumber daya yang mutlak bagi semua makhluk yang hidup di bumi, karena tanpa tanah kehidupan di bumi ini tidak akan bisa dipertahankan.

Tanah merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia, sejak mereka lahir sampai mereka meninggal dunia. Sehingga dapat dikatakan sampai kapanpun manusia akan terus berhubungan dengan tanah. Hal ini seperti tertera dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 6 yang berbunyi "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Pengelolaan tanah yang benar sangat penting bagi kehidupan generasi sekarang maupun generasi yang akan datang, karena tanah adalah komoditi fisik dan sekaligus juga konsep abstrak untuk memiliki atau juga menggunakannya.

Universitas Indonesia

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 disebutkan bahwa pengertian 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 bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah adahaknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pemberian jaminan kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah diharapkan para pemegang hak atas tanah mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditor mudah memperoleh informasi mengenai tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, bagi pemerintah dapat menjadi bahan dan acuan dalam penentuan dan pelaksanaan kebijakan hukum.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah yang selama ini dilaksanakan oleh pemerintah, dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Namun, dalam kenyataannya pelaksanaan kegiatan tersebut selama lebih dari 30 tahun belum memberikan hasil sebagaimana diharapkan, karena ketentuan tersebut belum cukup memberikan kemungkinan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dalam waktu singkat dan dengan hasil yang memuaskan. Untuk itu Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang ”pendaftaran tanah”, sebagai penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas, antara lain mengenai pendaftaran tanah, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya. Tujuan Pendaftaran Tanah pada hakekatnya adalah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memberikan informasi dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Penyelenggaraan pendaftaran

tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama pentingnya, kekurang-perhatian terhadap salah satu dari keduanya akan mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

2.7.2.2 Pemegang hak atas tanah meninggal dunia

Masalah warisan seringkali menimbulkan masalah dalam kehidupan sehari-hari. Masalah ini sering kali muncul karena adanya salah satu ahli waris yang merasa tidak puas dengan pembagian warisan yang diterimanya. Hal ini timbul dari sifat serakah manusia yang berkeinginan untuk selalu mendapatkan yang lebih dari apa yang telah diperolehnya.⁴⁵

Untuk mendapatkan harta warisan sesuai dengan jumlah yang diinginkannya, para ahli waris menempuh segala cara yang dapat dilakukan guna mencapai tujuannya, baik melalui jalan hukum maupun dengan jalan melawan hukum. Jika perolehan harta warisan dilakukan dengan jalan melawan hukum, sudah tentu ada sanksi hukum yang menanti para pihak yang melakukan perbuatan itu. Akan tetapi jika perolehan harta warisan dilakukan dengan jalan sesuai dengan hukum, maka tidak akan ada sanksi hukum yang diberikan. Masalah yang timbul adalah apakah jalan hukum yang ditempuh tersebut memenuhi prinsip keadilan bagi semua pihak yang berperkara. Terutama di dalam masalah warisan, sering kali putusan yang adil bagi salah satu pihak belum tentu dianggap adil oleh pihak yang lain.

Masalah yang timbul apabila pemegang hak atas tanah meninggal dunia adalah timbul pembagian harta warisan tidak dilakukan dengan adil. Untuk menghindari masalah, sebaiknya pembagian warisan diselesaikan dengan adil. Banyak permasalahan yang terjadi seputar perebutan warisan seperti :

⁴⁵ Hak Opsi Dalam Penyelesaian Hukum Waris Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Sleman) <http://www.skripsi-tesis.com/07/02/hak-opsi-dalam-penyelesaian-hukum-waris-di-pengadilan-negeri-studi-kasus-di-pengadilan-negeri-sleman-pdf-doc.htm>

1. Masing-masing ahli waris merasa tidak menerima harta waris dengan adil atau ada ketidaksepakatan antara masing-masing ahli waris tentang hukum yang akan mereka gunakan dalam membagi harta warisan.
2. Ada beberapa ahli waris yang beritikad buruk, karena itu untuk menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum.
3. Peran pengacara terlibat dalam pengadilan karena memang tugas kewenangannya ia beracara, dan celaknya jika pengacara itu licik dengan membelok-belokkan fakta-fakta sedikit dengan argumentasi hukumnya maka jadilah menu perkara.

Untuk menyelesaikan masalah diatas pertama yang perlu disiapkan sebelum datang ke kantor pertanahan adalah:

1. Bukti kepemilikan tanah.
2. Surat Kematian / akte kematian dari pemilik tanah.

Bukti Kepemilikan Tanah bisa di bedakan menjadi 2 yaitu :

1. Bukti kepemilikan yang sudah sertipikat.
2. Bukti kepemilikan yang belum sertipikat (Letter C/ Petok Girik/ Model D/ Model E) dan masih banyak lagi. tersebut di atas adalah khusus untuk daerah jawa terutama DIY untuk daerah luar jawa.

Syarat pengurusan sertipikat yang pemiliknya sudah meninggal atau bisa disebut dengan turun waris. Adapun syarat -syarat turun waris adalah :

1. Surat Permohonan
2. Surat Keterangan Waris
3. Surat Pernyataan Ahli Waris
4. Bukti kepemilikan hak atas tanah
5. PBB terakhir
6. Dan SSB Waris (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dan selanjutnya di validasi oleh kantor pajak setempat.

2.7.2.3 Kedudukan Hukum Tanah Adat dan agraria Indonesia dalam penanggulangan permasalahan pertanahan.

Dalam banyak peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini, hukum adat atau adat istiadat yang memiliki sanksi, mulai mendapat tempat yang sepatutnya sebagai suatu produk hukum yang nyata dalam masyarakat. Dalam banyak kasus, hukum adat sedemikian dapat memberikan kontribusi sampai taraf tertentu untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Hukum adat saat ini malahan dijadikan dasar pengambilan keputusan oleh hakim, sehingga dapat terlihat bahwa hukum adat itu efisien, efektif, aplikatif dan come into force ketika dihadapkan dengan masyarakat modern dewasa ini. Namun, kenyataan ini tidak dengan sendirinya membuat hukum adat bebas dari permasalahan dalam penerapan, khususnya apabila dilihat dalam bidang hukum tanah adat. Ada banyak perbedaan prinsip antara hukum tanah adat regional dan hukum agraria nasional, yang tentu saja dapat menimbulkan konflik yang cukup serius.

Perihal UUPA Nomor 5 tahun 1960, hukum adat dijadikan landasannya, sedangkan hak ulayat merupakan salah satu dari lembaga-lembaga hukum adat dan kemudian dikembangkan kepada fungsi sosial dari hak-hak atas tanah. Pasal 5 UUPA mengatur bahwa “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini, dan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini , dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”⁴⁶

Lebih dari pada itu, dalam mukadimah UUPA 1960 menyatakan bahwa berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas

⁴⁶A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*; Mandar Maju; Bandung; 1998; hal. 56.

perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁴⁷ Dengan demikian, dengan berlakunya UUPA 1960, dengan meniadakan dualisme hukum pertanahan dengan menundukkan kembali hukum adat pada tempatnya sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Namun perlu diingat bahwa hukum agraria nasional itu, berdasarkan atas hukum adat tanah, yang bersifat nasional, bukan hukum adat yang bersifat kedaerahan atau regional. Artinya, untuk menciptakan hukum agraria nasional, maka hukum adat yang ada di seluruh penjuru nusantara, dicarikan format atau bentuk yang umum dan berlaku bagi seluruh persekutuan adat. Tentu saja, tujuannya adalah untuk meminimalisir konflik pertanahan dalam lapangan hukum tanah adat. Untuk itu, dalam substansi Pasal 5 UUPA 1960 bahwa hukum adat yang berlaku dalam bidang pertanahan atau agraria adalah yang terhadap kepentingan nasional (prinsip nasionalitas), pro kepada kepentingan negara, pro kepada sosialisme Indonesia, tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang lebih tinggi, dan ditambah dengan unsur agama.⁴⁸ Jadi, motivasi dari hukum agraria nasional, dalam hal ini UUPA 1960 sebagai induknya, benar-benar akan mengurangi konflik pertanahan yang dapat timbul sebagai akibat penerapan hukum tanah adat yang bersifat kedaerahan.

Hukum tanah adat yang dibahas dalam pembahasan sebelumnya menunjukkan bahwa dengan adanya tanah persekutuan dan tanah perseorangan menunjukkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yang serupa diatur dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960.⁴⁹

Kelihatan di sini bahwa peran pemerintah atau penguasa sangat menentukan untuk menciptakan suasana yang kondusif dalam bidang pertanahan, khususnya hukum tanah adat. Hanya saja patut diberi perhatian bahwa karena bertitik tolak dari

⁴⁷ Ibid, hal. 24

⁴⁸ Ibid, hal. 54,67,58.

⁴⁹ Parlindungan, Loc.cit. hal. 65.

peran pemerintah tersebut, maka sering kali kebijakan-kebijakan bidang pertanahan atau agraria memiliki tendensi politik dari pada dari hukumnya. Oleh karena itu, prinsip mendahulukan kepentingan sosial dapat diartikan bahwa segala kebijaksanaan bidang pertanahan tidak boleh dibiarkan merugikan kepentingan masyarakat. Tanah tidak diperkenankan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau kelompok, kegunaannya harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik untuk kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai, serta baik dan bermanfaat untuk masyarakat dan kepentingan negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling imbang mengimbangi, atau adil adanya.

Salah satu hal yang dapat menjamin kepastian hukum bidang pertanahan adalah dengan melakukan pensertifikatan tanah adat. Pasal 19 UUPA 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.⁵⁰ Sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut stelsel negatif dengan tendensi positif yang artinya apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan oleh pihak lain yang merasa memiliki hak tersebut suatu keadaan yang sebaliknya atau tidak benar. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat berarti telah mendapat jaminan kepastian hukum atas hak tanah yang meliputi kepastian hak, kepastian objek, kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat. Dengan diperolehnya kepastian hukum tersebut maka bagi pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat mendapatkan perlindungan hukum terhadap gangguan dari pihak lain serta dapat menghindari terjadinya sengketa dengan pihak lain.

Proses atau kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

⁵⁰ Parlindungan, Loc.cit. 69

1. Tugas pengukuran, pemetaan dan penerbitan surat ukur,
2. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari :
 - 2.1.Konversi dan penegasan atas tanah bekas hak-hak lama dan milik adat
 - 2.2.Surat keputusan pemberian hak atas tanah
 - 2.3.Pengganti karena hilang atau rusak.
3. Pendaftaran balik nama karena peralihan hak antara lain jual beli, hibah, waris, lelang, tukar menukar, merger.
4. Pendaftaran hak tanggungan (pembebanan hak)
5. Penerbitan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT)
6. Pemeliharaan data, dokumen/warkah, dan infrastruktur pendaftaran tanah.

Seiring dengan meningkatnya nilai dan manfaat tanah bagi masyarakat membuat pihak-pihak tertentu berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah berdasarkan data palsu sebagaimana terjadi pada kasus tersebut diatas. Sengketa tanah yang berkepanjangan sering terjadi dalam masalah pewarisan dimana tanah yang diwariskan kepada salah satu pihak, telah didaftarkan oleh pihak lain dan memperoleh sertifikatnya walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan.

Berdasarkan kasus posisi diatas, sengketa tanah berawal sejak meninggalnya pemilik tanah yaitu Bok Rijem / Bok Lijem, yang semasa hidupnya menikah 2 kali tetapi hanya mempunyai 1 (satu) orang anak dari perkawinannya yang pertama yaitu Ardjowirono, sedangkan dari perkawinannya yang kedua Bok Rijem/ Bok Lijem tidak mempunyai keturunan. Tanah yang menjadi objek sengketa ini dibeli oleh Bok Rijem / Bok Lijem pada waktu perkawinannya yang pertama, sehingga dengan demikian pada saat Bok Rijem/ Bok Lijem meninggal dunia yang menjadi ahli warisnya adalah anak satu-satunya yaitu Ardjowirono.

Setelah Bok Rijem/ Bok Lijem meninggal dunia, pemanfaatan tanah warisan tersebut dikerjakan / digarap secara bersama-sama oleh Ardjowirono dan istrinya dengan ayah tirinya yang bernama Kasan Wiryo dan isterinya, Bok Paiten berdasarkan

Universitas Indonesia

kesepakatan, hingga salah satu pihak yaitu Kasan Wiryo dan isterinya Bok Paiten melakukan tindakan pengalihan hak atas tanah warisan tersebut kepada pihak lain berdasarkan bukti-bukti yang dipalsukan.

Berdasarkan kasus posisi diatas, dapat disimpulkan ada 2 (dua) pihak yang dirugikan yaitu :

1. Ardjowiriono dan keturunannya sebagai ahli waris dari Bok Rijem/ Bok Lijem yang merupakan pemilik tanah yang sebenarnya.
2. Pihak ketiga yang membeli tanah tersebut yaitu Koko Himawan, Tresna Haryanti, Hendrik Effendi dan Winardi, yang mana mereka membeli dari pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut bahkan sedang berperkara dengan ahli waris pemilik tanah yang sesungguhnya.

Sebagaimana tercantum dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran tanah yang berasal dari hak-hak lama dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Apabila tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dinyatakan dalam point 1 diatas, pembukuan hak didasarkan pada kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon dan pendahulunya sepanjang penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah dan penguasaan tanah tersebut sebelum maupun selama pengumuman yang dilakukan sebagai syarat penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak

dipermasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun oleh pihak lain.

Dalam pasal 25 ditegaskan bahwa untuk menilai kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan untuk pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, yang kemudian hasilnya dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam kasus yang dibahas diatas, pendaftaran tanah yang dilakukan adalah pendaftaran tanah secara sporadik, yang mana dalam pendaftaran tanah secara sporadik inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dan biayanya juga menjadi beban dari pemilik tanah. Daftar isian yang telah ditetapkan beserta peta bidang pengukuran harus diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan yang dilakukan di media massa. Apabila dalam jangka waktu pengumuman ada pihak yang keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis maka harus segera diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, yang hasilnya dibuatkan dalam berita acara penyelesaian. Bilamana tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat maka Kepala Kantor Pertanahan harus menyampaikan secara tertulis kepada pihak yang keberatan untuk diajukan gugatan melalui pengadilan mengenai data fisik dan atau data yuridis atas tanah tersebut.

Ketika jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan akan disahkan dengan berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri dan akan menjadi dasar untuk :

- a. Pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah
- b. Pengakuan hak atas tanah
- c. Pemberian hak atas tanah

Berdasarkan uraian diatas, proses pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama tidak mudah karena harus melalui pembuktian data fisik dan data yuridis, dimana riwayat atas tanah tersebut harus benar-benar diteliti, apakah

kepala desa / kelurahan mengetahui secara tepat dan dicermati terutama surat-surat tanah yang ada mengingat kondisi administrasi Kelurahan atau desa yang belum semuanya tertib.

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah berupa sertifikat hak atas tanah yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya antara lain :

- a. Sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat
- b. Sertifikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan kepada kreditor apabila pemiliknya mengajukan pinjaman kepada Bank.

Karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dalam bukti kepemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak, mengenai lokasi tanah, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya sehingga memberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat dari gangguan pihak lain serta menghindari sengketa tanah dikemudian hari. Ketentuan pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 menyatakan walaupun sertifikat tanah yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun karena sistem pendaftaran yang dianut dalam UUPA adalah sistem negatif maka apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai hak lebih kuat diberi kesempatan untuk menggugat ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya.

Hal ini yang terjadi dalam kasus posisi diatas, yang dalam proses pendaftaran tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dan peralihannya kepada pihak ketiga tidak berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga dalam proses persidangan yang berlangsung ditemukan pelanggaran yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah yang seharusnya penerbitan sertifikat atas tanah yang disengketakan tidak dapat dilakukan dan dalam peralihan haknya kepada pihak ketiga yang dilakukan pada saat tanah tersebut masih dalam sengketa, sebagai berikut :

1. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari warisan Bok Lijem / Bok Rijem dapat dilakukan sehingga dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang tercantum atas nama Bok Paiten dan keturunannya yang merupakan ibu tiri Ardjowirono yang merupakan ahli waris dari Bok Lijem/Bok Rijem. Kemudian ahli waris Ardjowirono mengajukan gugatan atas tanah warisan tersebut pada tahun 1997. Dalam proses gugatan tersebut, putusan hakim Pengadilan Negeri sampai Mahkamah Agung dalam amar putusannya menolak gugatan ahli waris Ardjowirono, akan tetapi pada upaya hukum Peninjauan Kembali, gugatan ahli waris dikabulkan oleh hakim dan membatalkan putusan pengadilan yang sebelumnya.

Dasar pertimbangan putusan hakim dalam Peninjauan Kembali tersebut adalah adanya bukti baru berupa pemalsuan surat yang seolah-olah menyatakan Ardjowirono yang telah meninggal tahun 1965 dinyatakan hidup kembali pada tanggal 6 Juli 1967 dan kemudian menandatangani jual beli tanah dan apabila dianggap jual beli dilakukan pada tahun 1967, seharusnya berdasarkan UUPA Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 1961 sebelum dilakukan pendaftaran harus diumumkan terlebih dahulu. Sehingga dengan amar putusan Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung menyatakan batal atau tidak sah surat-surat perolehan hak antara Ardjowirono dan Bok Paiten dan antara Bok Paiten dan/atau Kasan Wiryo dengan para tergugat lainnya serta memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan sertifikat hak milik atas harta sengketa yang dimiliki oleh para tergugat.

2. Selama proses gugatan yang berlangsung mulai tahun 1997 – tahun 2002 antara ahli waris Ardjowirono dengan ahli waris Bok Paiten, ternyata telah dilakukan juga peralihan hak oleh ahli waris Bok Paiten kepada beberapa

orang pihak ketiga pada tahun 1999 dan tahun 2000 yang dilakukan di hadapan PPAT.

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT dengan memenuhi formalitas undang-undang meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh / dihadapan PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli, tetapi bukti tersebut belum berlaku terhadap pihak ketiga karena kedudukannya sebagai pemilik baru sempurna (dari segi pembuktian) apabila telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibeli. Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah juga tergantung pada ketaatan PPAT menjalankan jabatannya antara lain sertifikat yang menjadi objek jual beli tidak sedang dijadikan agunan bank, dalam sengketa, dan/atau dalam sitaan. Untuk mengetahui keabsahan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, seharusnya pembeli dapat mengecek ke Kantor Pertanahan bersama dengan pemilik tanah dan mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang didalamnya terdapat keterangan apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang oleh pemilik dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dimaksud dan kepemilikannya serta keterangan lain yang terkait. Kewajiban untuk melakukan pengecekan tersebut juga sudah menjadi syarat bagi pembuatan akta PPAT, sehingga apabila ternyata ada masalah, misalnya sengketa di pengadilan, pembeli akan memperoleh informasi dari kantor pertanahan setempat karena tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan.

Berkaitan dengan point 1 diatas, yang mana objek tanah yang dimaksud adalah sama dengan objek tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga menimbulkan masalah hukum yang baru yaitu dengan diajukannya gugatan

Universitas Indonesia

oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik terhadap penjual yang sebenarnya tidak mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam proses jual beli ini, pihak ketiga menyatakan telah memenuhi semua prosedur hukum dalam hal memperoleh kepemilikan hak atas tanah dan tidak mengetahui adanya sengketa atas tanah tersebut dan dalam proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan kota Bandar Lampung dapat dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut maka sesuai dengan sistem pendaftaran tanah negatif yang dianut oleh UUPA, terdaptarnya nama seseorang dalam register / pendaftaran tanah bukanlah absolute sebagai pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali, maka atas tanah objek sengketa tersebut dilakukan eksekusi pada tanggal 25 Mei 2005 dan ditindaklanjuti dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat-sertifikat Hak Milik atas tanah tereksekusi tersebut.

Masalah baru yang timbul setelah proses eksekusi diatas adalah gugatan-gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap penjual yaitu ahli waris Bok Paiten dan juga terhadap ahli waris Ardjowirono yang sampai sekarang proses gugatan masih berlangsung dan belum selesai.

Berdasarkan kasus posisi diatas, permasalahan yang akan dibahas adalah pada proses penerbitan sertifikat pertama kali, yang mana surat-surat bukti yang menjadi dasar penerbitan sertifikat dipalsukan dan berakibat timbulnya gugatan dari pemilik tanah yang sebenarnya dan gugatan ini dimungkinkan oleh undang-undang karena sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA memberi kesempatan pada pihak yang merasa berhak atas tanah yang menjadi sengketa untuk membuktikannya dengan bukti-bukti yang dimilikinya dan kemudian terjadi peralihan hak kepada pihak ketiga yang dilakukan pada saat tanah yang dialihkan tersebut masih dalam sengketa. Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah pemerintahan yang

Universitas Indonesia

berdasarkan peraturan perundang-undangan. Penerbitan sertifikat atas tanah merupakan tindakan hukum pemerintahan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan berdasarkan asas legalitas, sehingga dalam hal membuat dan menerbitkan sertifikat harus berdasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanpa adanya dasar wewenang tersebut hak atas tanah yang diterbitkan menjadi tidak sah.

Dalam prosesnya penerbitan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN memerlukan peran serta dari pihak-pihak dan beberapa instansi terkait dalam penerbitan atau pemberian surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak seperti surat-surat keterangan yang diperlukan dalam kasus posisi diatas antara lain surat keterangan kepala desa / lurah mengenai riwayat tanah, keterangan waris, keterangan kematian yang dipalsukan.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem publikasi negatif dan negara tidak memberikan jaminan atas kebenaran data yang disajikan, dan UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada orang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnya ke pengadilan dengan bukti-bukti yang dimilikinya. Ini berarti sertifikat hanya sebagai alat pembuktian yang kuat saja tetapi bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga dalam proses penerbitan sertifikat, pihak atau instansi yang terkait dengan proses penerbitannya harus sungguh-sungguh melakukan penelitian, pemeriksaan dan pengawasan atas tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya, seperti batas tanah, letak tanah, luas tanah dan status tanah tersebut apakah benar milik dari orang yang mengajukan permohonan, apakah tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya. Selanjutnya pengumuman mengenai tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya juga harus dilakukan dalam waktu yang ditentukan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 untuk memberi kesempatan pada semua pihak yang keberatan.

Kelemahan dari sistem negatif ini adalah membuka kemungkinan kepada siapa saja yang merasa berhak atas hak atas tanah untuk mengajukan gugatan ke pengadilan walaupun sertifikat atas tanah yang disengketakan tersebut telah diterbitkan, sehingga dapat menimbulkan dampak tidak adanya kepastian hukum. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berbeda dengan sistem pendaftaran positif, dalam sistem ini negara menjamin sepenuhnya kebenaran data yang disajikan artinya apabila sudah dilakukan pendaftaran atas tanah maka pihak lain yang merasa berhak dan dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Apabila penerbitan sertifikat terjadi karena kesalahan petugas / pejabat pendaftaran maka yang diberikan adalah pemberian ganti rugi berupa uang dan oleh karena itu negara menyediakan apa yang disebut assurance fund. Jadi segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak dan juga merupakan alat bukti yang mutlak. Dalam sistem pendaftaran positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum sertifikat diterbitkan, yang artinya peranan petugas / pejabat pendaftaran sangat penting dan diperlukan peran aktif nya dalam menyelidiki apakah permohonan hak atas tanah dapat didaftar atau tidak. Sistem ini memang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang terdaftar dan pihak ketiga atau dengan kata lain tidak dapat diganggu gugat. Namun demikian sistem ini juga memiliki kelemahan yaitu :

1. Pentingnya peran aktif dari petugas/pejabat pendaftaran yang memakan waktu cukup lama.

2. Bisa saja terjadi pemilik tanah yang sebenarnya kehilangan haknya diluar perbuatannya dan diluar kesalahannya.
3. Apabila terjadi sengketa penyelesaiannya menjadi wewenang administrasi, bukan wewenang pengadilan.

Timbulnya sertifikat yang bermasalah atau menjadi sengketa, antara lain sebagaimana kasus posisi diatas pada dasarnya disebabkan oleh karena tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekwen dan bertanggung jawab oleh pihak-pihak yang terkait, disamping ada pihak-pihak tertentu yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi terutama apabila tanah yang disengketakan mempunyai nilai dan manfaat yang tinggi.

Untuk mencegah banyaknya gugatan berkaitan dengan sistem pendaftaran negatif, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 32 telah memberikan perlindungan bagi seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun sehingga statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata dan baik oleh pemegang hak yang bersangkutan. Ketentuan yang menyatakan setelah lewat 5 (lima) tahun tidak dapat digugat memberikan dampak positif yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Ketentuan tersebut diatas memang akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi orang yang telah memperoleh sertifikat dengan itikad baik. Akan tetapi yang lebih penting dan utama bukan terletak pada jangka waktu tersebut, tetapi pada proses penerbitan sertifikatnya yang harus benar-benar dilaksanakan dengan teliti, seksama, akurat dan bertanggung jawab. Petugas pendaftaran harus teliti melakukan penelitian dan pemeriksaan riwayat tanah, surat-surat, pengukuran baik secara fisik maupun yuridis karena data-data tersebut yang akan dituangkan dalam sertifikat tanah dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Sehingga dapat dikatakan bahwa rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah termasuk balik nama

sertifikat merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan kadasteral, pemberian keputusan akan haknya hingga pada pemberian tanda bukti hak tersebut (sertifikat) serta pemeliharaan data pendaftarannya. Langkah-langkah tersebut disebutkan disebutkan dalam satuan sistem administrasi pertanahan.

Sistem administrasi pertanahan yang baik akan dapat memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya, dan dapat meningkatkan penarikan pajak, meningkatkan penggunaan sebagai jaminan kredit, meningkatkan pasar tanah, melindungi tanah negara dan terutama mengurangi sengketa tanah.

Usaha untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan sejak awal dan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak dalam proses pendaftaran tanah. Tindakan yang bersifat pencegahan ini lebih efektif apabila dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut sudah menjadi kasus. Proses pemberian sertifikat melalui pendaftaran tidak hanya dengan melihat segi prosedurnya saja, tetapi harus dipelajari dari segi hukumnya juga, apakah permohonan yang diajukan tersebut menurut hukum layak untuk diproses dengan memeriksa apakah subyek pemohon adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah yang dimohonnya. Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kesalahan dalam penerbitan sertifikat bisa saja terjadi karena adanya unsur penipuan sebagaimana kasus posisi diatas, kesesatan, dan/atau paksaan, dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah, sehingga sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Bagi subyek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh pejabat negara / Badan

Pertanahan Nasional maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai penyalahgunaan kewenangan.

Dalam hal terjadinya sengketa tanah yang telah bersertifikat, untuk menentukan siapa pemilik yang berhak dan sebenarnya harus diputuskan melalui gugatan di pengadilan. Putusan pengadilan adalah putusan hukum sejak dijatuhkan sampai dilaksanakan mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berperkara, mengikat para pihak untuk mengakui eksistensi putusan tersebut. Berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan harus tunduk pada putusan pengadilan untuk membatalkan sertifikat tanah bagi pihak yang dikalahkan. Namun dalam pelaksanaannya, pembatalan sertifikat tidak mudah bahkan bisa menjadi semakin berlarut-larut apalagi bila masalah sengketa tanah juga melibatkan pihak ketiga diluar pihak yang berperkara, dimana timbul gugatan baru atas objek tanah yang sama bahkan dalam kasus-kasus tertentu menjadi tidak terselesaikan. Pembatalan sertifikat tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa pertimbangan yang matang karena selain menyangkut putusan pengadilan yang harus ditaati yang mana hal ini berkaitan dengan wibawa pengadilan, juga dapat menimbulkan pandangan negatif dari masyarakat terhadap sertifikat tanah yang menjadi haknya tidak memberikan jaminan kepastian hukum, sehingga beranggapan bahwa peraturan perundang-undangan yang ada tidak akan memberikan kepastian hukum terhadap kekuatan berlakunya sertifikat tanah yang diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat.

Mengingat sengketa sertifikat tanah cukup banyak dan bervariasi permasalahannya, maka sebaiknya untuk penyelesaiannya dibentuk mekanisme tertentu dalam penyelesaiannya sebagai upaya mengurangi berbagai gejala sosial akibat sengketa. Menginventarisasi jenis sengketa tanah di seluruh Indonesia serta alternatif penanganannya serta menentukan prioritas kasus yang harus segera ditangani sangat penting agar mempercepat upaya penyelesaian sengketa pertanahan antara lain :

Universitas Indonesia

1. Melakukan koreksi administrasi dengan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan sertifikat apabila disebabkan cacat hukum administrasi dalam penerbitan hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau karena adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
2. Melakukan musyawarah apabila para pihak yang bersengketa bersedia untuk berdialog.
3. Melakukan koordinasi antar instansi terkait.
4. Melalui badan peradilan untuk kasus sengketa tanah yang pokok sengketanya adalah masalah hak.

Karena sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah miliknya karena dengan adanya kepastian hukum tersebut pemilik hak atas tanah diberikan perlindungan terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Untuk itu proses penerbitan sertifikat maupun peralihan hak sejak awal harus dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena walaupun sistem pendaftaran tanah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 adalah sistim publikasi negatif tetapi apabila prosedurnya dilaksanakan secara seksama dan benar maka data yang disajikan atau diberikan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, kepastian hukum juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang berkesinambungan.

BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Dari pembahasan diatas penulis mengambil beberapa kesimpulan yaitu :

1. Sengketa tanah yang banyak terjadi akibat perolehan hak sebelum berlakunya UUPA, artinya yang berasal dari jual beli tanah pada masa penjajahan Belanda atau sebelum UUPA diundangkan. Kepemilikan tanah yang walaupun telah memiliki sertifikat tetapi karena perolehannya tidak sesuai dengan peraturan yaitu Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah sering digugat oleh pemilik yang sah. Hal ini seringkali terjadi akibat adanya kealpaan atau kesengajaan dari pihak pejabat yang berkaitan dengan proses penerbitan sertifikat sehingga mengakibatkan sengketa yang berlarut-larut seperti kasus tanah di Lampung dalam tesis ini, yang mana ahli waris yang telah memenangkan perkara berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali sampai saat ini tidak / belum dapat menikmati hak atas tanahnya karena putusan pengadilan untuk membatalkan sertifikat yang telah diterbitkan dahulu belum dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Perlu komitmen dari pejabat yang terkait dengan proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu dengan menjalankan prosedur secara benar dan bertanggung jawab tanpa mementingkan/

Universitas Indonesia

mengutamakan kepentingan pribadi atau kelompok sehingga diharapkan dapat mencegah timbulnya sengketa tanah yang berkepanjangan sehingga dapat diperoleh kepastian hukum.

3.2 Saran

Dari pembahasan diatas penulis mengambil beberapa saran diantaranya yaitu :

1. Permasalahan sengketa tanah yang cukup banyak setelah diajukan ke pengadilan sering dipicu oleh karena tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekwen dan bertanggung jawab oleh pihak-pihak yang terkait, disamping ada pihak-pihak tertentu yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi, untuk mengurangi bahkan mencegah timbulnya sengketa maka prosedur pengumpulan data sampai dengan penyajian data fisik, data yuridis serta penerbitan sertifikat haknya harus dilaksanakan secara seksama oleh pihak-pihak dan instansi terkait agar data yang disajikan dapat dipertanggungjawabkan dan pejabat yang terkait dengan proses tersebut tidak melakukan tugas berdasarkan kepentingan pribadi atau kelompok.
2. Bagi seseorang yang ingin membeli tanah untuk investasi atau untuk keperluan lain hendaknya mengecek status kepemilikan, kelengkapan surat-surat tanah, riwayat tanah apakah tanah tersebut berasal dari tanah adat atau berdasar dari konversi. Pengecekan selain dilakukan terhadap Badan Pertanahan Nasional, juga langsung kepada masyarakat setempat dimana lokasi tanah tersebut berada dan apabila belum bersertifikat segera diajukan pendaftaran hak atas tanahnya agar dapat diterbitkan sertifikat tanah yang menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan nantinya akan menambah nilai harga jual tanah tersebut.

Universitas Indonesia

DAFTAR REFERENSI

I. Buku

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983.
- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1983.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Alumni, 1983.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Waris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Harsono, Boedi, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Jakarta: Penerbit Kelompok Belajar "ESA", 1960.
- Harsono, Boedi, *Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. isi dan pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan edisi Revisi 1999.
- Mr. Ter Haar Bzn, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*; Jakarta: Pradnya Paramita, 1981.
- Parlindungan A.P, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1990.
- Parlindungan A.P, *Pencabutan dan Pembebasan Tanah, Suatu Perbandingan*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1993.

Universitas Indonesia

- Parlindungan A.P, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Penerbit Mandar Maju,1998.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali, 1986
- Pitlo, A, *Hukum Waris*, Jakarta, Inter Masa, 1979.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: PN Sumur, 1976.
- Rianto, Adi. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*; Jakarta: Granit, 2004.
- Ruchiyat Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung: Penerbit Alumni,1986.
- Saleh, Wancik K, *Hak Anda Atas Tanah*: Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 1970.
- Sumarjono, Maria SW, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah*, Jakarta: Kompas, 1994.
- Samudera, Teguh, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung: Alumni, 1992.
- Thalib, Sajuti, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta: Bina Aksara, 1985

II. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1. Tahun 1974, tentang Undang-Undang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Permeneg No 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997

Permeneg No. 4 tahun 1994 tentang ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.



DAFTAR REFERENSI

I. Buku

Universitas Indonesia

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983.
- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1983.
- Abdurrahman, *Hukum Adat Menurut Perundang-undangan Republik Indonesia*, Jakarta: Cendana Press, 1984.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Alumni, 1983.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993
- Hadikusuma, Hilman, *Hukum Waris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Harsono, Boedi, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Jakarta: Penerbit Kelompok Belajar “ESA”, 1960.
- Harsono, Boedi, *Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. isi dan pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan edisi Revisi 1999.
- Mr.Ter Haar Bzn, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*; Jakarta: Pradnya Paramita, 1981.
- Parlindungan A.P, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Penerbit Mandar Maju,1990.
- Parlindungan A.P, *Pencabutan dan Pembebasan Tanah, Suatu Perbandingan*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 1993.
- Parlindungan A.P, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Penerbit Mandar Maju,1998.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali, 1986
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: PN Sumur, 1976.

- Rianto, Adi. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*; Jakarta: Granit, 2004.
- Ridwan, Ahmad Fauzie. *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*; Jakarta: Dewa Ruci Press, 1982
- Ruchiyat Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Saleh, Wancik K, *Hak Anda Atas Tanah*: Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 1970.
- Sumarjono, Maria SW, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah*, Jakarta: Kompas, 1994.
- Samudera, Teguh, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung: Alumni, 1992.
- Thalib, Sajuti, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta: Bina Aksara, 1985

II. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1. Tahun 1974, tentang Undang-Undang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Permeneg No 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997

Permeneg No. 4 tahun 1994 tentang ketentuan Pelaksanaan Keppres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

PUTUSAN

Nomor : 10 PK/Pdt/2002

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa permohonan peninjauan kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. KASIMIN,
2. BAK KASEM,
3. TUMINEM,
4. TUGIYEM,
5. TUGINEM,
6. NGATIYEM,
7. KASIRAH,
8. PONIYEM, semuanya bertempat tinggal di Jalan Sultan Haji Kota Sepang II, RT. 002, RW. 02 Lk. IX Kedaton Bandar Lampung, para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding ;

melawan :

1. IBU MARSINEM alias SENUK,
2. BAMBANG SUPARNO, keduanya bertempat tinggal di Jalan P. Antasari No. 120, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung ;
3. IBU SUDARMI, bertempat tinggal di Jln. P. Antasari No. 118, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung ;
4. IBU RUSWATI, bertempat tinggal di Jalan P. Antasari No. 116, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung ;
5. SOLIHIN, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Gang Salam I No. 9, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung ;

6. SYAHRONI

6. SYAHRONI, bertempat tinggal di Nusa Indah Gang Salam I No. 18, Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung ;
7. SITI YETI, (YETI), bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Gang Salam I No. 11, Kelurahan Tanjung baru, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung, Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Pebruari 1999 No. 1130 K/Pdt/1998 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa para Penggugat memiliki sebidang tanah berupa kebun kelapa, pekarangan berikut sebuah rumah di atasnya dan sawah seluas \pm 15.000 M2 yang letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa dengan adanya pemekaran wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung, dimana tanah milik para Penggugat menjadi wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung, dan dengan adanya pembangunan Jalan P. Antasari, Jalan Nusa Indah dan Gang Salam I, maka baik luas, letak maupun batas-batasnya menjadi berubah sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa asal-usul tanah milik para Penggugat (selanjutnya disebut tanah sengketa) semula adalah kepunyaan janda yang bernama Bok Rijem alias Bok Lijem, ibu kandung Ardjowirono, yang diperoleh dari Nurjaya penduduk Tanjung Baru, pada tahun sebelum 1930 dengan titel perdata jual beli ;

Pada tahun 1950 janda Bok Rijem alias Lijem kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama Kasan Wiryono yang tidak punya isteri dan tidak punya anak, dan dari perkawinan tersebut tidak diperoleh keturunan ;

Pada

Pada tahun 1955 Bok Rijem alias Bok Lijem meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak laki-laki bernama Ardjowiriono bin Rono Sonto, ayah kandung/suami dari Penggugat, dengan demikian harta sengketa yang merupakan harta Rijem dalam perkawinannya dengan Kasan Wiryo menjadi hak milik Ardjowiriono bin Rono Sonto, apalagi perkawinan Rijem dengan Kasan Wiryo tidak mempunyai anak ;

Pada tahun 1955 Kasan Wiryo kawin lagi dengan seorang janda bernama Bok Paiten dan meskipun harta sengketa dikuasai dan dimiliki oleh Ardjowiriono bin Rono Sonto namun Kasan Wiryo tetap diperbolehkan menggarap tanah sengketa tersebut bersama-sama ;

Pada tahun 1961 Kasan Wiryo meninggal dunia, meninggalkan isterinya Bok Paiten tanpa anak, namun Bok paiten pun masih diperbolehkan menggarap tanah sengketa bersama-sama Ardjowiriono ;

Pada tahun 1965 Ardjowiriono meninggal dunia dan hartanya dengan sendirinya menjadi milik para Penggugat atas dasar warisan, sedangkan Kasan Wiryo dan isterinya Bok Paiten tidak mempunyai hak kepemilikan atas harta sengketa bawaan Bok Rijem, sehingga baik Kasan Wiryo maupun Bok Paiten tidak mempunyai kekuasaan/hak untuk memindah tangankan harta sengketa kepada pihak lain ;

Bahwa untuk jelasnya para Penggugat menyampaikan skema silsilah dan penjelasannya seperti terurai dalam gugatan ;

Bahwa disamping meninggalkan harta warisan yang sekarang menjadi sengketa, Ardjowiriono juga meninggalkan ahli waris yang terdiri dari para Penggugat, yaitu :

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - Bok Kasem binti Ardjantika | - Isteri |
| - Kasimin bin Ardjowiriono | - anak kandung |
| - Tuminem bin Ardjowiriono | - anak kandung |
| - Tugiyem bin Ardjowiriono | - anak kandung |
| - Ngatiyem bin Ardjowiriono | - anak kandung |
| - Kasirah bin Ardjowiriono | - anak kandung |
| - Poniye bin Ardjowiriono | - anak kandung |

bahwa sejak meninggalnya Ardjowiriono, para Penggugat ingin menggarap sendiri harta sengketa, namun atas permintaan Bok Paiten dengan persetujuan para Penggugat yang lain, Penggugat II telah menyerahkan penggarapan harta sengketa

kepada

kepada Bok Paiten dengan perjanjian bagi hasil yang telah disepakati, yakni para Penggugat memperoleh 1/3 bagian dan Bok Paiten sebagai penggarap mendapat 2/3 bagian dengan ketentuan bibit dan pajak-pajak menjadi tanggungan penggarap ;

bahwa dengan tanpa hak dan melawan hukum, sekitar tahun 1967 Para Tergugat mulai menduduki, menguasai dan memungut hasil atas harta sengketa; dengan dalih menumpang sementara namun dengan segala tipu muslihat Para Tergugat berusaha untuk memiliki harta sengketa ;

bahwa setelah Bok Paiten meninggal dunia tahun 1994, para Penggugat baru mengetahui bahwa telah terjadi manipulasi surat bukti perolehan hak, seolah-olah Ardjowiriono telah menjual harta sengketa kepada Bok Paiten pada tanggal 6 Juli 1967, padahal jual beli tersebut tidak mungkin terjadi karena Ardjowiriono telah meninggal dunia pada tanggal 3 Januari 1965 dan surat bukti perolehan hak tersebut seolah-olah telah ditandatangani oleh Penggugat II, padahal Penggugat II tidak pernah melihat surat tersebut sebelumnya, apalagi untuk membubuhkan tanda tangan atas nama Ardjowiriono ;

bahwa selain adanya surat jual beli tanggal 6 Juli 1967, ternyata Para tergugat juga mendasarkan perolehan haknya atas harta sengketa dengan adanya hibah dan surat jual beli antara Bok Paiten atau Kasan Wiryo dengan para Tergugat ;

bahwa baik Bapak Ardjowiriono maupun Para Penggugat tidak pernah menjual harta sengketa kepada Bok Paiten maupun Bapak Kasan Wiryo, oleh karena itu surat bukti perolehan hak yang berupa jual beli atau hibah dari Bok Paiten atau Bapak Kasan Wiryo kepada Para Tergugat adalah tidak sah ;

bahwa atas perolehan hak yang cacat hukum tersebut Tergugat III telah membagikan sebagian harta sengketa kepada anak mantu dan cucunya, yaitu Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII. Karena perolehan harta sengketa dan perolehan hak yang dimilikinya adalah tidak sah, maka pengalihan hak atas sebagian harta sengketa kepada anak, mantu dan cucunya juga adalah tidak sah ;

bahwa dengan menggunakan surat jual beli dan atau surat hibah yang merupakan bukti perolehan hak dari Para Tergugat, Para Tergugat telah berhasil mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah sengketa, namun

karena

karena penerbitan sertifikat tersebut didasarkan atas tanda perolehan hak yang cacat hukum dan tidak sah, maka sertifikat-sertifikat tanah yang dimiliki oleh para Tergugat atas harta sengketa harus segera dibatalkan/dicabut ;

bahwa Para Penggugat telah berulang kali berusaha agar Para Tergugat mengosongkan harta sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa syarat, baik secara kekeluargaan maupun melalui pamong setempat, tapi tidak berhasil ;

bahwa akibat perbuatan Para Tergugat telah menyebabkan Para Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 116.000.000,- dengan perincian sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tanjungkarang memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari Ardjowirono ;
3. Menetapkan bahwa harta sengketa yang terdiri dari sebidang tanah yang berupa kebun kelapa, pekarangan berikut sebuah rumah di atasnya dan sawah, seluas lebih kurang 12.000 M2 (dua belas ribu meter bujur sangkar) yang terletak di Jalan Antasari RT.005 RW.02 Lk. III Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Kotamadya Dacrah Tingkat II Bandar Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara berbatas dengan Jalan Antasari ;
 - sebelah Selatan berbatas dengan Gang Salam I ;
 - sebelah Barat berbatas dengan Jalan Nusa Indah ;
 - sebelah Timur berbatas dengan tanah Ahmad Ali ;
 adalah warisan dari Ardjowirono yang berasal dari Rijem alias Lijem ;
4. Menyatakan batal atau tidak syah surat-surat bukti Perolehan Hak yang berupa Surat Jual Beli atau Surat Hibah tanggal 6 Juli 1967 antara Ardjowirono dengan Bok Paiten dan antara Bok Paiten dan atau Kasan Wiryo dengan para Tergugat ;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan Sertifikat Hak Milik atas harta sengketa yang dimiliki oleh para Tergugat ;

6. Menghukum

6. Menghukum para Tergugat atau orang lain yang telah mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan harta sengketa dan menyerahkan kepada para Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara ;
7. menghukum para Tergugat secara bersama-sama membayar ganti kerugian kepada para Penggugat sebesar Rp. 116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah) yang dapat ditagih seketika dan sekaligus, selambat-lambatnya 8 hari sejak putusan Pengadilan memperoleh kekuatan pasti ;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

SUBSIDER :

- Bila Majelis Hakim berpendapat lain, maka para Penggugat mohon putusan yang adil dan bijaksana (Et Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 27 Januari 1997 Nomor : 50/PDT.G/1996/PN.TK. tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
- Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Ardjowirono ;
- Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya ;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 98.000,- (sembilan puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 18 Agustus 1997 Nomor : 31/Pdt/1997/PT.TK. tersebut adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 27 Januari 1997 No. 50/PDT.G/1996/PN.TK. yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Pebruari 1999 No. 1130 K/Pdt/1998 yang telah berkekuatan tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menyatakan

- Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. KASIMIN, 2. BAK KASEM, 3. TUMINEM, 4. TUGIYEM, 5. TUGINEM, 6. NGATIYEM, 7. KASIRAH, dan 8. PONIYEM, tersebut tidak dapat diterima ;
- Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 50.000,-(lima puluh ribu rupiah) ;

Bahwa, sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut i.c putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Pebruari 1999 No. 1130 K/Pdt/1998 diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 13 Agustus 1999 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Tanggal 17 Juli 2001, kemudian disusul dengan memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 2001 ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 28 Juli 2001, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Tanggal 28 Agustus 2001 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No.14 tahun 1985 permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa pemohon peninjauan kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Agustus 1999 No. 1130 K/Pdt/1998, Penggugat tolak sepenuhnya, lantaran tidak mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran, turun dari jalur hukum, tidak mengindahkan bukti-bukti bahwa Hak Atas Tanah itu benar-benar lebih beralasan kepunyaan Kasimin ;
Pengajuan permohonan Peninjauan Kembali ini sudah dikirim secara resmi ke Mahkamah Agung RI melalui Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 6 Desember 2000 ;
Semua bukti-bukti Tergugat (Marsinem dan kawan-kawan) tidak benar dan tidak beralasan dan merupakan hasil manipulasi dan rekayasa (KUHP 363-364) ;

Bahwa

Bahwa kepemilikan Hak Atas Tanah Kasimin benar dan beralasan menurut kehendak/Isyarat Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, seperti :

- Undang-Undang No. 5/1960 Pasal 20,
- Peraturan Pemerintah No. 11/1961,
- Ordonansi No. 52/1921,
- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 104/DJA/77, dan keterangan saksi-Saksi, lantaran itu Keputusan Kasasi Mahkamah Agung R.I harus dibatalkan dan menyatakan Hak Atas Tanah itu kepunyaan Kasimin ;

2. Terdapat Bukti Baru, yakni : Tergugat Marsinem (Senuk dan kawan-kawan) sengaja berencana memanipulasi Surat-surat yakni membuat Surat Palsu seperti tanggal 6 Juli 1967, seakan-akan menyatakan Penggugat/Pewaris ayah kandung Kasimin yang telah meninggal dunia 30 bulan dinyatakan hidup sebentar untuk menjual belikan tanah kepada Tergugat, sedangkan meninggalnya awal tahun 1965 (30 bulan yang lalu, baru bikin surat palsu itu) ;

Sangat tidak masuk akal Ardjowiriono sudah meninggal dunia awal awal tahun 1965, hidup kembali 6 Juli 1967 (30 bulan) memperjual belikan hak atas tanahnya 15.000 M2 seharga hanya Rp. 14.500,- kepada seorang pembantu rumah tangganya, dan menurut hukum melawan KUHP pasal 363, 364. Seharusnya bila benar penjualan itu, harus menurut Undang-Undang No. 5/1960 dan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1961, yakni harus diumumkan dulu. Dengan demikian perbuatan tersebut adalah manipulasi dan sewenang-wenang melanggar Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pasal 53 dan harus dibatalkan demi hukum ;

Surat-surat palsu itu sudah digunakan untuk kepentingan pribadi dan memperkaya dirinya dan telah diperjual belikan kepada orang lain secara ilegal dan melawan hukum ;

3. Bahwa luas Hak Atas Tanah 15.000 M2 di Kelurahan Tanjungbaru Kec. Sukarame Bandar Lampung milik Kasimin ; dan secara melawan hukum Para Tergugat (Marsinem, dkk) mengakui Hak Atas Tanah milik Kasimin tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan alasan-alasan dari Pemohon sebagai berikut :

Mengenai keberatan ad. 2 :

Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena :

1. Bahwa

1. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat mengemukakan bahwa obyek permohonan Peninjauan Kembali berupa sebidang tanah dengan luas lebih kurang 15.000 M2 semula milik Ardjowiriono, namun kemudian dijual kepada Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat ;
2. Bahwa obyek permohonan Peninjauan Kembali berupa tanah, dinyatakan telah dijual oleh pemilik originer obyek permohonan Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali, adalah bertentangan dengan logika hukum, karena sesuai dengan bukti baru (Novum), bahwa pada tanggal 3 Desember 1965 Pemilik Originer obyek permohonan Peninjauan Kembali, yaitu Ardjowiriono telah meninggal dunia, sehingga dengan demikian bukti baru (Novum) merupakan bukti yang menentukan bahwa Pemilik Originer atas obyek Permohonan Peninjauan Kembali Ardjowiriono tidak menjual obyek permohonan Peninjauan Kembali in casu ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dikemukakan pada ad. 2 diatas, maka Pemilik Originer, pada tanggal 6 Juli 1967 tidak pernah menjual obyek permohonan Peninjauan Kembali, sehingga dengan demikian obyek permohonan Peninjauan Kembali adalah masih tetap merupakan hak milik pemilik originer : Ardjowiriono, yang selanjutnya setelah Ardjowiriono meninggal dunia menjadi hak ahli warisnya, yaitu Para Pemohon Peninjauan Kembali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh pemohon peninjauan kembali : KASIMIN, dkk, tersebut dengan membatalkan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Pebruari 1999 Nomor : 1130 K/Pdt/1998 jo putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tanggal 18 Agustus 1997 Nomor : 31/Pdt/1997/PT.TK. dan Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara tersebut dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Peninjauan Kembali dikabulkan, dan Para Termohon Peninjauan Kembali sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal 67 huruf b dan f, pasal 69 huruf b dan c Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

MENGADILI

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari : 1. KASIMIN, 2. BAK KASEM, 3. TUMINEM, 4. TUGIYEM, 5. TUGINEM, 6. NGATIYEM, 7. KASIRAH, 8. PONIYEM, tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Pebruari 1999 Nomor : 1130 K/Pdt/1998 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tanggal 16 Agustus 1997 Nomor : 31/Pdt/1997/PN.Tk. ;

MENGADILI KEMBALI :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari Ardjowirono ;
3. Menetapkan bahwa harta sengketa yang terdiri dari sebidang tanah yang berupa kebun kelapa, pekarangan berikut sebuah rumah di atasnya dan sawah seluas lebih kurang 12.000 M2 (dua belas ribu meter bujur sangkar) yang terletak di Jalan Antasari Rt.005 Rw.02 Lk. III Kelurahan Tanjungbaru, Kecamatan Sukarame, Kotamadya Daerah Tingkat II Bandar Lampung, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jl. Antasari ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Gang Salam I ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jl. Nusa Indah ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ahmad Ali ;
 Adalah warisan dari Ardjowirono yang berasal dari Rijem alias Lijem ;
4. Menyatakan batal atau tidak syah surat-surat bukti Perolehan Hak yang berupa Surat Jual-beli atau Surat Hibah tanggal 6 Juli 1967 antara Ardjowirono dengan Bok Paiten dan antara Bok Paiten dan/atau Kasan Wiryo dengan para Tergugat ;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan Sertifikat Hak Milik atas harta sengketa yang dimiliki oleh para Tergugat ;
6. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang telah mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan harta sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara ;
7. Menghukum para Tergugat secara bersama-sama membayar ganti kerugian kepada para Penggugat sebesar Rp. 116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah) yang

dapat

dapat ditagih seketika dan sekaligus, selambat-lambatnya 8 hari sejak putusan Pengadilan memperoleh kekuatan pasti ;

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam peninjauan kembali ini berjumlah Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari RABU TANGGAL 27 OKTOBER 2004 dengan H.German Hoediarto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Arbijoto, SH. dan Timur P. Manurung, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Arbijoto, SH. dan Timur P. Manurung, SH. Hakim-Hakim Anggota, dan H. Prim Haryadi, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Arbijoto, SH

ttd./Timur P.Manurung, SH

K e t u a :

ttd./H.German Hoediarto, SH

Biaya-biaya :

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi peninjauan kembali | <u>Rp 493.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti:

ttd./H.Prim Haryadi, SH

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n.Panitera/Sekretaris Jenderal

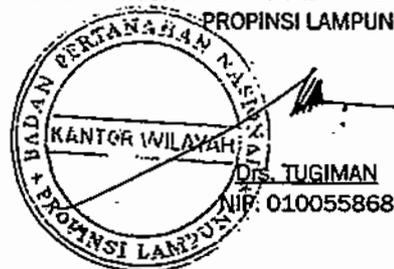
Plt.Kepala Direktorat Perdata,

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

NIP. 040018124

9.	Foto copy surat usulan pembatalan sertipikat dari Sdr. Watoni Noerdin, S.H. dan rekan selaku kuasa dari para ahli waris tanggal 27-05-2005 No. 036/SK/KH-WTN/V/2005.	1 Exp	
10.	Foto copy Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan No. 07/Eks/2005/PN.TK. jo. 10/PK/Pdt/ 2002 jo. 1130.K/Pdt/1998 jo. 31/Pdt/1997/PT.TK. jo. 50/Pdt.G/1996/PN.TK. tanggal 25-05-2005.	1 Exp	
11.	Foto copy Surat Kuasa dari para Ahli Waris kepada Watoni Noerdin, S.H.; Mingrum Gumay, S.H.; Susi Tur Andayani, S.H.	1 Exp	
12.	Foto copy Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A. Tanjung Karang No. 07/Eks/2005/PN.TK. tanggal 10-05-2005	1 Exp	
13.	Foto copy Putusan Peninjauan Kembali No. 10 PK/Pdt/2002 tanggal 27-10-2004 (telah dilegalisir).	1 Exp	
14.	Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI. 1130 K/Pdt/1998 tanggal 18-02-1999 (telah dilegalisir)	1 Exp	
15.	Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 31/Pdt/1997/PT.TK. tanggal 18-08-1997 (dilegalisir).	1 Exp	
16.	Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kelas I B Tanjung Karang No. 50/Pdt/G/1996/PN.TK. tanggal 23-01-1997.	1 Exp	
J U M L A H		49 Exp	

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI LAMPUNG



TEMBUSAN disampaikan kepada Yth.:

1. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, di Bandar Lampung (tanpa lampiran);
2. Sdr. Watoni Noerdin, S.H. dan rekan selaku kuasa Kasem, dkk. (tanpa lampiran);
Jl. Gajah Mada No. 17/B Kota Baru, Bandar Lampung;
3. Sdr. Tresna Haryanti, Koko Himawan, Winardi, Untung Anam; Teddy Henata; Marsinem, dkk; Maryatun; Martini; Puji Astuti di Bandar Lampung (tanpa lampiran).

Catatan Penerimaan

..... 2005
A.n. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

JALAN SISINGAMANGARAJA NOMOR 2 JAKARTA SELATAN
KOTAK POS 2412 TELP. 7393939

Jakarta, 17-09- 2008

nomor : 3198-620.3-DV.2
jumlah : 1 (satu) lembar
perihal : Permohon pembatalan Sertipikat Hak Milik Tanah Tereksekusi tanggal 25-08-2005, atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor:07/Eks/2005/PN.TK. tanggal 10-05-2005 terletak di jalan Antasari, Kota Bandar Lampung.

Kepada Yth :
Yth. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Provinsi Lampung
di -
Bandar Lampung.

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 570-5613 tanggal 13 Juli 2006, dan Nomor : 570-4391 tanggal 25 Agustus 2005 yang di tujuan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia perihal tersebut di atas, dapat kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Sdr. FIRMAN SIMATUPANG, SH dan BARITA ULI SIREGAR, SH Advokat pada Law Firm FIRMAN SIMATUPANG & Partners selaku kuasa hukum para pemegang Sertipikat terakhir Koko Himawan CS dan Hendrik Efendi serta Winardi melalui suratnya Nomor : 06 dan 07 /F&R/PER/XII-2006 tanggal 6 Desember 2006 menginformasikan sekaligus memohon kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional RI untuk menunda proses permohonan pembatalan, karena Koko Himawan cs mengadakan perlawanan Eksekusi melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan telah mendapat Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang sebagai berikut :

- 1) Nomor ; 37/PDT.G/2005/PN.TK, Tanggal 17 Nopember 2005.
- 2) Nomor ; 35/PDT.G/2005/PN.TK. Tanggal 3 Januari 2006.
- 3) Nomor ; 36/PDT.G/2005/PN.TK. Tanggal 23 Januari 2006.

Dalam perkembangannya :

- a. Apakah dilanjutkan dengan pencabutan / pembatalan Eksekusi yang telah dilaksanakan berdasarkan ;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor: 07/Eks/2005/PN.TK tanggal 10-05-2005 ;
 - Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor: 07/Eks/2005/PN.TK. jo. 10/PK/Pdt/2002. jo. 1130.K/Pdt/1998 jo. 31/Pdt/1997/PT.TK. jo. 50/Pdt.G/1996/PN.TK. tanggal 25-05-2005.
- b. Apakah atas Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut di atas diajukan banding atau tidak ?

2. Bahwa sesuai hasil Gelar Perkara yang telah dilaksanakan pada hari senin tanggal 5 Nopember 2007 di ruang Deputi V BPN RI , Saudara ditugaskan untuk mediasi para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya, namun sampai saat ini kami belum mendapat laporan dari Saudara.

3. Bahwa laporan perkembangan permasalahan untuk dapat kiranya disampaikan sebagai bahan proses lebih lanjut.

Demikian untuk menjadi perhatian dan pelaksanaanya.

An. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan
Sengketa dan Konflik Pertanahan
Ub.



Direktur Sengketa Pertanahan
Elfachri Budiman, SH., M.Hum.
NIP. 010075261

Tembusan, disampaikan kepada Yth. :

1. Bapak Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, di Jakarta (sebagai laporan).
 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
 3. Arsip.
-