

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK
HAK ATAS TANAH**

**(Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor:
1930 K/Pdt/2007)**

TESIS

**CHATRINE PASU PANJAITAN, SH
0906 582 356**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA
PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK
HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor:
1930 K/Pdt/2007)

TESIS
Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

CHATRINE PASU PANJAITAN, SH
0906 582 356

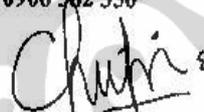
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Chatrine Pasu Panjaitan, SH

NPM : 0906 582 356

Tanda Tangan : 

Tanggal : 06 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Chatrine Pasu Panjaitan, SH.
NPM : 0906 582356
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK
SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH (Studi
Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor:
1930 K/Pdt/2007).

Teah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indoaesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.

(.....)

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

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur, saya panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus, karena atas segala kasih dan karunia-Nya sehingga tugas akhir berupa tesis dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007)” ini akhirnya dapat terselesaikan. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Enny Koeswarni, SH, M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih telah banyak membantu saya dalam memberikan bimbingan serta saran dan pengarahan yang sangat bermanfaat kepada saya selama proses penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmu dan pengetahuan selama saya mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
5. Yang tercinta dan Penulis muliakan untuk Papa, Mama dan Papa, Mama mertua yang selalu memberikan doa, perhatian, dukungan dan kasih sayang yang tak terhingga baik dukungan moriil maupun materiil kepada Penulis selama ini.

6. Yang tersayang Rado N. Manurung dan Adeline Keidanthauli Manurung yang selalu mendoakan, mendukung, memberikan banyak pengertian, perhatian dan kasih sayang kepada Penulis di dalam menyelesaikan kuliah dan tesis, Terima Kasih atas segalanya.
7. Abang, Kakak dan Adik-adikku yang penulis cintai, yang selalu mendukung, dan mendoakan Penulis.
8. Sahabat-sahabat saya Anne, Dea, Qteen, Ajeng, Yunia, Yulind, Mira, Tutut, Titi, Masykur, Caesar, Lala, Melinda yang selalu ada untuk memberikan dukungan, motivasi, doa, menemani saya sewaktu dalam sedih maupun senang serta banyak membantu saya dalam kuliah dan menyelesaikan tesis ini.
9. Teman-teman Angkatan 2009 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tidak akan terlupakan saat kita tertawa bersama, yang saya tidak dapat sebutkan satu-persatu.
10. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jayabaya yang selalu memberikan semangat dan doa.
11. Seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya mohon maaf atas segala kesalahan dan kekeliruan yang terdapat dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan sesuatu yang bernilai bagi para pembacanya.

Depok, 06 Juli 2011

Penulis

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

Sebagai sivitas akademik universitas indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : CHATRINE PASU PANJAITAN
NPM : 0906582356
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : HUKUM
Jenis Karya : Tesis

Demi Pengembangan Ilmu Pengetahuan, Menyetujui Untuk Memberikan Kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) Atas Karya Ilmiah Saya Yang Berjudul :

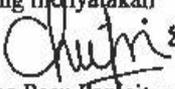
**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS
TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007)**

Beserta Perangkat Yang Ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, Mengelola dalam bentukangkalan data (*database*), merawat, dan Memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Jemikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 06 Juli 2011

Yang menyatakan

(Chatrine Pasu Panjaitan)

ABSTRAK

Nama : CHATRINE PASU PANJAITAN, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007)

Tesis ini membahas mengenai fungsi girik. Sebelum berlakunya UUPA hukum tanah yang berlaku bersumber hanya kepada hukum adat. Girik digunakan sebagai bukti pemilikan hak atas tanah adat. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terjadi perubahan secara fundamental dibidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku di Indonesia. Sebagian masyarakat Indonesia saat ini masih ada yang beranggapan bahwa girik adalah sebagai penunjuk atas pemilikan hak atas tanah. Seperti permasalahan dalam penulisan tesis ini mengenai sengketa tanah girik yang telah mendapat putusan Mahkamah Agung Nomor 1930 K/Pdt/2007. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

Kata Kunci : Girik, Bukti Pembayaran Pajak Tanah.

ABSTRACT

Name : CHATRINE PASU PANJAITAN, SH
Program Study : Magister Kenotariatan
Title : Legal Protection For Girik Holder as The Owner of Rights On Land
(Case Study Decision Of Supreme Court Number: 1930 K/Pdt/2007)

This thesis discusses about function of Girik. Before Act Number 5 Year 1960 regarding Agrarian Law, the prevailing law on land was based on common law. Girik used as an evidence of customary land ownership. Since Act Number 5 Year 1960 regarding Agrarian Law promulgated, land law and personal rights on land in Indonesia fundamentally changed. Some of Indonesian people still thought that Girik is an evidence of land ownership, as shown in land dispute case on Supreme Court of Indonesia Decision Number 1930 K/Pdt/2007. This research uses a method of a descriptive analysis with *yuridis normative* approach.

Key Words: Girik, Land Tax Payment Receipt.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	11
C. Metode Penelitian	11
D. Sistematika Penulisan	13
BAB II PEMBAHASAN	
2.1. Teori Dan Kajian Hukum Tanah Di Indonesia	14
2.1.1. Sejarah Hukum Tanah di Indonesia	14
2.1.2. Hukum Tanah di Indonesia Sebelum Berlakunya UUPA	15
2.1.3. Hukum Tanah di Indonesia Sesudah Berlakunya UUPA	17
2.1.4. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia	20
2.1.4.1. Pengaturan Pendaftaran Tanah	20
2.1.4.2. Pengertian, Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah	24
2.1.4.3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	31
2.1.4.4. Objek Pendaftaran Tanah	34
2.1.4.5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	39
2.1.4.6. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah	43

2.2.	Analisis Yuridis Sertipikat dan Girik Dalam Bukti	
	Kepemilikan Tanah	48
2.2.1.	Pengertian Tanda Bukti	48
2.2.2.	Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat	52
2.3.	Kasus Posisi	55
2.3.1.	Uraian Mengenai Duduk Perkara	55
2.3.2	Putusan Pengadilan	59
	2.3.2.1 Pengadilan Negeri Nomor :	
	417PDT.G/2004/PN-JKT. BAR., tanggal	
	19 Juni 2005	59
	2.3.2.2 Tinggi Nomor: 180/PDT/2006/PT.DKI	59
	2.3.2.3 Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007	59
2.4.	Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	60
2.4.1	Apakah girik itu dapat dijadikan penunjuk	
	pemilikan hak atas tanah ?	60
2.4.2	Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik	
	atas tanah yang belum didaftarkan tersebut apabila	
	terjadi sengketa ?	64
2.4.3	Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1930	
	K/Pdt/2007 sudah sesuai dengan peraturan	
	perundang-undangan yang berlaku?	69

BAB III PENUTUP

A.	Kesimpulan	72
B.	Saran	73

DAFTAR PUSTAKA	75
-----------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN	
------------------------	--

BAB I

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.¹ Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional.²

¹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet. 3., (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hal. 3.

²Ibid., hal. 3.

Perihal hubungan manusia dengan tanah, terdapat berbagai asas yang melingkupinya, antara lain asas perlekatan horizontal (*horizontale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*).³

Sebagaimana kita ketahui, bahwa Hukum Tanah Nasional disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah. Sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat Indonesia asli mempunyai ciri-ciri sebagai suatu sistem hukum dan dapat dibedakan dengan sistem-sistem hukum lainnya. Sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat, hukum adat cenderung mempunyai pengaruh penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga dalam pembentukan peraturan perundang-undangan (*wettelijk regelingen*) nasional, sudah seharusnya memperhatikan hukum adat. Keberagaman hukum adat tidak boleh menjadi penghambat pembangunan hukum nasional, karena dalam keberagaman tersebut sebenarnya terdapat konsep dasar, asas dan lembaga hukum yang relatif sama.⁴

Hukum adat mempunyai sifat dinamis, ia dapat mengikuti perkembangan masyarakat yang membutuhkan perubahan-perubahan. Perwujudan sifat ini dapat dilihat pada pola pengambilan putusan (vonis) hakim, yang dimungkinkan mengambil putusan berlainan dengan masalah hukum yang sama, tetapi diadili dalam waktu yang berbeda berdasarkan asas-asas hukum yang selalu berkembang menurut perkembangan masyarakat. Disamping itu hukum adat juga bersifat elastis yang berarti pula bahwa, hukum adat dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal yang bersifat khusus dalam suatu peristiwa tertentu sebagai suatu masalah hukum. Hal ini disebabkan karena hukum adat berpangkal

³Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hal.52.

⁴Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Penanaman Modal*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal.14.

pada asas-asas yang menentukan hukum dalam garis besarnya saja, sehingga ia dapat dipelihara secara elastis.⁵

Hukum adat yang berupa konsep dan asas serta lembaga hukum akan menjadi sumber utama dalam pembentukan hukum tanah nasional sedangkan norma-norma hukum adat dari berbagai daerah akan menjadi sumber pelengkap, terutama dalam menyelesaikan persoalan-persoalan konkrit. Pengakuan hukum adat yang beraneka ragam sebagai sumber hukum agraria nasional telah menempatkan pada kedudukan istimewa bahwa hukum adat diterima sebagai dasar hukum agraria nasional tetapi dengan pembatasan-pembatasan.

Salah satu perspektif normatif dari hukum adat adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah menurut hukum adat ini sangat relevan dengan kaidah-kaidah hukum pertanahan nasional menurut UUPA yang bersumberkan pada hukum adat. Penentuan tanah wilayah masyarakat hukum adat sebagai objek hak masyarakat hukum adat, pada umumnya berdasarkan pada batas-batas wilayah, sering berupa batas alam dan para penguasa adat, atau pada umumnya dapat menunjukkan batas wilayahnya apabila diminta. Objek hak masyarakat hukum adat tidak hanya atas tanah-tanah yang belum diletakkan hak-hak individual, tetapi juga atas tanah-tanah yang telah melekat hak-hak individual warga persekutuan. Hanya saja, kekuasaan masyarakat hukum adat atas tanah yang belum melekat padanya hak individual, lebih kuat daripada kekuasaan masyarakat hukum adat atas tanah-tanah yang melekat hak individual.

Hukum tanah dalam sistem hukum adat meliputi 3 (tiga) bidang, yaitu bidang-bidang hak atas tanah, perjanjian tanah, dan perjanjian yang menyangkut

⁵Irham Fahmi, *Analisis Investasi dalam Pespektif Ekonomi dan Politik*, (Bandung: Refika Aditama, 2006), hal.xx.

tanah. Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum adat dapat dibedakan dalam dua golongan, yaitu masyarakat hukum adat dan hak-hak perorangan.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak pasti diperlukan juga sebagai penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.⁶

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat (3) yang merupakan dasar hukum utama dari hukum tanah atau agraria, menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Penjelasan dari Pasal 33 tercantum dasar demokrasi ekonomi. Produksi dikerjakan oleh semua, untuk semua di bawah pimpinan pemilikan anggota-anggota masyarakat. Kemakmuran masyarakat yang

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), Jilid 1, hal. 18.

diutamakan bukan kemakmuran orang-seorang. Sebab itu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Selanjutnya kebijakan pertanahan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kewenangan pemerintah secara substansial dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Dengan ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sebagai yang dinyatakan dalam pasal 4 UUPA, adapun hukum tanah adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yaitu:⁷

⁷Sunaryo Basuki, *Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, (Makalah disampaikan pada mata kuliah Hukum Agraria, Depok, Oktober 2009), Bagian I, hal. 5.

1. Hak Bangsa Indonesia.
2. Hak Menguasai Negara.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
4. Hak-Hak Perorangan
 - a. Hak-Hak Atas Tanah.
 - b. Hak Atas Tanah Wakaf.
 - c. Hak-Hak Jaminan Atas Tanah.
 - d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hak atas tanah tersebut dalam Hukum Tanah Nasional Mengalami penyempurnaan dan tetap dipertahankan, yaitu:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai.

Berhubungan dengan hal tersebut diatas, sering dimuat dalam berbagai media massa baik cetak maupun media elektronik mengenai permasalahan tanah yang semakin hari semakin kompleks dan harus diakui masalah pertanahan masih merupakan salah satu sumber sengketa dan keresahan dalam masyarakat yang dominan.

Hal ini bukan hanya karena tanah merupakan bagian yang kodrati dan magis religius dalam kehidupan bangsa Indonesia, tetapi juga karena kebutuhan akan tanah saat ini semakin meningkat dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia sehingga persediaan tanah yang relatif semakin terbatas dan masuknya investor pada penanaman modal terutama dalam

pengadaan tanah. Pengadaan tanah merupakan soal yang paling krusial, baik untuk pembangunan infrastruktur maupun untuk kepentingan investasi. Rakyat harus diberikan akses untuk membebaskan dirinya melalui proses pembangunan dari kebodohan, ketertinggalan, ketertindasan, sempitnya ruang gerak kehidupan, ketergantungan, rasa takut. Rakyat harus punya aset yang dapat dikelola dan punya akses pada modal, teknologi, pasar manajemen dan seterusnya. Oleh sebab itu perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap akses dan aset masyarakat atas tanah berdasarkan hak perorangan atas tanah sangat penting artinya dalam pembauran hukum pertanahan nasional.⁸

Hambatan dalam pengadaan tanah di Indonesia antara lain adalah ketidakpastian dalam pembayaran ganti rugi kepada masyarakat. Pada dasarnya dalam pembebasan tanah, perihal ganti rugi harus memberikan keuntungan yang lebih kepada pemilik tanah sebelumnya, karena mereka telah rela mengorbankan tanahnya untuk pembangunan. Disamping dalam pengadaan tanah secara faktual, masih melibatkan instansi-instansi pemerintahan yang sangat banyak, sehingga menciptakan birokrasi yang ruwet dalam pembebasan tanah.

Perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap hak perorangan atas tanah dimaksudkan adalah perlindungan hukum melalui peraturan perundang-

⁸Joyo Winoto, *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial, Makalah Dalam Rangka Dies Natalis Universitas Padjajaran Ke-50*, (Bandung, 10 September 2007), hal. 7.

undangan terhadap hubungan hukum antara perorangan dengan tanah yang menghasilkan hak-hak perorangan atas tanah.⁹

Tujuan hukum bukan hanya keadilan tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai bila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal.

Pada hakikatnya, negara yang menganut paham kesejahteraan modern (*welfare state modern*) juga merupakan negara hukum modern atau negara hukum dalam arti materiil yang selanjutnya dikenal dengan negara modern. Konsep negara kesejahteraan ini lahir sebagai reaksi terhadap gagalnya konsep negara hukum liberal dalam mewujudkan kesejahteraan warganya. Ajaran hukum negara liberal berpandangan bahwa fungsi negara harus dibatasi secara minimal, sehingga membatasi kebebasan penguasa untuk melakukan tindakan sewenang-wenang.¹⁰

Dalam UUPA juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) mengatur mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Dengan terbitnya sertipikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan maka akan memberikan rasa aman kepada pemilik tanah akan hak atas tanah

⁹Muhammad Bakri, *Pembatasan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Dalam Hubungannya Dengan Hak Ulayat dan Hak Perorangan Atas Tanah*, (Surabaya: Disertasi Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, 2006), hal.3.

¹⁰Darwin Ginting, *Op.cit.*, hal.10.

yang dimilikinya sehingga sertipikat tanah tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-tanda buktinya dan pemeliharannya.¹¹

Pendaftaran tanah telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, karena pendaftaran tanah sangat erat kaitannya dengan pengamanan aset atau kekayaan yang berupa tanah dari setiap orang atau badan hukum yang memilikinya, karena dengan memahami arti dan fungsi pendaftaran tanah yang kemudian mendaftarkan tanahnya, maka akan diperoleh beberapa manfaat baik dari segi hukum maupun dari sudut ekonomi.

Tujuan pendaftaran tanah pada hakikatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subjek hukum hak atas tanah sehingga dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah harus relevan dengan bukti-bukti yang kongkrit.

¹¹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 72.

Di dalam praktek yang sesuai dengan kenyataan di lapangan ternyata masih banyak tanah yang belum didaftarkan oleh pemiliknya sehingga sering timbul sengketa tanah dalam hal kepemilikan atas tanah tersebut. Bukti-bukti pemilikan hak atas tanah pada sebagian masyarakat masih menggunakan bukti-bukti yang tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, serta masih menganggap bahwa petuk pajak bumi, girik, pipil, ketitir, dan verponding Indonesia merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Akibatnya dengan tidak didaftarkannya tanah tersebut oleh pemilik tanah maka tanah tersebut tidak akan mendapatkan bukti hak atas tanah yang berupa sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang kuat bagi sipemilik tanah yang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun.

Sebagian tanah-tanah yang ada di Jakarta dan sekitarnya, masih ada yang berstatus tanah girik. Tanah girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebagai tanah bekas hak milik adat girik bukanlah merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah. Tapi sebagian masyarakat kita yang masih buta dengan hukum beranggapan bahwa dengan adanya girik tersebut status tanah yang dimilikinya adalah bersatus hak milik dan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Girik hanya merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah yang dikuasai.

Selanjutnya berkembang dari latar belakang tersebut diatas penulis mengambil judul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG GIRIK SEBAGAI PEMILIK HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1930 K/Pdt/2007)”.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

1. Apakah girik dapat dijadikan sebagai petunjuk pemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik atas tanah yang belum didaftarkan tersebut apabila terjadi sengketa?
3. Apakah putusan MA No. 1930 K/Pdt/2007 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. METODE PENELITIAN

Didalam penulisan ini tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif analisis, dengan tujuan memberikan gambaran tentang obyek penelitian dan melakukan analisis terhadap kepastian hukum atas status tanah milik adat dalam bentuk girik dan juga memberikan informasi kepada masyarakat agar mengerti proses pendaftaran tanah yang memberikan suatu kepastian hukum dibidang pertanahan di Indonesia.

Sehingga melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu jalan keluar atau saran dalam memecahkan masalah secara sistematis dan factual. Penelitian normatif ini akan dilaksanakan dengan mencari dan mengumpulkan data sekunder yaitu data yang diperoleh penulis dari kepustakaan. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut maka penulis menggunakan alat pengumpul data yaitu studi dokumen. Data sekunder yang berhubungan dengan judul penelitian dan pokok permasalahan dalam penelitian ini berupa:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan yang digunakan pada penelitian adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan berupa buku-buku karangan para ahli, artikel dan berita diberbagai media massa yang berkaitan dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan berupa abstrak, kamus, ensiklopedia, internet yang berkaitan dengan penelitian.

Penelitian kepustakaan ini akan dianalisis oleh penulis secara kumulatif yaitu berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, buku-buku dan/atau daftar bacaan hasil penelitian yang berwujud laporan serta tulisan-tulisan atau karya ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian ini, kemudian dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau dokumen yang antara lain diambil dari putusan Pengadilan

Negeri dan Mahkamah Agung. Lalu data yang sudah diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu memberi arti dan menginterpretasikan setiap data, setelah diolah kemudian dalam bentuk kalimat secara sistematis kemudian untuk ditarik suatu kesimpulan.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TEORI DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang berbagai landasan teori, putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian dan analisis terhadap permasalahan hukum.

BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan hasil akhir dari penjabaran dan analisis yang dilakukan dalam bab-bab sebelumnya, dengan memberikan kesimpulan dan saran-saran.

BAB II PEMBAHASAN

2.1. TEORI DAN KAJIAN HUKUM TANAH DI INDONESIA

2.1.1. Sejarah Hukum Tanah di Indonesia

Seperti apa yang telah disebutkan pada pembahasan sebelumnya, bahwa tanah dalam Wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat oleh karena itu kehidupan manusia selalu terkait erat dengan keberadaan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menjadi tidak terpisahkan meskipun terjadi suatu perubahan atas perkembangan manusia. Untuk itu tidak jarang terjadi seseorang berani mempertaruhkan harta dan nyawanya demi mempertahankan sebidang tanah miliknya dari gangguan pihak lain.

Prof. Boedi Harsono menyebutkan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Oleh karena itu, Hukum Tanah merupakan satu bidang hukum yang mandiri dan sebagai Cabang Hukum yang mandiri mempunyai tempat sendiri dalam Tata Hukum Nasional.¹

Penerapan Hukum Tanah di Indonesia dalam kerangka mengatur hubungan atau hak-hak penguasaan masyarakat atas tanah di wilayah Indonesia telah mengalami berbagai tahapan perkembangan yang cukup signifikan. Tahapan perkembangan Hukum Tanah di Indonesia dapat dideskripsikan dalam dua bagian

¹Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Cet. XII. (Edisi Revisi) 2008. Jakarta: Djambatan, 2008, hal. 30.f1

penting, yaitu dengan membedakan antara kondisi sebelum dan sesudah berlakunya UUPA.

2.1.2 Hukum Tanah di Indonesia Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria bahkan masyarakat Indonesia sebenarnya telah melakukan pengaturan terhadap hubungan manusia dengan tanahnya melalui sebuah kesepakatan-kesepakatan yang telah ditentukan dengan masyarakat lainnya sehingga menghasilkan tata kehidupan yang tentram dan saling menghargai. Perubahan pada masyarakat Indonesia pada saat itu terjadi setelah datangnya Belanda ke Indonesia yang pada akhirnya merubah ketentuan yang berlaku dibidang agraria sebelumnya.

Hak ulayat masyarakat hukum adat sebelum berlakunya UUPA mencakup Tanah-tanah di wilayah masyarakat hukum adat seperti desa, marga, hutan, dusun yang meliputi tanah-tanah hak maupun tanah-tanah ulayat yaitu tanah kosong yaitu tanah-tanah yang belum dikuasai dan digunakan warga setempat.

Hak ulayat adalah hak bersama para warga suatu masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu, yang merupakan lingkungan hidup para warganya, untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya sepanjang masa. Adanya hak ulayat diakui dalam Hukum Tanah Nasional, sepanjang menurut kekuatan yang ada. Eksistensi hak ulayat sangat beraneka ragam. Mulai dari yang benar-benar masih ada, sampai yang pada kenyataannya tidak ada lagi. Yang sudah tidak ada lagi, tidak dihidupkan kembali. Hak ulayat diatur oleh hukum adatnya setempat. Hak ulayat masih ada, jika pada kenyataannya dipenuhi tiga kriteria dibawah ini:²

- a. Adanya kelompok masyarakat yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya, sebagai warga bersama suatu masyarakat hukum tertentu, dan mengakui serta menerapkan ketentuan-ketentuan hukum masyarakat hukumnya dalam kehidupan sehari-hari.

²Sunaryo Basuki, *Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Bagian I (Edisi Revisi), September 2009, hal. 15B.

- b. Masih adanya suatu wilayah berupa tanah, air dan/atau hutan yang merupakan sumber hidup dan kehidupan bersama (*"lebensraum"*) para warga masyarakat hukum adat tersebut dan tempat mengambil kebutuhan hidupnya sehari-hari, yang dalam hukum tanah disebut dengan tanah ulayat.
- c. Masih adanya tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah ulayat yang bersangkutan, yang berlaku dan ditaati oleh para warga, dan dilaksanakan oleh penguasa adatnya, yang terdiri atas Kepala Adat dan para Tetua Adat.

Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga yang merupakan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, bukan kepunyaan Kepala Adatnya. Kepala Adat tersebut biarpun dibanyak tempat dijabat secara turun menurun, adalah hanya merupakan petugas masyarakat hukum adatnya, yang bertindak untuk dan atas nama masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Hukum Tanah di Indonesia sebelum berlakunya UUPA terdapat dua sumber peraturan yang dianut oleh masyarakat ada yang bersumber pada Hukum Adat yang berkonsepsi komunalistik religius dan ada juga yang bersumber pada Hukum Barat. Perbedaan sumber pada peraturan ini lebih pada pengaturan atas tanah yang dimiliki bukan pada orang-orang yang memilikinya. Pada saat ini hukum tanah yang berlaku di masyarakat terdiri atas yang tertulis dan lainnya yang tidak tertulis.

Pada zaman pendudukan Belanda, antara tahun 1602-1799 dimana VOC berkuasa, pengaturan, pemilikan dan penguasaan tanah merupakan hukum Barat dengan tidak mempedulikan hak-hak tanah rakyat dan raja-raja di Indonesia, tetapi secara umum hukum adat yang memiliki corak dan sistem sendiri tidak dipersoalkan oleh VOC, bahkan membiarkan rakyat Indonesia hidup menurut adat dan kebiasaannya.³ Sedangkan pada zaman Daendels tahun 1808-1811 telah terjadi perubahan yang cukup mencolok atas struktur penguasaan dan pemilikan tanah dengan sistem penjualan tanah. Kondisi demikian menyebabkan munculnya tanah-tanah pertikelir.

³Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Daerah Kebutuhan Hidup*, (Jakarta: Chandra Pratama, 1995), hal.8-11.

Pada zaman pendudukan Inggris tahun 1811-1816, terutama masa Raffles berkuasa, semua tanah yang berada dibawah kekuasaan Pemerintah dinyatakan sebagai *eigendom government*, sehingga seluruh tanah dikenakan pajak bumi. Zaman *Culturstelsel* telah melakukan penanaman komoditi tertentu yang hasilnya harus diberikan untuk kepentingan penjajah. Dari hal ini, penduduk tersingkir ke pegunungan untuk mencari lahan-lahan lain untuk memenuhi kebutuhannya.

Sejak tahun 1870, setelah keluarnya Undang-undang Agraria Barat yang disebut dengan *Agrarische Wet 1870* menjadi pokok hukum dan semua peraturan pelaksanaannya dalam pengaturan bidang agraria yang diberlakukan pada masa itu. Ketentuan utama dalam *Agrarische Wet* bahwa Pemerintah pada masa itu memberikan kesempatan yang besar bagi perusahaan asing, terutama yang bergerak dibidang pertanian untuk berkembang di Indonesia, dengan tetap menjamin hak-hak pribumi atas tanah miliknya. Aturan selanjutnya yang dikeluarkan adalah *Agrarische Besluit* yang merupakan ketetapan raja Belanda untuk menetapkan bahwa pemilik atas tanah di seluruh Indonesia adalah Pemerintah Belanda, kecuali tanah-tanah yang dapat dibuktikan *eigendommen*.

Pada masa kolonial ini tanah-tanah hak adat tidak terdaftar, walaupun ada hanya bertujuan untuk bukti setoran pajak yang telah dibayar pemiliknya. Dalam hal ini terdaftar tanah tersebut bukan sebagai bukti formal hak atas tanahnya.

Sejak proklamasi kemerdekaan 17 Agustus 1945, Pemerintah Indonesia berusaha mengakhiri dominasi Hukum Agraria Barat yang ditinggalkan oleh Pemerintah Belanda. Namun demikian sampai tahun 1950-an Pemerintah Indonesia belum mampu menghasilkan suatu Hukum Agraria Nasional yang secara tetap menggantikan Hukum Agraria Barat. Baru pada tahun 1954, dikeluarkan Undang-undang No. 54 Tahun 1954 tentang Penyelesaian soal Pemakaian Tanah Perkebunan oleh Rakyat, Undang-undang ini hanya mengatur secara parsial persoalan tanah di Indonesia, sedangkan aturan secara umum tentang Hukum Agraria yang akan menggantikan secara total Hukum Agraria Barat warisan penjajah sampai tahun 1959 tidak dapat dibuat.

2.1.3 Hukum Tanah di Indonesia Sesudah Berlakunya UUPA

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan, yang kita

sebut Hukum Tanah, dimana di kalangan pemerintahan dan masyarakat umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No.2043. Undang-Undang ini dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55* dan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka terjadilah perubahan secara fundamental di bidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku di Indonesia. Jika pada masa sebelumnya terjadi dualistik hukum tanah yang berlaku, maka setelah UUPA terjadi unifikasi hukum tanah yang bersumber hanya kepada hukum adat tidak tertulis. Konsekuensi dari hal ini adalah secara tegas dinyatakan tidak berlakunya lagi:

- a. Hukum Tanah Barat yang liberalistik yang ketentuannya terdapat dalam Buku Kedua KUHPerdara Indonesia (kecuali tentang ketentuan hipotik yang masih berlaku),
- b. Hukum Tanah Adat Tertulis yang diciptakan oleh Pemerintah Belanda dan Pemerintah Swapraja.

Sangat wajar apabila konsepsi, bahan, norma, sistem, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya ditetapkan sebagai sumber perumusan Hukum Tanah Nasional, karena Hukum Tanah Adat tidak tertulis ini sangat sesuai dengan kepribadian Bangsa Indonesia dan juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.

Dalam hal lain, unifikasi hak-hak perorangan atas tanah (hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari Hukum Tanah Barat maupun Hukum Tanah Adat (yang tertulis atau tidak tertulis), melalui diktum kedua UUPA, yaitu ketentuan konversi dari hukum terhitung sejak 24 September 1960 dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional. Dari konteks di atas, maka fungsi UUPA adalah:

- a. Menciptakan unifikasi hukum tanah dan mengakhiri hukum tanah yang dualistik,
- b. Unifikasi hak-hak perorangan atas tanah melalui ketentuan konversi (Diktum Kedua UUPA),
- c. Meletakkan landasan hukum untuk melaksanakan pembangunan Hukum Tanah Nasional.

UUPA memiliki sifat nasional dalam aspek formal maupun material. Dalam aspek formal, UUPA merupakan Hukum Tanah Nasional yang dibuat oleh pembentuk Undang-undang di Indonesia, dibuat di Indonesia, disusun dalam bahasa Indonesia, berlaku di seluruh wilayah Indonesia dan meliputi seluruh tanah yang ada di wilayah negara Indonesia. Sedangkan tentang aspek material, UUPA harus juga bersifat nasional dalam hal tujuan, konsepsi, asas-asas, sistem dan isinya.

Perubahan tersebut bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya yaitu: ⁴

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional yang berasal dari Konsepsi Hukum Adat adalah bersifat komunalistik religius yang berarti Hukum

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group). hal.1.

Tanah Nasional memberikan kesempatan pemilikan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mencakup unsur kebersamaan. Kesempatan hak kepemilikan atas tanah oleh individu masyarakat memperoleh perlindungan hukum dengan ketentuan dilakukan pendaftaran terlebih dahulu. Dengan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas kepemilikan tanah juga, maka hak keperdataan seseorang anggota masyarakat terhadap tanahnya memperoleh jaminan hukum.

2.1.4 Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia

2.1.4.1 Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Kata-kata suatu rangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

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

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

Cita-cita UUPA antara lain adalah menjamin adanya kepastian hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah. Dalam kerangka kepastian hukum itu pula UUPA, terutama dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, menentukan kewajiban untuk

melakukan pendaftaran terhadap hak-hak tertentu atas tanah, termasuk di dalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat.⁵ Secara lengkap Pasal 19 ayat

(1) UUPA menyebutkan sebagai berikut

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.⁶

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:

1. Data Fisik, yaitu mengenai tanahnya, lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data Yuridis, yaitu mengenai haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya pihak lain.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

⁵Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993). Hal.8.

⁶Boedi Harsono, *Ibid*, hal. 72.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Di Indonesia penyelenggaraan pendaftaran tanah diklasifikasikan menjadi dua jenis kegiatan berdasarkan tujuannya, yaitu:

1. *Rechts Cadaster/Legal Cadaster* (Kadaster Hak)

Yaitu jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan **Sertipikat** sebagai tanda bukti haknya.

2. *Fiscal Cadaster* (Fiskal Kadater)

Yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan **Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)**.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam pasal 19 UUPA:⁷

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah

⁷Urip Santoso, *Op.cit.*, hal.3.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai yang semula yang ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Istilah pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1), didefinisikan sebagai berikut:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebani”.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁸

⁸Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2008, hal.81.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan bukan hanya sekadar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁹

Maria S. W. Sumardjono, menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan secara operasional mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.¹⁰

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 justru dipertegas dan diperjelas di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsipnya telah diamanatkan oleh UUPA. Ketentuan baru pendaftaran tanah dimaksud secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan UUPA, yaitu untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang memang didasarkan pada Hukum Adat.¹¹

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁹Urip Santoso, *Op.cit.*, hal.5.

¹⁰Maria S. W. Sumardjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, 1997), hal.1.

¹¹Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal.15.

2.1.4.2 Pengertian, Asas, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juga tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau *caoita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastré* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.¹²

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latin disebut *Capistarum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro*, di Prancis disebut *Cadastré*, di Belanda dan juga di Indonesia dikenal dengan istilah *Kadastrale* atau *Kadaster*. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.¹³

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:

1. *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum

¹²A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.18-19.

¹³Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.cit.*, hal.18.

terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2. *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

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

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.¹⁴

Dari beberapa pengertian Pendaftaran Tanah yang dirumuskan di atas dapat disimpulkan adanya prinsip-prinsip pokok tentang proses penyelenggaraan pendaftaran tanah, yakni prinsip penyelenggaraan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, teratur, menghasilkan data fisik dan hukum, dan penetapan wilayah penyelenggaraan yang tertentu. Prinsip terus menerus dan teratur memberikan maksud bahwa kegiatan yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menghasilkan data harus senantiasa dipelihara dan disesuaikan dengan perubahan dan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah setidaknya harus memiliki asas yang memudahkan bagi setiap orang untuk melakukannya. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa asas pendaftaran tanah adalah: "Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir." Maka yang dimaksud dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah tersebut yaitu:

1. Asas Sederhana

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

¹⁴Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), hal.99.

2. Asas Aman

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

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memberikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan bahwa setiap data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus dalam keadaan nyata, dan setiap orang dapat mengakses data tersebut setiap saat. Asas ini menurut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di lapangan.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

a. Daftar Tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

b. Surat Ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar Nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan

dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:¹⁵

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

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, ditebitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.¹⁶

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

a. Kepastian Status Hak Yang Didaftar

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

¹⁵Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal.18.

¹⁶Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.500.

b. Kepastian Subjek Hak

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

c. Kepastian Objek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, Kelurahan/Desa, Kecamatan/Kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah Utara, Selatan, Timur, dan Barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

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

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

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

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar,

misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

3. Untuk Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan

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

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

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

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, adalah:

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

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

2.1.4.3 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA sebagaimana yang telah disebutkan di atas dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam Pasal ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula di dalam Pasal 1 PP Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.¹⁷ Pasal 19 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria".

Dalam Penjelasan Umum Angka IV UUPA menyatakan bahwa:

"Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara".

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana maupun prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah-daerah tertentu terutama yang mempunyai lalu lintas perdagangan yang tinggi satu dan lainnya menurut pertimbangan dari menteri yang bersangkutan dan urgensi yang ada, sungguhpun pada waktu itu di seluruh wilayah Republik Indonesia di tiap kabupaten sudah ada Kantor-kantor Agraria dan Pertanahan.¹⁸

¹⁷Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal.23.

¹⁸A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, cet. 2., (Bandung: Mandar Maju, 1991), hal. 115.

Atas dasar ketentuan Pasal 19 ayat (3) tersebut di atas, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di daerah perdesaan. Selanjutnya, pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah perdesaan. Pendaftaran tanah ini juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (4) UUPA, yaitu:

“Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah. Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah.

Dalam sejarah, pendaftaran tanah di Indonesia pernah dilakukan oleh Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, dan terakhir oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa:

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”.

Yang dimaksud dengan Pejabat lain tersebut yaitu dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kota.

Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, kemudian ditambahkan dengan Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam struktur organisasi, Badan Pertanahan dibagi 3 berdasarkan wilayah, yaitu:

1. Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI).
2. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
3. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.
3. Pejabat dari Kantor Lelang
Peran Pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
4. Panitia Adjudikasi

Peran Panitia Adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi.

2.1.4.4 Objek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, objek Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 20 ayat

(1) UUPA, yaitu:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia.
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah:

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

Berdasarkan Pasal 8 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha, adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat 1 tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 30 tahun”.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Banguna, adalah:

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

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No, 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No.

40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

4. Hak Pakai

Diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Milik Daerah.
- d. PT Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu: “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yaitu:

“Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam”.

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

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang dimaksud dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adalah:

- (2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah.
- (3) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan”.

8. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

9. Tanah Negara.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan Tanah Negara, yaitu:

“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah”. Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat.¹⁹

Objek pendaftaran tanah apabila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik

¹⁹Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal.30.

yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.²⁰

Sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian. Pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.

2.1.4.5 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi:

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

Kegiatan pendaftaran tanah tersebut diatas dijabarkan lebih lanjut lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*).

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24

²⁰ A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hal.480,

Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perorangan atau massal.

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatannya meliputi:

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

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

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

5. Pembuatan Surat Ukur.

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

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

b. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

1. Pembuktian hak baru;
2. Pembuktian hak lama;
3. Pembukuan hak;
4. Penerbitan sertipikat;
5. Penyajian data fisik dan data yuridis;
6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

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

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

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

1. Pemindahan hak;
2. Pemindahan hak dengan lelang;

3. Peralihan hak karena pewarisan;
 4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 5. Pembebanan hak;
 6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 3. Pembagian hak bersama;
 4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
 6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 7. Perubahan nama;
Perubahan data yuridis dapat berupa:
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. Pembebanan Hak Tanggungan;
 - e. Peralihan Hak Tanggungan;
 - f. Hapusnya Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
Perubahan data fisik dapat berupa:
 - a. Pemecahan bidang tanah;
 - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;

- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

2.1.4.6 Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas Tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum. Pada saat ini pengaturan tentang pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sedangkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Pakai atas tanah Hak Milik.
Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik disamping diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, juga diatur dalam Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia. Mekanisme pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

c. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perwakafan Tanah Milik. Ketentuan mengenai pembuktian wakaf ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebenarnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik. Pejabat yang berwenang menerbitkan Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh Kepala Kantor Urusan Agama (Kepala KUA).

d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikannya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan akta pemisahan satuan rumah susun menurut Pasal 1 huruf e Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, adalah akta pemisahan atas satuan rumah susun yang harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni serta warkah-warkah lainnya.

Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah terdapat bangunan gedung yang bersangkutan sudah didaftar. Pejabat yang berwenang mengesahkan akta pemisahan rumah susun adalah Bupati atau Walikota setempat berdasarkan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989

tentang Bentuk dan Tata Cara serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui dua cara, yaitu:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan tersebut dapat berupa:

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
- b. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilakukan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959.
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan.
- h. Akta Ikar Wakaf atau Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan.
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- k. Petuk Pajak Bumi atau *Landrate*, girik, pipil, ketitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi bukti kepemilikan itu, dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud

dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

2. Dalam hal atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut.
 - b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau kepala desa atau kelurahan yang bersangkutan.
 - c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.
 - d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman.
 - e. Kebenaran-kebenaran tersebut di atas telah diteliti.
 - f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

2.2 Analisis Yuridis Sertipikat dan Girik Dalam Bukti Kepemilikan Tanah

2.2.1 Pengertian Tanda Bukti

Dari pembahasan di atas sudah sangat jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu pemegang hak atas tanah yang bersangkutan setelah dilakukan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang bersangkutan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Tetapi saat ini dari kondisi masyarakat Indonesia sudah jauh lebih berkembang cara pikir sesuai dengan berkembangnya zaman baik di desa ataupun kota, keberadaan sertipikat yang sudah jelas diakui merupakan alat bukti yang kuat dan sah atas kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan, masih terdapat dokumen lain yang dimiliki oleh sebagian masyarakat Indonesia seperti ketitir, girik, Verponding Indonesia yang dianggap juga sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah.

Meskipun pemikiran tersebut merupakan anggapan yang salah, akan tetapi keberadaan girik dan jenis surat lain ternyata sampai saat ini masih berkembang di masyarakat Indonesia tertentu. Bahkan cara pemikiran tersebut tidak hanya dimiliki oleh masyarakat pedesaan bahkan sampai ke masyarakat perkotaan terutama di kota Jakarta masih memiliki anggapan demikian. Dengan kondisi tersebut selanjutnya akan dibahas dalam bagian tersendiri.

Sebelum kita membahas mengenai tata cara pensertifikatan tanah girik, saya merasa perlu untuk menjelaskan, apa itu tanah girik. Tanah girik adalah istilah populer dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertipikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam antara lain: girik, petok D, rincik, ketitir dan lain-lain.

Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah girik tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau Kepala Desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusui kepemilikannya.

Seperti sudah diketahui bahwa sampai pada tahun 1961, di Indonesia dikenal terdapat tiga jenis pungutan pajak yang masing-masing dikenakan sesuai dengan status tanah yang ada, yaitu Verponding Eropa untuk tanah berstatus tanah hak Barat, Verponding Indonesia untuk tanah berstatus tanah hak adat yang berada di wilayah *Gemeente* dan *Landrente* atau pajak bumi untuk tanah dengan

status hak adat yang berada diluar wilayah *Gemeente*. Dalam konteks pemungutan pajak ini yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak tersebut adalah hanya pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan bukan tanah hak barat atau hak adat maka tidak akan diberikan.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas pemilikan atas tanah. Dikalangan masyarakat istilah ini dikenal dengan sebutan pajak, pipil, girik dan lainnya. Karena pajak tersebut dikenakan kepada pemilik atau pemegang hak tanah maka sering terjadi kesalahan, anggapan oleh sebagian masyarakat. Bahwa petuk pajak atau girik yang sebenarnya hanya merupakan surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah kepada Pemerintah, diartikan oleh sebagian masyarakat tersebut sebagai bentuk pengakuan Pemerintah atas tanah yang dimilikinya.

Anggapan tersebut terjadi pada waktu sebelum tahun 1961 kemudian terbawa sampai saat ini, meskipun telah diundangkannya UUPA bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan UUPA tidak menyebut surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Klasifikasi tentang jenis hak tanah (hak barat dan hak adat) telah dihapuskan termasuk di dalamnya hak-hak yang ada dan jenis pungutan pajak juga dilakukan konversi dalam bentuk lain. Tiga jenis pungutan pajak yang sebelumnya dikenakan diganti dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan diganti lagi dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). IPEDA dan PBB tidak berkaitan langsung dengan status tanah, sehingga antara status tanah dan hubungan dengan wajib pajak bukan sebagai faktor penentu penetapan pajaknya. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, disebutkan:

“yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”.

Jadi setiap orang atau badan dapat dikenakan pajak apabila memperoleh manfaat dari bumi atau bangunan, dan bukan hanya mereka yang menjadi

pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam pengenaan PBB diterbitkan surat pengenaan pajak yang disebut dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Penerbitan SPPT juga Petuk IPEDA tidak mengaitkan dengan status hukum tanah.

Dengan penjelasan tersebut di atas jadi dapatlah disimpulkan bahwa girik atau petuk pajak atau surat pajak lainnya tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah. Tentang hal tersebut Mahkamah Agung dalam putusannya pada tanggal 10 Pebruari 1960 melalui ketetapan Nomor 34/K/Sip/1960 juga memutuskan bahwa girik atau petuk pajak tidak diterima sebagai bukti pemilikan atas tanah meskipun telah dikenakan pajak. Secara lengkap putusan Mahkamah Agung tersebut adalah:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

Penegasan lain menyatakan bahwa tanda pembayaran pajak bukan menjadi bukti hak atas kepemilikan tanah adalah seperti yang tercantum dalam SPPT itu sendiri, yaitu: “Tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak”.

Dalam kaitan pembuktian hak kepemilikan atas tanah, girik merupakan hanya sebagai salah satu bukti untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

“untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya”.

Salah satu bukti tertulis yang telah disebutkan di atas adalah Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Ketitir, dan Verponding Indonesia untuk hal sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961. Jadi Girik bukanlah sebagai bukti

pemilikan hak atas tanah melainkan hanya sebagai bukti tertulis untuk melakukan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah hak adat. Secara langsung atau tidak langsung, sebenarnya pendaftaran tanah dari tanah bekas hak adat berkaitan dengan konversi hak atas tanah tersebut, yang memang sejak keluarnya UUPA, tanah hak adat dan tanah hak barat harus dikonversi atau disesuaikan atau diubah dari peraturan hukum tanah Indonesia lama menjadi peraturan yang baru.

Girik juga tidak kuat dalam melakukan pembuktian dalam kasus sengketa di Pengadilan, kecuali dalam melakukan penggugatan atas bukti lain yang tidak sah, dimana girik masih harus didampingi oleh penguatan alat bukti lain, seperti surat keterangan Kepala Desa dan atau tentang sejarah kepemilikan tanah tersebut yang benar dan kuat. Girik juga tidak dapat menjadi jaminan untuk memperoleh pinjaman dari lembaga perbankan, berbeda halnya dengan Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dari keberadaan girik yang justru sangat sering mengundang sengketa dan juga pemahaman yang salah dari masyarakat mengenai keberadaan girik, maka melalui surat edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993, tanggal 27 Maret 1993, yang kemudian dilakukan penegasan ulang melalui surat edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-44/PJ.6/1998, tanggal 11 Nopember 1998, dinyatakan bahwa Girik, Petuk, dan Ketitir sejak dikeluarkannya surat edaran tersebut dilarang untuk diterbitkan lagi diwilayah Indonesia.

2.2.2 Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah dijelaskan di atas yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan diri sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Baru pada Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan **sertipikat**, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

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

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan Pejabat yang menandatangani sertipikat adalah:

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

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

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

1. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang

namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

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

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam PP Nomor 40 tahun 1996 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak atas Tanah Negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Tanah Wakaf.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Tanggungan.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

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

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Pensertipikatan tanah girik tersebut dalam istilah hukum tanah disebut sebagai “Pendaftaran Tanah Pertama Kali”. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah garapan, dalam prakteknya prosesnya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Mendapatkan surat rekomendasi dari Lurah atau Camat perihal tanah yang bersangkutan;
2. Pembuatan surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah;
3. Dilakukan tinjau lokasi dan pengukuran tanah oleh kantor pertanahan;
4. Penerbitan Gambar Situasi baru;
5. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam Gambar Situasi;
6. Proses pertimbangan pada Panitia A;
7. Penerbitan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT);
8. Pembayaran Uang Pemasukan ke Negara (SPS);
9. Penerbitan Sertipikat tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat(1) UUPA PP Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan

alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

2.3 Kasus Posisi

Tanah secara hukum memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan utama manusia, baik secara individual atau perorangan maupun kelompok masyarakat, dimana tanah dapat menentukan keberadaan dan keberlangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik bagi diri sendiri sebagai individu maupun implikasinya bagi orang lain.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah mengenai sengketa tanah hak milik adat dalam bentuk Girik C Nomor 1033 Persil 6.S.I atas nama Tony Sugiri dengan luas seluruhnya kurang lebih 133.950 M2 (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat dimana Penggugat sebagai ahli waris merasa dirugikan dengan diterbitkannya sertipikat HPL Nomor 2 tanggal 24 Februari 1993 terdaftar atas nama Perum Perumnas seluas 900.420M2 (+99 HA). Yang telah diputus dalam Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007.

2.3.1 Uraian Mengenai Duduk Perkara

Uraian mengenai duduk perkara dalam gugatan ini adalah Para Penggugat Nyonya Nelli Surijati adalah istri dari almarhum Tuan Tony Sugiri, Nyonya Astrid Sugiri (Astrid Winarko) keduanya ahli waris dari almarhum Tuan Tony Sugiri bahwa berdasarkan Akta Keterangan tentang Hak Warisan Nomor 1/88 diterangkan bahwa dari perkawinan almarhum Tuan Tony Sugiri dengan Nyonya Nelli Surijati telah lahir 2 (dua) anak perempuan yaitu Nyonya B. Ingrid Sugiri dan Nyonya Astrid Sugiri.

Nyonya Bernadette Ingrid Sugiri telah menolak harta peninggalan dari almarhum Tuan Tony Sugiri berdasarkan akta penolakan Hak Mewaris Nomor 35 tanggal 21 Januari 1988 dihadapan Notaris F.J. Mawati, SH, sesuai dengan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Maret 1986 Nomor 02/1988/Penolakan.

Berdasarkan akta Pengikatan Jual beli Nomor 10 tanggal 10 Januari 1987 yang dibuat dihadapan F.J. Mawati, SH, Notaris di Jakarta, Penggugat telah membeli sebidang tanah Berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Januari 1987 Nomor 10 yang dibuat dihadapan F.J. Mawati, SH, Notaris di Jakarta, Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Jimmy Subagia Mulyadi (d/h. Lie Goan Thiam), yaitu tanah hak milik adat dalam bentuk Girik C Nomor 1033 Persil 6.S.I atas nama Tony Sugiri dengan luas seluruhnya kurang lebih 133.950M² (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta Barat. Dan pada saat ditanda tangannya akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Januari 1987 Nomor 10 tersebut, telah dibuat dan ditanda tangani juga Akta Kuasa tanggal 10 Januari 1987 Nomor 11, antara Jimmy Subagia Mulyadi (d/h. Lie Goan Thiam) sebagai pemberi kuasa (penjual) dengan almarhum Tony Sugiri sebagai penerima kuasa (pembeli).

Pada tahun 1998 ada kebijakan Pemerintah yang memerintahkan agar semua tanah atau lahan kosong dimanfaatkan untuk warga yang tidak mempunyai tempat tinggal, dan sejak saat itu lahan milik penggugat tersebut didirikan bangunan tempat tinggal oleh penduduk. Sehingga tanpa sepengetahuan Penggugat bahwa tanah Penggugat tersebut telah diterbitkan sertifikatnya oleh BPN Jakarta Barat yaitu sertifikat HPL Nomor 2 tanggal 24 Februari 1993 terdaftar atas nama Perum Perumnas, seluas 900.420M² (+99 HA).

Dalam sertifikat HPL Nomor 2 tersebut tercatat ada beberapa buah Girik Hak Milik Adat yang dimasukkan kedalam sertifikat tersebut, tetapi tidak jelas apakah ada yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I, karena yang jelas tanah milik Penggugat yaitu Girik C. 1033 persil 6. SI tersebut sama sekali belum pernah dibebaskan dan dilepaskan haknya oleh Penggugat kepada Tergugat I. Sehingga tindakan yang dilakukan oleh BPN yang memasukkan tanah milik Penggugat kedalam sertifikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas seolah-olah tanah tersebut telah dibebaskan, adalah suatu tindakan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan pidana yang dapat diancam hukuman berupa penggelapan.

Pada pertengahan tahun 2003, Walikota Jakarta Barat telah memerintahkan agar seluruh tanah yang ditempati oleh para penggarap atau

penduduk di wilayah Cengkareng Timur segera ditertibkan dan dibongkar untuk dikembalikan dan diserahkan kepada pemiliknya, termasuklah tanah milik Penggugat Girik C. 1033 persil 6. SI seluas 133.950 M² (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi).

Setelah selesai pembongkaran bangunan-bangunan tanpa izin tersebut tanah itu langsung dikuasai secara fisik oleh Perum Perumnas dan dipagar tembok sekelilingnya.

Penggugat melalui Kuasanya pada waktu itu Bapak Makmun Sitanggang telah beberapa kali mengirimkan surat kepada Tergugat I (Perum Perumnas) agar tanah milik Penggugat tersebut dikembalikan kepada Penggugat. Akan tetapi Tergugat I dengan itikad yang tidak baik tidak bersedia mengembalikannya dengan alasan tanah tersebut telah dibebaskan oleh Tergugat I kepada penggarap.

Sesuai dengan Surat Tergugat I (Perum Perumnas) tanggal 27 Februari 2003 Nomor Dirut/080/62/II/2003. Tergugat I mengatakan pada butir Nomor 3 sebagai berikut: "Atas tanah C. 1033 persil 6.S.I seluas 133.950 M² (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi) telah diserahkan pengelolaannya oleh Lien Goan Thiam kepada Tony Sugiri (Penggugat) berdasarkan akta Notaris F. J. Mawati Nomor 10 tanggal 10 Januari 1987, adapun pembayarannya oleh Perum Perumnas diserahkan kepada beberapa penggarap yang secara phisik menguasai tanah tersebut sesuai ketentuan dari BPN dan pelaksanaannya melalui Panitia Pembebasan Tanah".

Karena tanah tersebut masih dalam penguasaan phisik oleh Tergugat I maka untuk menjamin gugatan Penggugat ini, Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri, berkenaan kiranya meletakkan sita jaminan (CB) khusus terhadap sebidang tanah seluas 133.950 M² (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi) terletak di Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kotamadya Jakarta dan Penggugat mohon agar mebongkar kembali pagar dan tembok yang telah dipasang tersebut dikembalikan kepada keadaan semula.

Secara juridis Penggugat telah sah memiliki tanah seluas 133.950 M² (seratus tigapuluh tiga sembilanratus limapuluh meter persegi) tersebut sejak tahun 1987 sesuai dengan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Januari

1987 dengan Akta Kuasa Nomor 11 tanggal 10 Januari 1987 dan Tergugat II dengan permintaan Tergugat I telah menerbitkan sertipikat HPL Nomor 2 pada tahun 1993 seluas 990.420 M² (sembilanratus sembilanpuluh empatratus duapuluh meter persegi) dimana tanah milik Penggugat tersebut telah dimasukkan dalam sertipikat HPL Nomor 2 tersebut, sehingga Penggugat telah dirugikan karena tidak dapat mengelola dan mengerjakan tanah tersebut sebesar Rp.8.000.000.- per Hektar untuk setahun, berarti jika 133.950 M² (13.5 Ha) = 13.5 x Rp.8.000.000. x 11 = Rp. 11.880.000.000.

Tergugat I sendiri mengakui dalam suratnya tanggal 27 Februari 2003 belum ada pembebasan atas tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, menurut pengakuan Tergugat I, Tergugat I hanya pernah membayar ganti kerugian kepada penggarap-penggarap (penggarap bukanlah pemilik), oleh karenanya Tergugat I salah sasaran (jika memang benar pernah membayar ganti rugi kepada penggarap-penggarap).

Penerbitan sertipikat HPL Nomor 2 atas nama Tergugat I tidak memenuhi syarat formil dan material dan ditinjau dari segi juridis formil adalah tidak sah dan cacat hukum oleh karenanya berakibat fatal demi hukum.

2.3.2 Putusan Pengadilan

2.3.2.1 Pengadilan Negeri Nomor : 417PDT.G/2004/PN-JKT. BAR., tanggal 19 Juni 2005

- Dalam Konvensi:
 - Dalam Provisi: menolak tuntutan Provisi Penggugat;
 - Dalam Eksepsi: menolak Eksepsi Tergugat;
 - Dalam Pokok Perkara: Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Dalam Rekonvensi:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
 - Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara berjumlah Rp. 2.234.000.- (duajuta duaratus tigapuluh empatribu rupiah).

2.3.2.2 Pengadilan Tinggi Nomor: 180/PDT/2006/PT.DKI

- a. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
- b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor: 417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar., yang dimohonkan banding tersebut;
- c. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000.- (tigaratus ribu rupiah).

2.3.2.3 Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi:
 1. Nyonya NELLI SURIJATI;
 2. Nyonya ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO) tersebut;
- b. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000.- (limaratus ribu rupiah).

2.4 Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

Dari penulisan yang sudah dilakukan Penulis, analisa terhadap permasalahan hukum dalam studi kasus ini adalah sebagai berikut:

2.4.1 Apakah girik itu dapat dijadikan penunjuk pemilikan hak atas tanah?

Alat bukti merupakan sesuatu yang sangat penting dari suatu peristiwa hukum yang telah terjadi. Tanpa alat bukti, peristiwa hukum yang telah terjadi tidak diketahui dan tidak diakui oleh umum. Hal ini berlaku dalam berbagai segi kehidupan, begitu juga segi hukum pertanahan. Dalam hukum pertanahan, alat

bukti hak atas tanah bukan merupakan alat yang harus dimiliki oleh setiap pemegang hak atas tanah, baik itu perorangan maupun badan hukum yang memiliki sebidang tanah.

Mengenai alat bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) sub c menyebutkan:

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Kuat berarti, bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan kebenarannya, maka keterangan yang terdapat dalam surat tanda bukti tersebut harus diterima sebagai benar adanya dengan tidak perlu ada bukti tambahan.

Pembuktian hak baru atas tanah diatur dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
 1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
 2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Pembuktian hak lama atas tanah diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang

bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- b. Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 1. 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;
 2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.

Jadi pembuktian dalam suatu hal hukum dan peradilan adalah suatu peristiwa dan hak. Contoh hak yang dimaksud adalah hak kepemilikan atas tanah. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum antara orang atau badan hukum dengan suatu bidang tanah tertentu yang dimiliki, dimana di dalamnya diatur tentang hak dan kewajiban. Hak disini diartikan sebagai kewenangan untuk mempergunakan tanah bagi kepentingan pribadinya dengan batasan tidak merugikan dan mengganggu pihak lain sesuai yang diatur dalam UUPA.²¹

Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah di masyarakat sehingga kejadian akan sengketa tanah dimungkinkan akan semakin tinggi untuk berbagai kepentingan yang cenderung semakin meningkat sementara luasan tanah bersifat tetap. Kejadian penyerobotan dan pemalsuan tanda bukti kepemilikan tanah, merupakan salah satu jenis sengketa yang muaranya pada pengambil alihan secara paksa atas hak kepemilikan tanah orang lain yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah. Kejadian tersebut merupakan suatu peristiwa yang

²¹John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta; Sinar Grafika: 1993), hal. 184.

melawan hukum, tetapi seringkali masyarakat yang terlihat di dalamnya dalam posisi yang lemah secara hukum apabila bukti dan pengetahuan hukum tentang alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks ini masyarakat perlu mengetahui dan memiliki pemahaman yang benar tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan, terutama sekali mengenai tanda bukti kepemilikan tanah yang sah dan diakui oleh hukum.

Dengan demikian maka dari kasus yang diambil oleh Penulis berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1930 K/Pdt/2007 mengenai tanah hak milik adat dengan bukti Girik C.1033 Persil 6.S.I penulis memaparkan bahwa girik merupakan bukti pembayaran pajak di desa-desa. Sebelum berlakunya UUPA pencatatan-pencatatan dilakukan untuk memenuhi bidang-bidang tanah atau pekarangan-pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu, yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan-pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian masing-masing pemilik dari bidang-bidang tanah tersebut dalam pajak umum yang telah direncanakan, serta untuk menyelesaikan perkara-perkara tentang batas-batas yang timbul diantara para pemilik tanah satu sama lain maupun antara pemilik-pemilik tanah dengan Pemerintah saat itu

Adapun kegunaan girik adalah sebagai pegangan bagi wajib pajak dalam rangka untuk mengoreksi ketetapan pajak yang dikenakan terhadap nama yang tercantum dalam girik tersebut. Apabila perhitungan pajak tidak sesuai dengan luas tanah yang dimiliki, maka dapat diajukan keberatan-keberatan pada kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan.

Jadi dari dari apa yang telah dikemukakan di atas bahwa girik bukanlah sebagai tanda bukti penunjuk yang sah atas pemilikan hak atas tanah, karena peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hanya mengatur bahwa tanda bukti yang kuat berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh si pemilik tanah dengan diterbitkannya sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Penjelasan di atas memberi penegasan bahwa girik atau petuk pajak atau surat pajak lainnya tidak dapat dijadikan sebagai bukti hak atas tanah. Tentang hal

tersebut Mahkamah Agung dalam putusannya pada tanggal 10 Februari 1960 melalui ketetapan Nomor 34/K/Sip/1960 juga memutuskan bahwa girik atau petuk pajak tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah, meskipun telah dikenakan pajak. Secara lengkap putusan Mahkamah Agung tersebut adalah:

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”

Sampai sekarang ini di sebagian masyarakat Indonesia yang saat ini sudah berkembang masih saja ada yang beranggapan salah bahwa girik yang dimilikinya adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak: SE-32/PJ.6/1993 tanggal 10 Juni 1993 sehubungan dengan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 surat tanda bukti atas tanah dalam bentuk girik tidak diterbitkan lagi sampai sekarang. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah selain suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah bagi masyarakat di seluruh wilayah Indonesia yang meliputi pengukuran, pemetaan serta pembukuan tanah, juga memberikan manfaat bagi pemilikan hak atas tanah yang antara lain adalah untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini diwujudkan melalui pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat tanah.

- Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dari kasus yang diambil oleh Penulis berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1930 K/Pdt/2007 penulis memaparkan bahwa dari aspek yuridis seperti apa yang telah dikemukakan di atas bahwa girik bukanlah tanda bukti yang kuat dan tanda bukti yang sah atas hak pemilikan atas tanah, karena peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hanya mengatur bahwa tanda bukti yang kuat berkaitan dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh si pemilik tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Sampai sekarang ini masih saja ada sebagian masyarakat berkembang beranggapan salah bahwa girik yang dimilikinya adalah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.4.2 Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik atas tanah yang belum didaftarkan tersebut apabila terjadi sengketa?

Dengan adanya keberadaan girik bagi pemegang girik atas tanah yang belum didaftarkan masih sangat lemah sekali untuk mendapat perlindungan hukum, karena tanah yang dimilikinya tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan pasti bagi pemegang girik atas tanah hak milik adat yang bersangkutan.

Penyelesaian pendaftaran tanah terhadap tanah bekas hak milik adat dalam bentuk girik yang diperoleh setelah berlakunya UUPA dalam praktik harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut UUPA, bukti atas tanah adat yang sudah ada sebelum berlakunya UUPA tetap diakui keabsahannya, dengan ketentuan harus disesuaikan dan dimasukkan ke dalam sistem pranata hukum konversi. Dalam hal ini konversi atas dasar pengakuan Hak, barulah dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diproses untuk mendapatkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Oleh karena itu bagi orang-orang awam yang belum paham dengan peraturan perundang-undangan mengenai hukum tanah yang berlaku di Indonesia yang dalam praktik sering sekali timbul sengketa atas tanah dalam bentuk girik dikarenakan peraturan perundang-undangan yang belum kondusif dan belum terwujudnya kelembagaan pertanahan yang efektif dan efisien maka alangkah

baiknya Pemerintah melakukan penyuluhan hukum atau sosialisasi hukum mengenai status tanah hak milik adat dalam bentuk girik tersebut untuk memperoleh kejelasan mengenai status hak atas tanah dan kepastian hukum yang sah dan mengikat mengenai tanah yang dimilikinya.

Untuk keperluan tersebut, peranan pendaftaran tanah untuk memperoleh informasi tentang pemilikan tanah sangat membantu pemerintah, baik dari segi data bagi pengenaan pajak, juga untuk kepastian hukum dari pemilikan hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan undang-undang”.

Pasal ini memberikan pengertian bahwa pendaftaran tanah selain suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah bagi masyarakat di seluruh wilayah Indonesia yang meliputi pengukuran, pemetaan serta pembukuan tanah, juga memberikan manfaat bagi pemilikan hak atas tanah yang antara lain adalah untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini diwujudkan melalui pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat tanah.

Ada 3 (tiga) hal mengenai kepastian hukum yang ingin dicapai UUPA melalui pendaftaran tanah, yaitu:

1. **Kepastian Hukum Mengenai Subyek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah**

Jika pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib, maka melalui daftar buku tanah dapat dengan mudah diketahui siapa pemegang hak atas suatu bidang tanah tertentu. Hal ini akan memberikan kepastian hukum, pertama-tama bagi pemegang haknya itu sendiri, kedua bagi pihak lain yang mempunyai kepentingan atas tanah tersebut, misalnya pihak yang akan membeli tanah yang bersangkutan. Pihak tersebut memperoleh jaminan kepastian hukum bahwa dia akan membeli tanah dari orang yang benar-benar mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual tanah yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum semacam ini sangat diperlukan untuk tanah menunjang kelancaran roda perekonomian. Begitu juga dalam sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik dimana tanah sengketa adalah benar-benar atas Tony Sugiri, namun karena status tanah yang dimiliki adalah tanah dengan

hak milik adat dengan bentuk girik maka status girik yang dipegang tidak mempunyai kepastian hukum maka dapat dengan mudah dimiliki oleh pihak lain.

2. Kepastian Hukum Mengenai Obyek Hukum

Hal ini mengenai status tanahnya itu sendiri yang meliputi letak tanah secara pasti, luas tanah berikut batas-batasnya yang jelas dan pasti. Jaminan kepastian hukum mengenai obyek hukum ini sama pentingnya dengan jaminan kepastian hukum mengenai subyek hukum. Banyak kasus dalam berbagai peristiwa yang diberitakan oleh media massa yang menyangkut tanah fiktif yang menimbulkan kerugian yang tidak kecil. Hal ini bisa terjadi karena pendaftaran tanah belum dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib

3. Kepastian Hukum Mengenai Hak Yang Melekat Atas Tanah

Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut menjadi alas hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum. Jaminan kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah ini merupakan hal yang penting karena ada beberapa hak atas tanah yang tidak boleh dimiliki oleh subyek hukum tertentu atau tidak boleh dipindahtanggankan. Begitu pula dalam sengketa tanah milik adat dalam bentuk girik tersebut yang mana kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut tidak kuat sehingga menimbulkan terjadinya permasalahan atau sengketa dengan pihak lain.

Kepastian mengenai ketiga hal tersebut di atas merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, karenanya harus didukung oleh fakta yang sebenarnya. Untuk memperoleh fakta yang benar mengenai segala sesuatu yang menyangkut bidang-bidang tanah tersebut, pendaftaran tanah menurut UUPA yang dijabarkan dalam peraturan pemerintah yang menggunakan sistem penelitian riwayat tanah, pengukuran dan penetapan batas-batasnya, yang diikuti dengan pengumuman di lokasi tempat tanah itu berada untuk memperoleh pengakuan dari pihak-pihak yang bersangkutan dan kesaksian dari warga masyarakat setempat.

Hal ini dapat dikemukakan pula bahwa kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada prinsipnya meliputi 3

(tiga) kegiatan utama. Pertama adalah registrasi berupa kegiatan pencatatan data bidang dari aspek hukum dan fisik yang dikenal dengan teknik kadaster. Kedua, pengesahan hubungan hukum antara subyek dan obyek hak, yaitu bertujuan untuk memperoleh pengesahan secara yuridis mengenai haknya, siapa pemegang haknya (subyeknya) dan kondisi tanahnya (obyek hak), serta ada atau tidaknya hak lain yang membebani dan atau permasalahan dimana alat pembuktian berupa dokumen dan lainnya merupakan instrumen utamanya. Ketiga, penerbitan tanda bukti, berupa sertifikat hak atas tanah.

Dari uraian diatas bahwa apabila kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan dan terselenggara dengan baik maka sengketa tanah milik adat tersebut dengan diterbitkannya sertifikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas seperti kasus dalam tesis ini tidak akan terjadi. Mengingat pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah.

Istilah pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, didefinisikan sebagai berikut:

“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 dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Menyangkut pentingnya pendaftaran tanah yang bertujuan meneliti masih ada atau tidaknya masyarakat pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya, harus ada sikap pro aktif dari Pemerintah dalam ini BPN untuk terciptanya catur tertib di bidang pertanahan. Menurut PP Nomor 7 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Penagturan Masalah Pertanahan tercakup dalam catur tertib di bidang pertanahan yang meliputi:

- a. Tertib hukum pertanahan.
- b. Tertib administrasi pertanahan.
- c. Tertib penggunaan pertanahan.
- d. Tertib pendaftaran tanah dan lingkungan hidup.

Dari uraian diatas bahwa apabila kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan dan terselenggara dengan baik maka sengketa tanah milik adat tersebut dengan diterbitkannya sertipikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas seperti kasus dalam tesis ini tidak akan terjadi. Penulis berpendapat bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah yang dimilikinya maka atas tanah hak milik adat dengan bukti girik yang belum didaftarkan maka terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran untuk pertama kalinya di kantor pertanahan setempat sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah yang telah ditetapkan oleh UUPA yaitu sertipikat. Sertipikat mempunyai kedudukan yang kuat dalam memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi si pemegang hak atas tanah yang dimilikinya. Jadi girik bukanlah alat bukti pemilikan tanah menurut hukum tanah nasional Indonesia, melainkan hanya merupakan alat pembayaran pajak bagi tanah-tanah hak milik adat yang terletak di luar wilayah *gemeente*, sekalipun wajib pajak adalah pemilik atas tanah girik tersebut serta pendaftaran tanah atas girik tersebut yang menjadi salah satu cara untuk mendapatkan suatu kepastian hukum yang kuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.4.3 Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1930 K/Pdt/2007 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, terhadap permasalahan hukum tersebut secara garis besar penulis berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 180/PDT/2006/PT.DKI telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah diperkarakan di Pengadilan Negeri Nomor 417/PDT.G/2004/PN. JKT.BARAT dan dikabulkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1930 K/Pdt/2007 dengan menimbang berdasarkan bukti-bukti yang telah dilampirkan, Majelis Hakim menjelaskan bahwa akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Januari 1987 yang dibuat dihadapan Notaris F. J. Mawati bila dihubungkan dengan pernyataan

Penggugat merupakan pengakuan yang mengada-ada tanpa dasar hukum, bahkan terkesan sebagai suatu pernyataan yang bohong yang tidak semestinya terjadi.

Oleh karena Penggugat mengaku memperoleh hak tahun 1987 sedangkan pembebasan telah terjadi tahun 1988, dimana tanah girik tersebut sudah dibebaskan oleh Pemerintah dengan diterbitkannya sertipikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas, akan tetapi dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat tersebut tidak dapat dibuktikan sehingga dalil-dalil gugatan dianggap suatu hal yang mengada-ada, maka Penulis berpendapat gugatan para Penggugat tersebut yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa diketahui oleh Para Penggugat bahwa tanah hak milik adat dengan bukti girik C.1033 persil 6.S.I telah terbit sertipikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas sehingga para Penggugat menuntut ganti rugi kurang beralasan

Menurut Majelis Hakim apabila para Penggugat memperhatikan terhadap seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hak pendaftaran tanah serta bertindak cermat seharusnya oleh Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil gugatan dan dapat dibuktikan sesuai dengan fakta hukum di Pengadilan maka Hakim akan memberikab keadilan yang seadil-adilnya bagi Penggugat.

Bahwa menurut Penulis berdasarkan penjelasan di atas dalil Penggugat tidak cukup kuat untuk membuktikan bahwa tanah milik adat dengan bukti girik tersebut adalah miliknya karena seperti apa yang telah diuraikan sebelumnya bahwa mengenai girik dan surat pajak lainnya bukan merupakan suatu bukti sebagai penunjuk pemilikan hak atas tanah. Sebagaimana telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya pada tanggal 10 Februari 1969 melalui ketetapan Nomor 34/K/Sip/1960 juga memutuskan bahwa girik atau petuk pajak tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah, meskipun telah dikenakan pajak.

Penegasan lain menurut Penulis Majelis Hakim dalam menetapkan putusan dalam perkara ini mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi sampai Mahkamah Agung atas dasar ketentuan-ketentuan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

- Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

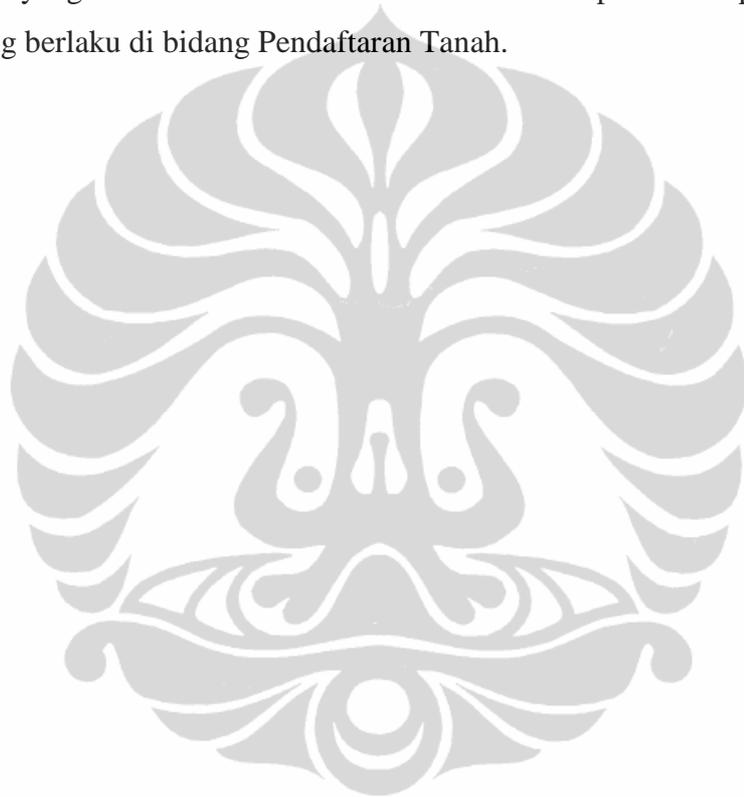
“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Untuk Perkara ini, pada semua tingkat pengadilan, mulai dari putusan Pengadilan Negeri, kemudian banding Pengadilan Tinggi dan kasasi Mahkamah Agung Jakarta, Majelis Hakim menitikberatkan pada data Fisik dan data Yuridis atau asas pembuktian kepemilikan dari masing-masing pihak yang dapat dibuktikan secara otentik kebenarannya.

Oleh karenanya hakim dalam memutuskan berpatokan pada Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Oleh karena itu ditentukan selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai tanda yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²² Oleh karena itu Perum Perumnas sebagai pemegang sertipikat HPL Nomor 2 atas nama Perum Perumnas terbukti sebagai pemilik atas tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dengan melihat data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan.

²² Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 555-556

Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim dalam perkara ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hakim menitik beratkan pada pengertian sertipikat merupakan sebagai alat bukti yang kuat dan dibuktikan dengan kebenaran data-data fisik dan yuridis yang dimiliki oleh pemilik tanah yang bersangkutan apakah sama dengan data-data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan atau tidak. Sehingga hakim sendiri dapat membuktikan bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah milik pihak yang memiliki data yang sama dengan yang di Kantor Pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pendaftaran Tanah.



BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagaimana yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka Penulis dapat mengambil kesimpulan tentang pokok permasalahan yang ada di dalam tesis ini, yaitu sebagai berikut:

1. Apakah girik dapat dijadikan sebagai penunjuk pemilikan hak atas tanah?

Girik disini tidak dapat dijadikan penunjuk pemilikan hak atas tanah karena girik hanya berfungsi sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat atau tanah garapan, atau bukti bahwa tanah tersebut telah didaftar sebagai objek pajak. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia hanya mengatur bahwa tanda bukti yang kuat berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh si pemilik tanah yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik atas tanah yang belum didaftarkan tersebut apabila terjadi sengketa?

Perlindungan hukum pertanahan nasional terhadap hak perorangan atas tanah adalah perlindungan hukum melalui peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Sebagian tanah-tanah yang ada di Jakarta dan sekitarnya masih ada yang berstatus tanah girik, dimana tanah girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Oleh karena itu girik bukan merupakan suatu alat bukti yang kuat sehingga sering sekali masyarakat yang terlibat di dalamnya dalam posisi yang lemah secara hukum apabila bukti dan pengetahuan hukum tentang alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1930 K/Pdt/2007 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Penulis berpendapat bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1930 K/Pdt/2007 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu pada Pasal 3 huruf A dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa apabila telah dilakukan pendaftaran pertama kali di kantor pertanahan setempat atas tanah bekas hak milik adat dengan bukti girik, maka akan diterbitkan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, sehingga memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

B. SARAN

Dari simpulan diatas, maka Penulis ingin memberikan saran kepada masyarakat khususnya Kelurahan Cengkareng Timur serta instansi yang berkaitan dengan permasalahan ini, bahwa:

1. Perlunya dilakukan sosialisasi oleh Instansi Pemerintah, baik itu Kelurahan, Kecamatan atau Badan Pertanahan Nasional tentang peraturan pertanahan yang khususnya mengenai pemahaman masyarakat mengenai tanda bukti yang sah atas hak kepemilikan tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga terbukanya akses masyarakat terhadap pemilikan dan penggunaan tanah secara adil.
2. Mewujudkan kelembagaan pertanahan yang efektif dan efisien sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan optimal.
3. Bagi masyarakat yang masih memegang girik sebagai dokumen tanah yang dimilikinya, maka sebaiknya perlu segera melakukan pendaftaran

pertama kali untuk memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU-BUKU

Abdurrahman, H dan Soejono. *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa dan Hak Guna Bangunan*. Cet. 2., (Jakarta: Rineka Cipta, 2003);

Adisubrata, Prent K dan J. Poerwadarminta. *Kamus Latin Indonesia*, (Semarang : Yayasan Kanisius, 1960);

Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1976);

Basah, Sjachran, *Eksisten dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1985);

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan*, cet.1., (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002);

_____. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1., Cet. 1., (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004);

_____. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2., Cet. 1., (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004);

Daliyo, J.B, et al, *Hukum Agraria I.* , cet. V., (Jakarta: Prehallindo, 2001);
Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Cet. 3., (Jakarta: Balai Pustaka, 1994);

Effendi, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Edisi II, Cet. 1., (Bandung: Alumni, 1993);

_____. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Edisi II, Cet. 1., (Bandung: Alumni, 1993);

Fahmi, Irham, *Analisis Investasi dalam Pespektif Ekonomi dan Politik*, (Bandung: Refika Aditama, 2006);

Ginting, Darwin, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010);

Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986);

Harjono, K., Dhaniswara, *Hukum Penanaman Modal*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007);

- Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3., (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007);
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008);
- Haryono, T, *Sertipikat Hak Milik Hak Atas Tanah*, (Surabaya; Usaha Nasional, 1981);
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Hak Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*. Cet. 1., (Bandung: Mandar Maju, 2004);
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996);
- Iskandar, Mukadir, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007);
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005);
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Edisi I, Cet. 1., (Jakarta: Prenada Media, 2005);
- Murod, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Cet. 1., (Bandung: Alumni, 1991);
- Nasucha, Chaizi, *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, (Jakarta: Kesaint Black, 1995);
- Noor, Aslan, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006);
- Pamungkas, Bani, Dian Sestrina Jaya dan Redynal Saat, *Hak Anda dan Pelayanan Publik di Bidang Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia, 2002);
- Parlindungan, A. P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2., (Bandung: CV. Mandar Maju, 1990);
- Perangin, Effendi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Esa Study Club, 1979);
- _____. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet. 4., (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1996);

- _____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2., (Bandung: Mandar Maju, 1999);
- Purnamasari, Devita Irma, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum*, Cet. 1., (Bandung: Kaifa, 2010);
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cet. 3., (Jakarta: Sinar Grafika, 1993);
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2006);
- SF, Marbun & MD, Mahfud, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Liberty, 2004);
- Sihombing, B.F., *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta: PT. Toko Gunung Agung, 2004);
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3., (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press, 1986);
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 8., (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004);
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003);
- Soimin, Sudharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994);
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 2., (Jakarta: Galia Indonesia, 1983);
- Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005);
- Sumardjono, Maria S. W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001);
- Sutedi, Adrian, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006);
- Winoto, Joyo, *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial, Makalah Dalam Rangka Dies Natalis Universitas Padjajaran Ke-50*, (Bandung, 10 September 2007);

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

C. DISERTASI

Bakri, Muhammad, *Pembatasan Hak Menguasai Tanah Oleh Negara Dalam Hubungannya Dengan Hak Ulayat dan Hak Perorangan Atas Tanah*, (Surabaya: Disertasi Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, 2006);

Basuki, Sunaryo, *Mata Kuliah Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, (Makalah disampaikan pada mata kuliah Hukum Agraria, Depok, Oktober 2009);

P U T U S A N

NO. 417/PDT.G/2004/PN. JKT. BAR.

KEPUTUSAN BERDASARKAN KETUJUAN YANG MELAKUKAN

di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tingkat pertama memutuskan putusan sebagai berikut dalam perkara

SURJATI, beralamat di Jl. Tanah Abang II No.67 A Jakarta Pusat :

SUGIRI (ASTRID WINARKO) beralamat di Jl. Gunung Sahari II

Jakarta Pusat (keduanya adalah ahli waris dari almarhum Tony Sugiri yaitu istri dan anak almarhum Tony Sugiri sesuai dengan surat keterangan waris tanggal 30 Juli 2004 selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT I dan II**;

Para Penggugat I dan II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing **Budjasa Hasibuan, SH.** dan **Maureen Walingkas, SH.** keduanya berkedudukan di Law Office Hasibuan Maureen dan Associates beralamat di Jl. Cikini Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 September 2004

L A W A N :

Sumnas Kantor Pusat di Jl. Di Panjaitan Kav.11 Jakarta 10340 dan **Pancasila Cengkareng**, berkantor di Jl. Raya Kamal Cengkareng Jakarta Barat

ini diwakili oleh kuasanya **Bungaran Sitanggang, SH. MH.**, **Achmad H. MH.**, **Sahala Pangaribuan, SH.**, **Sindar Silalahi, SH.** Keempatnya berkedudukan di Kantor pengacara **Bungaran Sitanggang & Associates** beralamat di Jl.

Rawat 54 E Bukit Duri Plaza A/12 Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 10 Januari 2005 No.KBCI/51/I/2005, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT I**;

R.I. Cq. Departemen Dalam Negeri R.I. Cq. Gubernur DKI Jakarta

Koranta Media Jakarta Barat Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional

Koranta Barat beralamat di Jln Kembangan Utara (Komplek Permana Buana)

UNTUK DINAS

ini diwakili oleh Kuasanya Samardi berdasarkan Surat
3-HAT, selanjutnya disebut TERGUGAT II.

Sugiri, dahulu bertempat tinggal di Jln Tanah Abang 11/67A
diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia.

TURUT TERGUGAT :

Tersebut :

berkas perkara yang bersangkutan :

dua belah pihak yang berperkara :

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 06 November
 2004 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan
 Jakarta Barat pada tanggal 10 Nopember 2004 didaftar di bawah
 2004/PN.Jkt.Bar, telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat yang
 berikut :

1. dengan Akte Kematian No.51/JP/1988 tanggal 23 Januari 1988 Alm.
 1988 meninggal dunia pada tanggal 10 Januari 1988. Jan meninggalkan istri
 Suriyati) dan 2 (dua) orang anak perempuan yaitu Ny. Astrid Sugiri
 Bernadette Ingrid Sugiri (bukti P-I) ;

2. Ingrid Sugiri pada tanggal 21 Januari 1988 sesuai dengan Akte
 Mewaris No.35 tanggal 21 Januari 1988 dihadapan Notaris E.J
 telah menolak harta-harta warisan dari Alm. Tony Sugiri (bukti P-II) ;

3. dengan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Maret 1988
 menolak, Ny.B.Ingrid Sugiri (salah satu ahliwaris Alm. Tony Sugiri)
 telah menolak warisan dari Alm. Tony Sugiri (bukti P-III) ;

4. berdasarkan Akte Keterangan tentang Hak Warisan No.1/38 tanggal 24
 Januari Notaris Hobropoerwanto, diterangkan bahwa dari perkawinan Alm.
 dengan Ny. Nelli Suriyati telah lahir 2 anak perempuan yaitu

Astrid Sugiri (hukti P-IV).

Notaris Hobropoerwanto No.1/88 tanggal 24 Maret 1988

dijelaskan bahwa Ny.B.Ingrid Sugiri dengan Surat

Pergeri Jakarta Pusat No.02/1988/Penolakan tanggal 15 Maret

warisan Alm. Tony Sugiri ;

satu ahliwaris dari Alm. Tony Sugiri yaitu Ny. B. Ingrid

menolak harta warisan Alm. Tony Sugiri, maka untuk

ketentuan hukum acara formil Ny.B.Ingrid Sugiri

sebagai Turut Tergugat ;

Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 10 Januari 1987 yang

Mawati, SH, Notaris di Jakarta, Penggugat telah membeli

Jimmy Subagia Mulyadi (d/b. Lie Goan Thiam), yaitu tanah

C. 1033) persil 6.S.I seluas 133.950 M2 (+13.395 Ha), yang

Cengkareng Timur, Kec.Cengkareng, Jakarta Barat (bukti P-V dan

ditanda tangannya Akte Pengikatan Jual Beli No 10 tanggal 10

tersebut, telah dibuat dan ditanda tangani juga Akte Kuasa No.11

1987, antara Jimmy Subagia Mulyadi (d/b Lie Goan Thiam)

kuasa (penjual) dengan Tony Sugiri sebagai penerima kuasa

(bukti P VII) ;

Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 tersebut, disebutkan

memberikan Kuasa kepada pembeli untuk dan atas nama pemberi

kepada dirinya sendiri atau kepada orang lain, sebagian atau

tanah milik adat Girik C. 1033 persil 6.S.I tersebut ;

selama dengan ditanda tangannya Akte Pengikatan Jual Beli No.10

1987 dan Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 yang

dihadapan F.J. Mawati, SH, Notaris di Jakarta, serentak tersebut

penyerahan (levering) oleh penjual (Jimmy Subagia Mulyadi & Lie

...mbeli (Tony Sugiri), maka sah tanah Girik C. 1033 persil
...menjadi milik Penggugat (Tony Sugiri):

...87) tanah tersebut diusahai oleh Penggugat dengan tanam-
...jadi banjir terbesar, dan tidak bisa diusahai lagi. maka
...tersebut diserahkan untuk dijaga kepada 3 orang warga...

...Pemerintah (seperti Ipeda dan PBB) tetap dibayar oleh
...sampai tahun 1993 (bukti P-VIII A, VIII B, VIII C, VIII D):

...ada kebijakan Pemerintah yang memerintahkan agar semua
...dimanfaatkan untuk warga yang tidak mempunyai tempat
...at itu, lahan milik Penggugat tersebut, didirikan bangunan
...penduduk:

Penggugat sangat kaget sekali setelah mengetahui bahwa tanah
...1033 persil 6.S.1 tersebut telah diterbitkan Sertifikatnya oleh
...akarta Barat) yaitu Sertifikat HPL No.2 tanggal 24 Februari 1993
...Perum Perumnas (Tergugat I) seluas 990.420 M2 (+ 99 HA)

HPL No.2 seluas 990.420 M (+99 HA) tersebut, selain tanah milik
...C. 1033 persil 6. S.1 seluas 133.950 M2) termasuk juga tanah
...lainnya, dan sangat mengherankan sekali kenapa dan apa dasar
...at II menerbitkan S. HPL No.2 atas nama Perum Perumnas, pada
...sama sekali tidak pernah menjual, melepaskan haknya atau
...tanah tersebut kepada Tergugat I (Perum Perumnas) atau kepada

Sertifikat HPL No.2 atas nama Perum Perumnas, seluas 990.420 M2
...nyatakan antara lain,

...anberian Hak Pengelolaan',
...Kepala BPN No.157/HPL/BPN/1992 tanggal 30 Oktober 1992

...na dipergunakan untuk Proyek Perumahan Nasional ;

...ah adat (antara lain Tanah adat ex. C 1033 persil 6, S.I) lihat
...a Sertifikat ;

...ertifikat HPL No.2 seluas 990.420 M², tercatat ada beberapa buah

...Adat yang dimasukkan kedalam Sertifikat tersebut, tetapi tidak

...yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I, karena yang jelas tanah

...itu Girik C. 1033 persil 6, S.I seluas 133.900 M² sama sekali

...bebaskan dan dilepaskan haknya oleh Penggugat kepada tergugat I ;

...Tergugat II (BPN) yang memasukkan tanah milik Penggugat seluas

...irik C. 1033 persil 6, S.I) kedalam Sertifikat HPL No.2 a.n. Perum

...ugat I) seolah-olah tanah tersebut telah dibebaskan, adalah suatu

...melawan hukum, yaitu suatu perbuatan pidana yang dapat di rikan

...a penggelapan ;

...dimasukkannya tanah milik Penggugat seluas 133.950 M² kedai

...No.2, Penggugat sangat dirugikan sekali, baik moral maupun

...dengan adanya perbuatan ini, seolah-olah Tergugat I merasa dirinya

...lik dari tanah Girik C 1033 persil 6, S I seluas 133,950 M² ;

...pertengahan tahun 2003, Walikota Jakarta Barat telah memerintatkan

...h tanah yang ditempati oleh para penggarap/penduduk di Wilayah

...Timur segera ditertibkan dan dibongkar untuk dikembalikan dan

...kepada pemiliknya, termasuklah tanah milik Penggugat Girik C 1033

...50 M² ;

...selesai pembongkaran bangunan-bangunan tanpa izin tersebut tanah

...dikuasai secara fisik oleh Tergugat I (Perum Perumnas) dan dipagar

...belitangnya ;

...gugat melalui Kuasanya pada waktu itu Bapak Makmun Sitahggang,

...kali mengirimkan surat kepada Tergugat I (Perum Perumnas), agar

...Penggugat tersebut (seluas 133.950 M²) dikembalikan kepada

...api Tergugat I dengan itikad yang tidak baik tidak bersedia
... dengan alasan tanah tersebut telah dibebaskan oleh Tergugat I

... Surat Tergugat I (Perum Perumnas) tanggal 27 Februari 2003

... 2003 (bukti P-X), Tergugat I mengatakan pada butir No.3

... Atas tanah C.1033 persil 6.S.1 seluas 133.950 M2 telah diserahkan

... oleh Lie Goan Thiam kepada Tony Sugiri (Penggugat) berdasarkan

... Mawati No.10 tanggal 10 Januari 1987, adapun pembayarannya

... punnas diserahkan kepada beberapa penggarap yang secara fisik

... tersebut sesuai Ketetapan dari BPN dan pelaksanaannya melalui

... "Pesan Tanah" ;

... menurut pengakuan Tergugat I, tanah Girik C. 1033 persil 6. S.1, seluas

... dibebaskan oleh Tergugat I dari penggarap-penggarap dan bukan dari

... ketenarnya (Penggugat) dengan demikian jelas Tergugat I telah

... kelainan yang fatal, yang akibatnya merugikan dirinya sendiri .

... I mengakui adanya Girik C.1033 persil 6.S.1. seluas 133.950 M2,

... yala Girik C.1033 persil 6.S.1 tersebut adalah hak milik dari Tony

... (Penggugat), lihat butir No. 3 dari Surat Tergugat I tanggal 27 Februari 2003 ;

... pengakuan dari Tergugat I tersebut, jelaslah dan tidak dapat

... sengketa Girik C.1033 persil 6.S.1. seluas 133.950 M2 adalah milik

... penggugat ;

... karena tanah tersebut masih dalam penguasaan fisik oleh Tergugat I

... menjamin gugatan Penggugat ini, Penggugat mohon kehadiran Bapak

... dan Negeri, berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (SJB) khusus

... bidang tanah seluas 133.950 M2, terletak di Blok Cengkareng Timur

... , Kec. Cengkareng, Jakarta Barat seluas ± 133.950 M2, yaitu tanah

... persil 6. S.1. ;

... milik Penggugat tersebut sekarang ini dalam keadaan dipagar

nya oleh Tergugat I dengan tembok setinggi 1 M. dan tembok tersebut dibongkar kembali dan dikembalikan kepada Penggugat.

Penggugat telah sah memiliki tanah seluas 133.950 M² sesuai dengan Akte Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 dan Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 dan Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat HPL No.2 pada tahun 2003. Tanah milik Penggugat seluas 133.950 M² telah dimasukkan dalam Sertifikat HPL No.2 tersebut, sehingga Penggugat telah tidak dapat mengelola dan mengerjakan tanah tersebut sebesar 13,5 Hektar untuk setahun, berarti jika 133.950 M² (13,5 Ha) = 13,5 Hektar x Rp. 880.000.000,00 = Rp. 11.880.000.000,00.

Sebagai suatu instansi Pemerintah dibidang Pertanahan/Agraria, Tergugat II kurang hati-hati menerbitkan suatu Sertifikat (i.e. HPL No.2), padahal tanah milik Penggugat Girik C.1033 persil 6.S.1 seluas 133.950 M² oleh Tergugat II sertakan untuk dimasukkan kedalam Sertifikat HPL No.2 atas nama Tergugat II, padahal tanah milik Penggugat tersebut sama sekali belum ada pelepasan hak/jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II.

Tergugat I sendiri mengakui dalam suratnya tanggal 27 Februari 2003, bahwa pelepasan atas tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan. Tergugat I hanya pernah membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai penggarap-penggarap (penggarap bukannya pemilik) oleh karenanya Penggugat adalah sasaran (jika memang benar pernah membayar ganti rugi kepada Penggugat).

Sebagai akibat tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat HPL No.2, Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar, baik moral maupun materi yang harus dibayar dan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II.

UNTUK DINAS

perbuatan yang bertanggung menanggung kepada Penggugat :

Sebab-akibat uraian diatas, jelaslah penerbitan Sertifikat HPL No.2 atas nama Penggugat I lemah dan cacat hukum, tidak melalui prosedur serta tidak sah dan oleh karenanya harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum :

Sebab-akibat Sertifikat HPL No.2 atas nama Penggugat I tidak memenuhi syarat administratif dan ditinjau dari segi juridis formal adalah tidak sah dan karenanya berakibat fatal demi hukum ;

Sebab-akibat gugatan perkara ini menyangkut tentang hak kepemilikan tanah sengketa dalam penguasaan Penggugat I serta Sertifikat HPL No.2 yang cacat hukum, mohon putusan ini dapat dilaksanakan dengan tidak ada perlawanan, banding atau kasasi ;

Hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon berkenan kiranya Pengadilan memutuskan :

Sebab-akibat memerintahkan kepada Penggugat I untuk tidak melakukan kasasi fisik atas tanah Girik C. 1033 persil 6 S I seluas 133.950 M², dan semua kegiatan permagaran dan pembangunan atas tanah tersebut sesuai keadaan status quo ;

PERKARA :

Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Sebab-akibat dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan dalam perkara ini atas tanah Girik C.1033 persil 6.S.I seluas 133.950 M² terletak di Desa... RT... , Rw... Jakarta Barat ;

Sebab-akibat dan berkekuatan putusan provisi yang dijatuhkan dalam perkara ini, bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah Girik C.1033 persil 6.S.I seluas 133.950 M² sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli

1987 dan Akte Kuasa No 11 tanggal 10 Januari 1987 yang

F.J Mawati, SH Notaris di Jakarta

perbuatan Tergugat I yang melakukan tindakan paksa menguasai
persil 6.S.I seluas 133.950 m2 terlerakdi Cengkareng Timur dan
pandangan yaitu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan

Sertifikat HPL No.2 tahun 1993 seluas 990 420 M2 atas nama
turut didalarnya tanah milik Penggugat, seluas 133.950 M2
dibitikan oleh Tergugat II tidak sah, cacat hukum dan harus

Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi bunyi
pura ini, dan menghukum Tergugat II untuk segera mengeluarkan
penggugat seluas 133.950 M2 dari Sertifikat HPL No.2 tahun
atas nama Tergugat I (Perum Perumnas).

Tergugat I untuk segera dalam waktu 8 hari sejak putusan diucapkan
dan mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan baik dan
Tergugat :

Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat
Rp.100.000.000,- karena selama 11 tahun Penggugat tidak dapat
keuntungan dari tanah tersebut ;

Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 4.000.000,-tiap
diucapkan, apabila Tergugat I lalai dan tidak mengosongkan serta
tanah tersebut pada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ;

putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada
banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

Tergugat I dan II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam

...berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya

...hari Persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang

...Sudjan Hasibuan SH dan Maureen Walingkas, SH.

...tanggal 16 September 2004, Tergugat I datang menghadap

...Sugeng, SH. Berdasarkan Surat Kuasanya tanggal 10 Januari

...menghadap Kuasanya Sunardi sedang Turut Tergugat tidak

...nya dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakilnya yang

...danggil dengan patut :

...Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah

...hasil, lalu di mulailah pemeriksaan perkara ini dengan terlebih

...Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada

...Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada

...bahwa atas Gugatan penggugat, Para Tergugat mengajukan jawaban

~~UNTUK DINAS~~

...maka Gugatan yang kurang memenuhi syarat sebagaimana
...Gugatan itu menjadi gugur dan kasusnya harus dinyatakan

...Hakim berpendapat lain maka Tergugat I dengan ini
...serta bantahan atas Gugatan Penggugat sebagai berikut :

...bagaimana dalam surat Gugatannya poin 7 s/d 10 yang intinya
...milik atas tanah Girik C.No. 1033 Persil 6 S.I reluas 133.950
...Penggugat dan dihadap F.J. Mawati, SH
...setelah PJB tersebut menurut Penggugat telah menguasai
...sengketa :

...penggugat diatas tidak berdasarkan hukum. Oleh karena Akta
...Beli No 10 tanggal 10 Januari 1987 Jo. Kuasa No.11 tanggal 10
...dibuat oleh dan dihadap F.J. Mawati, SH Notaris di Jakarta
...selaku Pembeli dan Lie Goan Thiam, sebagai Penjual adalah
...cacat hukum. Sebab penjual i.e. Lie Goan Thiam, telah hapus
...Staatsblad 1875 No.179 (Vervreemdings Verbod) sesuai
...penghapusan hak-hak diatas. Atas dasar penghapusan tersebut
...atomstis, Lie Goan Thiam, bukanlah sebagai pemilik atas tanah
...tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan perbuatan
...aquo. Oleh karena Akta No.10 tanggal 10 Januari 1987 dibuat
...oleh yang tidak berhak membawa konsekuensi logis bahwa akta
...itu menjadi batal demi hukum dan atau setidaknya dinyatakan
...mempunyai nilai pembuktian secara yuridis.

...perhatikan Akta No.10 tanggal 10 Januari 1987 Jo. Kuasa No.11
...Januari 1987, sangat diragukan keabsahannya. Sebab, Lie Goan
...Subagia Mulyadi) sebelumnya memang tercatat sebagai Wajib
...surat Pajak Bumi No.1033 (Bukti T 1). Namun dalam Akta

tanah sengketa tidak bisa diusahai lagi, sehingga
penjaga. Sementara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
Namun adanya kebijakan Pemerintah pada tahun 1998
tanah kosong dapat dimanfaatkan warga yang tidak
miliki tempat tinggal oleh penduduk.

Gugatan tersebut diatas merupakan pengakuan yang
berhukum, bahkan terkesan sebagai suatu pernyataan
kepastian terjadinya. Oleh karena Penggugat mengaku
1987 sedangkan Pembebasan telah terjadi tahun 1985.

menguasai tanah sengketa dengan bercocok tanam?
Kendaraan Kopro Banjir DKI Jakarta Banjir Besar itu terjadi
pelaksanaan pembebasan atas tanah tanah yang berkenaan
Perumahan atas bantuan Bank Dunia pada tahun 1973 --
sejauh tahun 1996 oleh Tergugat I sesuai pernyataan dan
fakta 4) Oleh karena pengakuan penggugat diatas tidak
dibarengi serta tidak didasari fakta validitas maka Tergugat I
berkenaan menolak Gugatan penggugat.

1978, ada himbawan dari pemerintah agar tanah tanah kosong
dapat mengambil hasilnya. Hal itu dapat terjadi atas seijin
orang yang berhak. Oleh karenanya penguasaan tanah sengketa
diatas tanah sengketa tidak berarti seolah olah atas ijin
pemanfaatan oleh masyarakat atas tanah yang langsung
diketahui bahwa tanah bekas milik adat No.1003
tanahnya. Oleh karena tanah tanah yang langsung dikuasai
fisik oleh masyarakat maka sesuai ketentuan yang berlaku
ganti rugi itu adalah penggarap fisik atau penggarap nyata
tersebut Tergugat I dengan itilad baik telah melakukan
ganti rugi atas tanah yang terkena Proyek Pembangunan Perumahan

~~KONTAK~~

AS

... fisik melalui Tim Pembebasan tanah Jakarta Barat tahun
... (E-5) Dengan demikian nyata dan terbukti bahwa Tergugat I
... sengketa dari tangan penggarap fisik adalah beritikad baik.
... yang dilakukan dengan itikad baik adalah sah menurut
... dapat perlindungan hukum.

... poin 14 s/d 17 Gugatannya mengaku kaget dengan
... HPL Pengelolaan No.2 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan
... nama Tergugat I, dimana menurut Penggugat belum pernah
... jual tanah sengketa kepada Tergugat I.

... penggugat telah menyadari bahwa dirinya tidak berhak atas tanah
... alas tak Girik C 1033. Sebab diketahui bahwa Girik C
... baktinya berdasarkan Stb Nop 1875 No.179 Jo. Undang Undang
... No. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 1958. Oleh karenanya
... sebagai dimaksud dalam Akta No.10 tanggal 10 Januari 1987 Jo.
... Januari 1987 yang dilakukan pada hari dan tanggal yang sama
... tanggal 10 Januari 1987 Jo. No.13 tanggal 10 Januari 1987
... karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.
... sebabnya telah diakui oleh pemilik Akta No.12 tanggal 10
... dimana disinggung diatas. Pengakuan ketiadaan hak atas tanah
... dalam Perkara No.416/Pdt.G/2004/PN.JKT.Bar. melalui
... ganti rugi yang diterimanya atas tanah bekas Girik C 1033. Persil
... pengakuan ini adalah fakta hukum yang tidak dapat disangkal
... diatas adalah juga bagian dari pengakuan dalam perkara ini yang
... sebagai suatu pengakuan yang tulus ikhlas bahwa ianya benar-benar
... Oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis untuk
... penggugat.

... penggugat poin 18/d 22. yang popkoknya menyatakan, bahwa
... HPL No.2 oleh Tergugat II dengan memisahkan tanah

~~UNTUK DINAS~~

nyanya adalah melawan hukum. Begitupun penertiban oleh
erat atas tanah sengketa dari penghuni yang kemudian setelah
man di atasnya Tergugat I menguasai dan melakukan pemagaran
Tergugat.

sangat tidak konsisten bahkan terkesan kurang memahami

Penggugat telah mengakui bahwa Sertipika HPL No.2 yang

Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat I adalah tahun 1992. Dan

adalah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud

ng Pokok Agraria Jo. PP No. 10 tahun 1961. Oleh karenanya

bangunan liar diatas tanah sengketa pada tahun 2003 oleh Tim

Walikota Jakarta Barat adalah sah sesuai ketentuan yang berlaku,

tanah yang ditertibkan itu adalah hak milik Tergugat I sesuai surat

Bukti-T-6) Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) No.2 tahun 1992

karenanya seandainya Penguat dapat membuktikan adanya

hukum dan atau penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan HPL

subi ketentuan, tidak selayaknya dalam sidang yang mulia ini

tapi dalam peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena apa yang

Tergugat tidak didasari hukum yang berlaku maka Mohon agar

Peringatan Penguat.

Surat Direktur Utama Perum Perumnas No.Dirut 080/62/2003

2003 (Bukti T-8) adalah penjelasan, bahwa tanah*tanah yang

Pembangunan Perumahan i.e termasuk tanah sengketa telah

ketentuan yang berlaku saat itu. Oleh karena tanah bekas Girik

tidak adalagi, hapus karena undang undang maka tanah tersebut

g dikuasai oleh negara. Oleh karena tanah sengketa yang dikuasai

oleh masyarakat penggarap maka sesuai ketentuan hukum yang

itu dilakukan kepada penggarap yang nyata menguasai fisik

Dengan demikian maka jelas dan terang surat Dirut tersebut

tanah tanah itu telah dibebaskan secara sah menurut

tidak ada hak atas Girik C.1033 lagi pula tidak dapat
secara jelas dan pasti maka selayaknyalah menurut hukum
sangat untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah sengketa
di mana selain tidak ada hak sebagaimana disinggung
perhitungan sehingga harus ditolak.

itu pun yang terbukti dan lagi pula tidak dapat dibuktikan
I, maka sangat wajar dan adil menurut hukum menolak

serta fakta-fakta hukum diatas, dengan ini Tergugat I,
yang mulia berkenan memutuskan sebagai berikut:

Tergugat.

PRA

tergugat untuk seluruhnya.

(GUGATAN BALIK) :

di dalam Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi
Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat
disebut sebagai Penggugat Rekonvensi terhadap Penggugat
disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Adapun alasan adalah
kemungkinan dalam Jawaban dalam Konvensi diatas mohon juga
dalam Rekonvensi ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak
Gugatan Rekonvensi ini.
Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah satu satunya pemilik
bekas hak milik Adat Girik C 1033 yang terletak dan dikenal

Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Timur dahulu Kelurahan Cengkareng
di Rt 03 Rw 010 dengan batas-batas sebagai berikut.

- Jl. Kamsi.
- Perum Perumnas
- Perum Perumnas
- Perum Perumnas

Penggugat Rekonvensi sebagai Perusahaan Umum Pemukiman Perumahan
telah menerima hak secara derivatif PTB berdasarkan penyerahan tanah
dari KDKI Jakarta seluas 130,2652,65 Ha yang terletak di Daerah
Cengkareng Timur Jakarta Barat sesuai dengan Berita Acara tanggal 3 Februari
1979 dilakukan oleh Gubernur DKI Jakarta kepada Direktur Utama Perum
Perumahan ini Ir Radinal Muchtar (Bukti P-1).

Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No 202 tahun 1979 (Bukti P-2)
Penggugat Rekonvensi telah mendapat ijin penguasaan atas tanah seluas 180 Ha di
Cengkareng (yang sekarang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi) tanah tanah
untuk proyek Pembangunan Perumahan atas bantuan Bank Dunia pada tahun
1977-1978. Tanah tersebut telah dibebaskan oleh PTB, yang kemudian Tergugat secara
perolehan hak dari PTB sehingga Penggugat Rekonvensi melanjutkan
pembangunan sisa yang belum terbebaskan pada tahun 1987-1996, melalui Panitia
Pembangunan Tanah Jakarta Barat (Bukti P-3).

Tanah yang dibebaskan oleh Penggugat Rekonvensi adalah
sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang-
Undang Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, oleh karena
itu tersebut maka Penggugat Rekonvensi telah memohonkan
penguasaan atas tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada Badan Pertanahan
Nasional Jakarta Barat (Tergugat II) yang berhak penuh dalam administrasi
pertanahan kemudian sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan perundang-
undangan melalui proses panjang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta
Barat dan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2 Cengkareng untuk dan atas

4) Oleh karena kepemilikan Penggugat Rekonvensi berdasarkan pada bukti yang kuat dan benar maka kepemilikan atas tanah sengketa adalah sah milik

dasar lanjutan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi berdasarkan ketentuan yang berlaku, dimana pelaksanaan kepentingan negara (umum) adalah dilakukan oleh suatu Panitia Pembebasan Tanah Jakarta Barat. Oleh karena tanah tersebut adalah berstatus tanah yang langsung dikuasai saat itu, memberikan kesempatan bagi penggarap untuk Girik Garap melalui redistribusi maka Penggugat melakukan pembebasan tanah sengketa dari penggarap garap, dan sepanjang pelaksanaan pembebasan tersebut, diketahui sebagai pihak yang bertak dan atau yang nyata sudah hanya bekas pemegang Girik C.1035 yang telah hapus undang.

Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi asal, telah terbukti melanggar hukum (melawan hukum) terhadap Penggugat menimbulkan kerugian materil dan immaterial. Kerugian materil yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk antara lain, Biaya Operasional sebesar 300.000.000 (Tigaratus Pengacara sebesar Rp.500.000.000 (Limaratus juta rupiah) sebesar Rp.800.000.000 (Delapan ratus juta rupiah) sedangkan adalah, hilangnya kepercayaan konsorsium Bank di Indonesia dan Bank Dunia, yang tidak temilai. Namun untuk mempermudah diperkirakan kerugian sebesar Rp.7.000.000.000 (Tujuh milyar

yang sangat beralasan, bahwa Tergugat Rekonvensi
menghindar dan tidak mau menurut terhadap putusan
menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi
Penggugat Rekonvensi memohon kehauapan Majelis Hakim
Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan
yang ditempati oleh Ny.Nelli Surijati, terletak dan
Abang II No. 67A Rt 001/004 Kelurahan Petojo Selatan
nama TONY SUGIRI (suami dan ayah Penggugat).

Penggugat Rekonvensi telah terbukti secara sah telah melakukan
hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi, maka
Rekonvensi/Penggugat Konvensi asal, dihukum untuk
kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah)
melaksanakan putusan ini.

Putusan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat
dapat disangkal lagi kebenarannya maka, Penggugat mohon
atau Putusan yang dapat dijalinan terlebih dahulu, meski
atau Kasasi (uit voerbarr bij V oorrad)

hal hal terurai diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat
memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan
menan untuk memutuskan sebagai berikut :

Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya :

terhadap Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut ;

tanah perkara adalah sah milik Penggugat Rekonvensi ,

hukum Akta Pengikatan Jual Beli No 10 tanggal 10 Januari

1987 ;

Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar
(lima milyar delapan ratus juta rupiah)

Penggugat Rekonvensi untuk membayar Dwangsom/Tenda sebesar
(dua milyar lima ratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan kepada Penggugat

Hal ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada V.a.zet.
Konservasi (uit voer bij voorrad) ;

ALASAN REKONVENSI :

Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi asal, untuk membayar

Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat
dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et

PAT - II

ALASAN

II menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil penggugat kecuali
yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat II ;

Kekuatannya penggugat keberatan terhadap keberadaan Pengelolaan
No.2/Cengkareng Timur atas nama Perusahaan Umum Pembangunan
Nasional (PERUM PERUMNAS) berkedudukan di Jakarta ;

Untuk informasikan pula kepada Majelis Hakim tentang keberadaan
Pengelolaan No.2/Cengkareng Timur dapat kami kemukakan sbb :

Halik Pengelolaan No.2/Cengkareng Timur diterbitkan berdasarkan
Keputusan Badan Pertanahan Nasional tanggal 26-10-1992 No.137/HPV

sertipikat tersebut diatas, diproses sesuai ketentuan dan prosedur
dengan kata lain tidak ada unsur perbuatan melawan hukum kavensi

otentik: karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang
kegiatan pembuktian yang sempurna ;
konsumer dalil penggugat untuk membuktikan dalilnya berupa
yang telah diuraikan tersebut di atas. Tergugat II mohon
berkenan memutuskan dengan seadil-adilnya

PRA

penggugat ditolak seluruhnya ;
untuk membayar biaya perkara ;
selanjutnya penggugat mengajukan Peplik tanggal 24 Februari
Dupliknya tanggal 03 Maret 2005 sedang Tergugat II tidak
guna menguatkan dalil Gugatannya Penggugat mengajukan
yang telah diberi materai cukup yaitu ;
Kutipan Akte Kematian No.51/P/88 tanggal 23 Januari 1988
(bukti P-1) ;
Akte Penolakan hak mewarisi tanggal 21 Januari 1988 No.35
Surat keterangan tentang hak warisan No.1/88 tanggal 24 Maret
Surat keterangan ahli waris tanggal 30 Juni 2004 (bukti P-4) ;
dilegalisir oleh Notaris Merryana Suryana, SH. Ketetapan Ipeda
Kota Jakarta Raya atas nama Lie Goan Thiam Cs 5 Orang No.
Akte Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 (bukti

Surat Kuasa tanggal 10 Januari 1987 No.11 yang disurat

Merwati (bukti P-7) ;

Copy sesuai asli Surat Ketetapan Ipeda tahun 1983 dan tahun

Sugiri (bukti P-8.a dan P-8.b) ;

Copy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak terhutang

1987 atas nama wajib pajak Tong Sugiri (bukti P.8 c dan

bukti Tanah Hak Pengolahan No.2 tercatat atas nama pemegang

berkedudukan di Jakarta (bukti P.9) ;

Surat dari Makmun Sitanggang tanggal 14 Pebruari 2003 (bukti

Surat dari Direktur Utama Perum Perumnas tanggal 27 Pebruari

2/II/2003 (bukti P-11) ;

Asli Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03

W7. DC. HL 4767/IX/98. 03 (bukti P.12) ;

Surat Keterangan dari Direktur Tananegara dan Hukum Inter

Maret 1994 No.C4-HL.03.10-25 (bukti P-13) ;

Asli Gambar (Denah), tanpa tanggal dan tanpa nama sipembuat

Asli Ketetapan Hakim Pengadilan Negeri Instimewa Jakarta

tanggal 11 September 1959 (bukti P-15) ;

Asli telah dicocokkan dengan aslinya oleh Panitera Pengadilan Negeri

Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarga Negara

Tingkok untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia tanggal 9

P-16) ;

Asli Akte Jual Beli No.001/JBe/V/1984 tanggal 23 Mei 1984 (bukti

Surat Beli No.002/JBE/V/1984 tanggal 20 Mei 1984 (bukti

Surat Beli No.003/JBE/V/1984 tanggal 23 Mei 1984 (bukti,

dicopy dengan asli oleh Notaris Hasiholan Siagian, SH.

nama Pemegang Hak Dis. Sabang Sinaga (bukti P-20)

dicopy dengan asli oleh Notaris Hasiholan Siagian, SH.

nama pemegang hak Ny. Serdita Napitupulu (bukti P-

Surat Jual Beli No.67 tanggal 28 Juli 1978 (bukti P-22)

Surat bukti Surat, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi

di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebag.

Surat yang mengurus jual beli Tanah antara Toni Sugiri dengan Lie

yang dibeli Toni Sugiri dari Lie Goan Thiam adalah terletak di

Kareng Timur Jakarta Barat ;

Saksi jual beli Tanah tersebut dilakukan di hadapan Notaris

yang diperjual belikan adalah Tanah Dik. Milik Adat Girik C. 100

seluas 133.950 m² yaitu berupa Tanah Kosong.

Saksi tanah tersebut belum pernah dijual Tony Sugiri kepada pihak

belum pernah bertemu langsung dengan Lie Goan Thiam tetapi

hubungan baik melalui Fax maupun telepon.

Surat Beli No.002/JBE/V/1984 tanggal 20 Mei 1984 (bukti

Surat Beli No.003/JBE/V/1984 tanggal 23 Mei 1984 (bukti,

dicopy dengan asli oleh Notaris Hasiholan Siagian, SH.

nama Pemegang Hak Dis. Sabang Sinaga (bukti P-20)

dicopy dengan asli oleh Notaris Hasiholan Siagian, SH.

nama pemegang hak Ny. Serdita Napitupulu (bukti P-

Surat Beli No.67 tanggal 28 Juli 1978 (bukti P-22)

Surat bukti Surat, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi

dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebag.

Surat yang mengurus jual beli Tanah antara Toni Sugiri dengan Lie

yang dibeli Toni Sugiri dari Lie Goan Thiam adalah terletak di

Kareng Timur Jakarta Barat ;

Surat jual beli Tanah tersebut dilakukan di hadapan Notaris

yang diperjual belikan adalah Tanah Hak Milik Adat Girik C. 100

seluas 133.950 m² yaitu berupa Tanah Kosong.

Saksi tanah tersebut belum pernah dijual Tony Sugiri kepada pihak

belum pernah bertemu langsung dengan Lie Goan Thiam tetapi

hubungan baik melalui Fax maupun telepon.



...angurusi penjualan tanah tersebut, dimana Lie Goan
...Makmun Sitanggang untuk menjual tanah tersebut
...hanya membantu Makmun Sitanggang dan diberi
...tanah tersebut ke Instansi seperti Camat, BPN dan

...melakukan pengikatan jual beli atas tanah tersebut
...Akte Kuasa No. 11 tanggal 10 Januari 1987.

...tanah sengketa itu adalah Sebelah Utara dengan Jalan
...Jalan Baru, Sebelah Selatan dengan tanah warga
...Sebelah Barat dengan Jalan Raya Duta Wriang Road.

...kepada Tony Sugiri pada tahun 1987 dengan Akte
...dibuat dihadapan Notaris E.J Mawati, SH. dan hal
...diberitahu tahu melalui Fax.

...yang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Perum
...Jakarta Barat dan sudah dipagar tembok oleh Perum

...yang menjadi Panitia Pemberbasan Tanah adalah
...aktu itu Girik C. No.1033 persil 6.S.1 Seluas 133.950 m2
...giri kepada Bakortanas.

...dan Lie Goan Thiam karena saksi pernah bekerja pada Lie
...1974 ;

...diberikan oleh Lie-Goan Thiam adalah mengurus tanah-
...Thiam yang terletak di kelurahan Cengkareng Timur .

...oleh Lie Goan Thiam untuk mengurus tanah yang
...Cengkareng Timur yang luasnya ±130.000 M2.

...tanah yang terletak di Kelurahan Cengkareng Timur telah
...kepada Tani Sugiri disekitar tahun 1987 ;

f

... Lie Goan Thiam dengan Tani Sugiri
... wati, SH. Notaris di Jakarta, hal tersebut saksi
... termasuk Giriknya yaitu Girik C No.1033

... bersengketaan adalah Utara adalah berbatas
... sebelah Timur berbatas dengan tanah Haji
... dengan Jaya Hutani - Haji Subeni dan Tangkin,
... Cengkareng Kapuk;

... meninggal dunia;
... beli tanah utara Lie Goan Thiam dengan Tony
... ikannya.

... dari sangkutan Tenggung 5 mengikat
... dan lain-lain
... Pokok hukum
... Surat Keterangan PBB No Ris 323/W/PJ.10/K13106 thn

... Ketetapan Ipeda/Ireda tanggal 19 Desember 1975 an Lie

... nya Akta Pengikatan Jual Beli dari F.J. Mawati Notaris di
... 10 Januari 1987 (bukti T-4);

... nya Akta Kuasa oleh F.J. Mawati Notaris di Jakarta No 11
... 7 (bukti T-5);

... nya Surat Keterangan PBB No Ris 323/W/PJ.10/K13106 thn
... Tanah C 1033 Perolehan Thn 1951 (bukti T-6);

... aslinya Surat permohonan SIPPT dari Yayasan Merdeka
... 30 September 1996 (bukti T-7);

... aslinya Surat penolakan PBB dari kantor Pelayanan PBB atas
... an Merdeka Kertarahurja tanggal 25 Oktober 1996 (bukti T-8);

Menteri Dalam Negeri No 592/10161/SJ

Menteri Dalam Negeri No 592/5771/Agr tgl 12

BPN kepada Kanwil BPN No 570/5328 tgl 22

Kepala BPN Jakarta Barat No 1.711.5/319/03

(bukti T-12);

hasil konsultasi Kepala BPN Jakarta Barat dengan

11 Juli 1989 (bukti T-13);

Berita Acara Penyitaan 3 (tiga) Girik No. C. 1033

Polri (bukti T-14);

No 15 tgl 07 Februari 1994 tentang penyerahan hak

Simbarsono Sutanto oleh Soekami, SH Notaris di

Pengoperan Hak dari Penggarap Madali bin Saimin

(Dambang Supryadi) tgl 19 Maret 1971 dan Keterangan

dan Surat Keterangan Garapan Tanah Negara tanggal 3

(bukti T-15);

Surat Pengoperan Penyerahan Tanah Hak Garapan

23 Maret 1973 dan Keterangan Surat Keterangan Garapan

Desember 1973 dan Surat Keterangan Garapan Tanah Negara

1973 (bukti T-16b)

Surat Pengoperan Penyerahan Tanah Hak Garapan Ke

22 Maret 1973 dan Surat Keterangan Garapan Tanah Negara

(bukti T-16c)

...at Pengoperan Penyerahan Tanah Hak Garap a.n Samid
...dan Surat Keterangan Garapan Tanah N-gara tgl 29
...16c)

... Surat Ketetapan Ipeca/Ireda No. C 181 tertanggal 2
...17a);

... Surat Surat Ketetapan Ipeca/Ireda No. C 174 tertanggal 1
...17b);

... Surat Surat Ketetapan Ipeca/Ireda No. C 81 tertanggal 6
...bi H. Djibong (bukti T-17c);

... Berita Acara serah terima tanah dari Gubernur DKI Jakarta
...ummas tgl 3 Februari 1978 (bukti PR-1);

... Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No 202 thn 1979
...nguasaan dan Pengelolaan tanah di Cengkareng seluas 334 Ha

... Surat Dinet Perum Perumnas No. 080/6211112003 tgl 27
... penjelasan bahwa tanah tersebut telah dibebaskan kepada

...man perundang undangan (bukti PR-3);

... aslinya Berita Acara Pelepasan Hak No 74+74.76.80.81.83/VHCT-
...bang (PT Queen Bee) kepada Perum Perumnas (bukti PR-4);

... aslinya Surat pernyataan No.63+571VI CT-OBG/1990(bukti PR-
...PR-6);

... aslinya Surat pernyataan No.74+75+76/80+1+83/VUCT-
...PR-6);

... aslinya Risalah Pemberian Ganti Rugi a.n Ab Munasik tanggal 11
...PR-7);

... aslinya Risalah Pemberian Ganti Rugi a.n Kari bin Jaerip tanggal
...bukti PR-8);

~~UNTUK DINAS~~

...nya Hasil Pendataan/Inventarisasi Panitia Perlebahan tanah
... tanggal 10 April 1990 (bukti PF-9);

...nya Surat Penyerahan Garapan Tanah Sawah a.n Maemunah dan
... 1972 (bukti PR-10);

...nya Surat keterangan dari HM. Muhasjim kepada M. Sabeni
... (bukti P-11);

...nya Surat IPEDA Th. 1979 No.ohir N-3-115-04-09-02-70;

...nya Risalah Pemberian Ganti Rugi a.n HM. Muhasjim tanggal
... (bukti PR-13);

...nya Pelepasan hak No86/51/I-WCT-OBG/1989 tgl 13 Oktober
... Muhasyim (bukti PR-14);

...nya Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) No 2 yang diterbitkan tgl
... (bukti PR-15);

... bahwa selain bukti surat Tergugat I tanah pula mengajukan saksi-
... penerangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan

... tempat tinggal sekarang ini di Jl.Kamal Raya Cengkareng ,

... pernah tinggal di Kelurahan Cengkareng Timur yaitu tanah yang
... sekarang ini ,

... menempati tanah songketa dikelurahan Cengkareng Timur tersebut
... 1972 bersama-sama dengan Penggarap lainnya .

... saksi pemilik tanah di Kelurahan Cengkareng Timur adalah

... saksi keadaan tanah di Kelurahan Cengkareng Timur pada tahun

... tanah tersebut ditanami kebun sayur-sayuran, bayam, singkong .

tersebut sudah dibebaskan oleh Perum Perumnas
itu mendapat uang ganti rugi dari Perum Perumnas ;
mendapatkan uang ganti rugi dari Perum Perumnas kemudian
tersebut sekitar tahun 1990 ;
1990, pemilik tanah di Kelurahan Cengkareng Timur yang
yang ini setahu saksi pemiliknya adalah Perum Perumnas ;
yang mendapat uang ganti rugi pada waktu itu selain saksi,
banyak lagi yang lainnya ;
tinggal ditanah yang terletak di Kelurahan Cengkareng Timur
sarkan tuan tanah, Setahu saksi tuan tanahnya pada waktu itu
nam ;
saksi beli dari tuan tanah Lie Goan Thiam sebagai tanah
beli tanah garapan tersebut sekitar tahun 1972, dari Lie Goan
beli sebagai tanah garapan saksi membeli kira-kira 1000 M2 lebih
pada waktu itu mendapat ganti rugi dari Perum Perumnas sekitar
mengetahui apakah Lie Goan Thiam pernah menerima uang ganti
Perumnas pada waktu itu ;
saksi tahu berapa luas tanah garapan seluruhnya pada tahun 1972 ;
saksi status tanah yang pernah ditenpati di Kelurahan Cengkareng
waktu itu adalah tanah Negara ;
keadaan tanah pada waktu itu tanah tersebut adalah persawahan
menetap tinggal ditanah tersebut sekitar tahun 1980, Sejak saksi
tahun 1980 ditanah tersebut, pada waktu itu tidak ada yang
saksi tanah tersebut sudah dipagar keliling oleh Perum Perumnas ;

yang lainnya belum pernah bertemu langsung dengan Lie Goan

sebagai tuan tanah :

pernah ada surat resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu

tanah yang pernah saksi tempati bersama yang lainnya yang

arang ini pernah dibebaskan oleh Bank Dunia :

Pensiunan Lurah Kapuk :

Lurah di Kapuk sejak tahun 1972 s/d 1980, setelah itu saksi

Kecamatan Cengkareng :

mengetahui pembebasan tanah-tanah di Cengkareng Timur, dan

yang disengketakan sekarang ini juga dibebaskan dan juga tanah-

di Lurah ikut menjadi Panitia dalam pembebasan tanah-tanah di

dan di Kapuk ;

saksi ada 32 Keluarga yang tanahnya dibebaskan diwilayah

Cengkareng Timur ;

yang pindah dari tanah tersebut diberi ganti rugi, dan pada waktu itu

dicayakan untuk membayar ganti rugi tersebut .

waktu saksi membayar ganti rugi kepada warga yang tanahnya

pada waktu itu tidak ada yang keberatan, malah warga datang kepada

sejual tanahnya termasuk pada waktu itu H.Lim Kotong dan Lim a :

waktu itu tidak pernah ada datang kepada saksi orang yang bernama

Harjati, Ny.B.Inggrid Sugiri dan Ny.Astrid Sugiri, dan saksi t

gati saksi Para penggarap memperoleh tanah di Kelurahan Cengkareng

ut kira-kira tahun 1964 ;

UNTUK DINAS

luas tanah yang disengketakan sekarang ini yang terletak di
Cengkareng Timur luasnya kira-kira 130.000 M2 ;

tidak ingat lagi batas-batas tanah yang terletak di Kelurahan

mendengar nama Lie Goan Tek dan Lie Goan Thiam, Lie Goan
Goan Tek, dan Saksi baru mendengar nama tersebut setelah

tanah di Cengkareng Timur di bebaskan oleh Perum Perumnas

tidak ada keberatan baik secara lisan maupun secara tertulis

Goan Tek dan Lie Goan Thiam ;

tanah yang saksi ketahui kira-kira tahun 1974 ;

mendengar Lie Goan Thiam mengaku adalah pemilik tanah di

Cengkareng Timur setelah tahun 1980-an

untuk tanah-tanah tuan tanah dibatasi haknya oleh ketentuan

/Landreform untuk tuan tanah, tanah pertanian sekitar 5000

bahwa Bank Dunia pernah membebaskan tanah-tanah di

Cengkareng Timur sekitar tahun 1974 ;

pada tahun 1974 Tanah tersebut tidak semua dibebaskan, hanya

bagian, dan baru tahun 1989 s/d 1990 ada lagi pembebasan tanah

sejabat sebagai Lurah di Kapuk kira-kira 9 tahun lamanya, dan saksi

pembebasan tanah-tanah tersebut adalah Seijin Camat,

saksi tanah garapan beda dengan Girik, setahu saksi tanah yang

adalah tanah Girik adat ;

tidak tahu apakah tanah yang disengketakan sekarang ini pernah

Perum Perumnas kepada Lie Goan Thiam ;

Jahwa guna menguatkan dalil-dalilnya Tergugat II mengajukan
foto copy yang telah diberi materai cukup yaitu
asli surat tanah hak pengelolaan No.2 terdapat atas nama pemegang
berkedudukan di Jakarta (bukti T II-1) ;
asli keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
PN/92 tanggal 26 Oktober (bukti T.II-2) ;
bahwa Majelis telah melakukan pemeriksaan di tempat objek
selengkapnya telah tercantum didalam Berita Acara Persidangan
dianggap telah tercantum dalam putusan ini.
bahwa selanjutnya para Penggugat mengajukan kesimpulan
2005, Tergugat I dengan kesimpulan tanggal 01 Juni 2005 sedang
mengajukan kesimpulan.
bahwa selanjutnya telah terjadi segala sesuatunya sebagaimana
Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat dianggap telah
dalam putusan ini.
bahwa akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi
nya mohon putusan.

PERTIMBANGAN HUKUM

CONPENSIL:

PROVISI:

imbang, bahwa Penggugat dalam tuntutan provisinya memohon agar
Negeri memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan tindakan
kuasai fisik atas tanah Girik C.1033 Persil G.S.I seluas 133.950.M2 serta
semua kegiatan pemagaran dan pembagunan atas tanah tersebut dan
dalam keadaan status quo.

UNTUK DINAS

tuntutan provisi Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak diuraikan alasan-alasan tuntutan provisi dalam Posita. Tuntutan provisi tersebut sudah menyangkut pokok perkara tentang yang harus dibuktikan dan di putus bersama-sama dengan pokok

Tergugat I mengajukan Eksepsinya atas gugatan Penggugat sebagai berikut

yang diwakili oleh Ny. Nelly Surijati dan Ny. Ingrid Sugiri dalam kapasitas dan itikad baiknya untuk mewakili kepentingan ahli waris alm. Tony Sugiri ;

nyatakan Tony Sugiri mempunyai isteri Ny. Nelly Surijati dengan yaitu Ny. Astrid Sugiri dan Berdenette Ingrid Sugiri ;

arena Ny. B. Ingrid Sugiri menolak warisan maka ditempatkan Tergugat II ;

ntan Ny. B. Ingrid Sugiri sebagai Turut Tergugat II atas dasar yang bersangkutan terhadap harta warisan dalam Akti No.35

ntan Akta Penetapan tersebut sangat diragukan keabsahannya oleh Tony Sugiri meninggal pada tanggal 18 Januari 1988 sesuai Akta No.11/JP/tanggal 23 Januari 1988 dan tiga hari kemudian ditandatangani

kan harta warisan tanggal 21 Januari 1988 yang berarti masih dalam keadaan belum mampu memikirkan dan menandatangani Akta Penolakan hak warisan yang telah dipersiapkan sebelumnya ketika pembuatan Akta Pengikatan No.11 tanggal 10 Januari 1987 ?

anggalan tersebut di tambah Akta No.1/88/tanggal 24 Maret 1988 yang menjelaskan penolakan hak mewaris itu semakin menimbulkan kecurigaan

...diciptakan untuk memisahkan Turut Tergugat II dari

...itu Turut Tergugat I mohon agar memerintahkan Penggugat
...Tergugat II dari Penggugat dengan Astrid dalam sidang ini
...bahwa gugatan Penggugat kurang pihak oleh karenanya
...tidak dapat diterima ;

PER LABEL

...tidak dapat menunjuk tanah sengketa secara jelas, baik alamat
...yang pasti dengan batas-batasnya ;

...karena Penggugat tidak mampu menunjuk secara jelas tanah yang
...batas-batasnya yang merupakan syarat mutlak maka pengikatan
...menjadi gugur karena tidak memenuhi syarat dan karenanya harus
...tidak dapat diterima ;

...bahwa atas Eksepsi Tergugat I, Penggugat mengajukan tanggapan

Error In Persona

...Penggugat adalah ahli waris dari Alm.Tony Sugiri yang juga diakui oleh
...oleh karenanya Para Penggugat adalah bertindak atas nama Alm.Tony
...telah meninggal dunia pada tanggal 18 Juni 1988 ,

...Tergugat telah membuat pernyataan Penolakan terhadap harta warisan
...Sugiri sebagaimana tercantum dalam Akta No.35 tanggal 21 Januari 1988
...Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Maret 1988 No.02/1983/
...dan Akte keterangan Hak Warisan No1/88 tanggal 24 Maret 1988 ;

...lakukan untuk tidak menerima warisan oleh seorang ahli waris adalah biasa
...yang diatur dalam pasal 1057 KUH.Perdata jadi tak ada keanehan dan
...serta tidak ada yang perlu dicurigai dalam hal penolakan harta warisan ;

ada ketentuan hukum yang mengatur bahwa Akta Penjualan warisan
hari atau 14 hari sesudah meninggalnya pewarisnya ;

Eksepsi Obcaur Libel

Para Penggugat telah dengan jelas menunjukkan bahwa tanah milik Para
adalah Girik C.1033 Persil 6.S.1 seluas 133.950 m2 terletak di
Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat sesuai yang
dalam pasal 1, pasal 2, pasal 3 dan Akte Pengikatan Jual Beli No.10
Januari 1987 -

ang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan tanggapan eksepsi Para
Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

ang, bahwa Eksepsi Tergugat I pada No.1 dan No.2 bukanlah Eksepsi
dalam pasal 134 HIR, lagi pula Eksepsi tersebut semuanya sudah
sok perkara yang akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama
perkara (pasal 136 HIR) dengan pertimbangan sebagai berikut :

ang, bahwa untuk mengetahui apakah Alm. Tony Sugiri mempunyai ahli
Ny. Nelly Surijati dan Ny. Ingrid Sugiri haruslah di buktikan dimuka

ang, bahwa demikian pula apakah Para Tergugat dapat atau tidak dapat
sengketa secara jelas termasuk batas-batasnya dan apakah tanah sengketa
Girik C.1033 Persil 6.S.1 seluas ±133.950 m2 harus diperiksa dan
muka persidangan ;

ang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, ber alasan hukum untuk
ah Eksepsi Tergugat I ;

KOK PERKARA.

ang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah
diuraiken diatas ;

bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat disangkal oleh Para
Tergugat diletakkan kewajiban untuk membuktikan dalil

bahwa guna membuktikan dalil gugatannya para Penggugat
surat yang diberi tanda P-1 s/d P-22 dan dua orang saksi yang didengar
sumpah, sedang Tergugat-I guna mengemukakan dalil sangkalan-
bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-5 dan dua orang saksi
rangannya dibawah sumpah dan tergugat II guna menguatkan dalil-
ajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 dan T.II-2.

bahwa berdasarkan bukti P-1, betul Tony Sugiri telah meninggal
18 Juni 1988 dan berdasarkan Bukti P-4 Alm.Tony Sugiri mempunyai
masing bernama:

- 1. Sugiri (isteri) sekarang Penggugat I ;
- 2. Sugiri (anak) sekarang Turut Tergugat I ;
- 3. Sugiri (anak) sekarang Penggugat II ;

bahwa berdasarkan Bukti P-2 dan P-3 Ingrid Sugiri (Turut
adalah Hak waris dari Alm.Tony sugiri ;

bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatan point No.7, No.8,
10, bahwa bedasarkan Akte Pengikatan Jual-Beli No 10 tanggal 10 Januari
telah membeli sebidang tanah dari Jimmy Subagio Mulyadi (d/h Lie
yaitu tanah Hak milik adat Girik C.1033 Persil 6.3.1 seluas 133.950 m2 ;

bahwa seharusnya dengan ditandatangani Akte Pengikatan Jual-Beli
10 Januari 1987 tanah tersebut telah diadakan penyerahan (tevering) oleh
Jimmy Subagio Mulyadi als Lie Goan Thiam kepada pembeli Tony Sugiri ;

bahwa selanjutnya para Penggugat dalam Repliknya pada No.10
dan Akte Pengikatan Jual-Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 Lie Goan Thiam

(Mulyadi) bertindak untuk diri sendiri dan sebagai Kuasa dari Antonius
Ny. Inawati Ramli, Mariatie Ramli, Ny. Suryani Darmadi karena Girik
terdaftar atas 5 orang ;

Menimbang, bahwa didalam Bukti P-6 dan P-7 yang sama dengan bukti T-4 dan
Pengikatan Jual-Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 dan Kuasa No.11
Januari 1987, pihak pertama atau pihak penjual adalah Jimmy Subagia
nama bernama Lie Goan Thiam yang dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri
kuasa dari Drg. Antonius Adi Sukadani, Ny. Inawati Ramli, Nn. Mariatie
Janda Suryani Darmadi dalam hal ini diwakili selaku untuk diri sendiri dan
oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama anak-anaknya yang masih
umur yaitu Iskandar Djaja, Agus Iskandar, Anita Mulyadi, Ny. Suryani
Iskandar Djaja/Agus Iskandar dan Anita Mulyani adalah para ahli waris dari
Yusuf Mulyadi sedang pihak kedua atau pembeli adalah Tony Sugiri ;

Menimbang, bahwa pihak pertama/penjual (Jimmy Subagio Mulyadi/Lie Goan
Drg. Antonius Adi Sukadani, Ny. Inawati ramli, Nn. Mariatie Ramli, Ny Janda
Darmadi, (Iskandar Djaja, Agus Iskandar, Anita Mulyadi) mengaku mempunyai
tanah bekas Hak Milik Adat Girik C.1033 terletak di Daerah Khusus Ibukota
Barat Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Timur

Menimbang, bahwa didalam pasal 1 bukti P-6/T-4 ditegaskan pihak pertama
ini mengikat diri sekarang ini untuk kemudian hari untuk menjual dan
perahkan kepada pihak kedua yang menerangkan dengan ini mengikat diri sekarang
untuk kemudian hari, untuk membeli dan menerima penualan untuk memiliki dari
pertama yaitu sebahagian dari sebidang tanah bekas hak milik Adat Girik C.1033
didaerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat Kecamatan Cengkareng,
Kelurahan Cengkareng Timur Persil 6.S.I seluas ± 133.950 m2 ;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-6/T-4 tersebut timbul permasalahan hukum

itu:

1. Apa hubungan Jimmy Subagia Mulyadi (d/h Lie Goan Thiam) dengan Drg. Antonius Adi Sukadani, Ny. Inawati Ramli, Nn. Meriatie Ramli, Ny Janda Suryani Darmadi, (Iskandar Djaja, Agus Iskandar, Anita Mulyadi selaku ahli waris dari Agus Mulyadi) terhadap kepemilikan tanah bekas Hak milik Adat Girik C.1033 terletak didaerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Barat Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Timur;
2. Berapa luas keseluruhan Tanah Girik C.1033 sehingga, dijual hanya sebahagian dan sebidang tanah bekas hak milik tersebut yaitu ± 133.950 m² kepada Tony Sugiri tanpa menyebutkan batas-batas tanah tersebut di Rt. mana dan Rw. mana letak tanah-tanah sebahagian yang dijual itu;
3. Berapa luas tanah masing-masing atas nama :
 - Jimmy Subagia Mulyadi (d/h Lie Goan Thiam)
 - Dokter Gigi Antonius Adi Sukadani ;
 - Nn. Inawati Ramli ;
 - Ny. Meriatie Ramli ;
 - Ny. Suryadi Darmadi ;

Menimbang, bahwa dari ketiga hal-hal tersebut tidak diuraikan, tidak dijelaskan didalam Bukti P-6/T-4 ;

Menimbang, bahwa didalam Bukti P.6/T.4 yang dibuat dihadapan Notaris F.J Mawati pada tanggal 10 Januari 1987 bila dihubungkan dengan bukti P-5 yang sama dengan Bukti T-3 yaitu surat ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya ternyata sebahagian dari tanah Girik C.1033 berdasar Berita Acara Serah terima dan Pelepasan Hak tanggal 23 September 1978 seluas 9278 m² telah dilepaskan/diserahkan kepada Nepati/Pemintah DKI Jakarta seluas 9278 m² ; jelas tanah yang mana yang diperjual belikan itu ;

Menimbang, bahwa selain itu Bukti P-5/T-3 terdapat ketidak pastian sebab 5 (lima) orang subyek pajak terhadap satu objek pajak sehingga menimbulkan ;

termasalahan beberapa masing-masing subjek pajak yang akan dibayar pajaknya terhadap luas tanah yang dikuasainya masing-masing sedangkan masing-masing subjek pajak tidak jelas berapa masing-masing luas tanah yang dikuasainya :

Menimbang, bahwa Bukti P-5/T-3 adalah dasar penerbitan Bukti P-6/T-4 dan bukti P-7/T-5 ;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-6/T-4 pada pasal 1, adalah terdapat kalimat pihak pertama dengan inisiatif sendiri sekarang ini untuk dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua dan lebih lanjut ditegaskan dalam pasal 3 bukan jual-beli dari tanah tersebut akan dilakukan secara resmi dihadapan pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 PP No.10/1961 segera setelah Sertipikat tanah tersebut diperoleh atas nama pihak pertama dari instansi yang bersangkutan :

Menimbang, bahwa kalimat "untuk dikemudian hari" dan kalimat "akan dilakukan secara resmi dihadapan pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 PP No.10/1961 ternyata sampai diajukan gugatan ini Para Penggugat tidak dapat merealisasi atau tidak ada tindak lanjut dari pengikatan jual-beli tersebut dan tidak ada pula penerbitan sertifikat apapun jenisnya pada hal sudah berlangsung 18 tahun lamanya :

Menimbang, bahwa pada waktu Majelis Hakim melakukan pemeriksaan ditempat objek sengketa Penggugat didalam menunjuk batas-batas tanah sengketa mengemukakan bahwa pada sebelah utara berbatasan dengan jalan umum rumah sengketa dari titik A ke titik B, panjangnya 252 m2 dari titik B ke titik C (batas pohon kelapa) yaitu pada sebelah Barat berbatasan dengan jalan Kapuk Raya (Kapuk Kamal) dengan panjang 532 m sedang pada sebelah Timur dari titik A ke titik D Penggugat tidak mengetahui panjangnya yaitu berbatasan dengan jalan, sedang pada sebelah Selatan jalan dari titik D-D1-D2-D3 ke titik C juga Penggugat tidak mengetahui panjangnya api berbatasan dengan tanah H. Muchtar dan Subeni;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Marion yang merangkai di bawah sumarah bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebelah Utara berbatasan dengan Jalan



Raya Kapuk sebelah Timur dengan Jalan Baru sebelah Barat dengan Jalan Raya Auto Ring Road sedang menurut keterangan saksi Kamin yang menerangkan dibawah sumpah bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebelah utara berbatas dengan tanah bengkok kepunyaan Pemerintah. Timur berbatas dengan tanah H. Nawi. Selatan berbatas dengan tanah Jaya Hutan, H. Suheni dan tanah Tangkin, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Cengkareng Kapuk ;

Menimbang, bahwa Bukti P-14 yaitu gambar/denah sket tanah sengketa adalah tidak bersesuaian dengan tanah yang ditunjuk oleh Penggugat pada waktu Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan di tempat objek sengketa ;

Menimbang, bahwa pada waktu Majelis Hakim menanyakan Bukti P-14 kepada saksi Kamin ditempat objek sengketa, bahwa adapun dari titik A.1-A.2-A3 adalah tanah Kebun Jahe sedang titik B-B1-B2 adalah tanah Royani (lihat hasil/gambar pada waktu pemeriksaan ditempat objek sengketa) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengemukakan tanah yang dikuasai Tergugat I tidak seperti pada Bukti P-14 tapi masih ada ke Utara dan titik B ke B3 titik dengan panjang 19 langkah dewasa (± 9 meter).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut ternyata tidak ada persesuaian antara Bukti P-14 dengan keterangan saksi-saksi Penggugat (Marion dan Kamin) baik yang diterangkan dimuka persidangan maupun yang ditunjuk di lapangan begitu juga dengan ditunjuk oleh Penggugat hal mana pula karena didalam bukti P-6/T-4 tidak tercantum ketepatan letak batas-batas tanah yang dibeli Tony Sugiri (kalau betul Tony Sugiri membeli tanah tersebut) ;

Menimbang, bahwa selain apa yang telah dipertimbangkan diatas kalau betul ada levering/penyerahan tanah yang dibeli Tony Sugiri dari Jimmy Subagia Mulyadi/Lie Ghoan Thiam pada saat penandatanganan Akta Pengikat jual-beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 (Bukti P-6/T-4) kenapa Tony Sugiri atau ahli warisnya tidak memberi tanda dengan cara menatok atau memagari tanah yang dibeli itu yang sudah berlangsung 19



tahun lamanya dan kenapa pula pada waktu diadakan pembebasan tanah oleh Tim pembebasan tanah pada tahun 1988 Para Penggugat tidak mengajukan keberatan atas pembebasan tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut beralsan hukum bukti P-5/T-3 - P-6/T-4 - P-7/T-5. dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti P-8a - P-8b - P-8c dan P-8d haruslah dikesampingkan karena berupa Ipeda/PBB tahun 1983 - 1984 - 1986 dan 1987 yang bertentangan Bukti P-6 karena pengikatan jual-beli baru dibuat pada tanggal 10 Januari 1987 sedangkan Ipeda/PBB diterbitkan pada tahun 1983 atas nama Tony Sugiri .

Menimbang, bahwa Bukti P-9 yang sama dengan Bukti T.II-1 malah mendukung dalil sangkalan Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I telah memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti P-10 oleh karena hanya berupa hibahan harus pula dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Bukti P.12 - P.13 - P.15 - P.16 - P.17 - P.18 - P.19 - P.20- P.21- P.22 oleh karena tidak ada relevansinya dengan Objek sengketa, harus pula dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut ternyata Para Penggugat tidak berhasil membuktikan Dalil Gugatan sehingga dengan demikian beralsan hukum untuk menolak seluruh gugatan Penggugat.

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Rekonvensi mengajukan Bukti Surat yang diberi tanda P.R-1 s/d P.R-15 ;



Menimbang, bahwa Bukti P.R-1 adalah Berita Acara Serah terima tanah di Kampung Malaka Kelurahan Malaka, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur, seluas 1.509.199,36 m² dan di Kelurahan Kapuk Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat seluas 1.302.652,65 m² untuk Sites dan service tanggal 3 Pebruari 1978 dari Gubernur Kepala Daerah, sedang Bukti P.R-2 adalah keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.202 tahun 1979 tanggal 2 April 1979 tentang penguasaan perencanaan dan Peruntukan bidang tanah seluas ± 334 Ha terletak di Kelurahan Kapuk dan Kelurahan Cengkareng Wilayah Jakarta Barat dalam rangka Pembangunan Perumahan oleh Perumnas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P.R-3 yang sama dengan bukti P-11 perihal masalah Tanah Giri C 1033 Persil 81b S.II seluas 6,165 Ha dari Persil 6 S.I seluas 13,395 Ha di Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa Bukti P.R4-P.R5-P.R6-P.R7-P.R8-P.R9-P.R10-P.R11-P.R13-P.R14 adalah Berita Acara Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi terhadap tanah Girik Garapan No.Girik 81b Persil No.6 S.II dan terhadap tanah Girik C 1033 Persil No.6 S.I dan Bukti P.R-15 yang sama dengan Bukti T.II-1 dan P-9 adalah Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) No.2 tercatat Pemegang Hak Perum Perumnas berkedudukan di Jakarta ;

Menimbang, bahwa dari Bukti P.R-1 s/d P.R-15 terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah tersebut berdasarkan penyerahan dari Gubernur Kepada Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan berdasarkan Pelepasan Hak dan Pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga beralasan Hukum untuk menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi dengan Hak Pengelola (Bukti P.R-15/T.II-1/P-9) ;

Menimbang, bahwa Petitem Penggugat Rekonvensi pada poin No.5, No.6 dan No.7 haruslah ditolak karena Tergugat Rekonvensi tidak dapat dikategorikan sebagai

telah melakukan perbuatan melawan Hukum hanya lantaran mengajukan gugatan, karena hal tersebut merupakan suatu hak apabila ia merasa haknya diganggu ;

Menimbang, bahwa oleh Karena tidak ada penyitaan maka Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin No.2 haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin No.8 oleh karena kurang beralasan hukum haruslah ditolak ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah beralasan untuk dihukum membayar biaya perkara ;

Memperhatikan akan ketentuan hukum yang berhubungan dengan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

Mengabukan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;

Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi ;

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Perkara yang hingga kini berjumlah Rp.2.234.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;



TUNTUK DINAS

Demi hukum Allah dan Kitab-kitab-Nya serta Undang-Undang
Demokrasi dan Hak-Hak Asasi Manusia Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi
Hakim Pengadilan Negeri
Jakarta Barat pada hari **KAMIS** tanggal **09 JUNI 2005** oleh Kami

R. T. A. R. I. G. A. N. T. A. R. I. M. Hakim Ketua, **NASARUDDIN TAPPO, SH.**, dan

FRANS LIEM sebagai Hakim Anggota, Putusan mana

diucapkan pada hari ini di Pengadilan yang dinyatakan terbuka untuk umum

oleh Hakim Ketua terdahulu dan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama,

dibantu oleh : **NY. ROSLINA SILALAH, SH.** Panitera Pengganti dan dihadiri oleh

KUASA PARA PENGERGAT, KUASA TERGUGAT - I, tanpa dihadiri oleh

TERGUGAT - II dan TUGAS TERGUGAT ;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

PANITERA PENGANTI



Biaya-Diaya :

Administrasi	: Rp. 50.000,-
Panggilan	: Rp. 900.000,-
Redaksi	: Rp. 3.000,-
Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 959.000,-

PUTUSAN

NOMOR :180/PDT/2006/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **NY. NELLI SURIJATI**, beralamat di Jl. Tanah Abang II No. 67 A Jakarta Pusat ;
2. **NY. ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO)**, beralamat di Jl. Gunung Sahari II No. 8. Jakarta Pusat (keduanya adalah ahli waris dari alm. Tony Sugiri yaitu istri dan anak dari alm. Tony Sugiri sesuai dengan surat keterangan waris tanggal 30 Juli 2004);

dalam hal ini kedua-duanya diwakili oleh Kuasanya H. **SUDJAN HASIBUAN, SH** dan **MAUREEN WALINGKAS, SH** keduanya Pengacara pada Law Office Hasibuan Maureen dan Associates beralamat di Jl. Cikini Raya No. 45 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2004 untuk selanjutnya disebut

PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT KONPENSI
dan **PARA TERGUGAT REKONPENSI** ;

LAWAN

1. **PERUM PERUMNAS KANTOR PUSAT**, beralamat di Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta 13340 cq. PERUM PERUMNAS CENGKARENG, berantor di Jl. Raya Kamal Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **BUNGARAN SITANGGANG, SH.MH.**, **ACHMAD MULIADI, SH.MH.**, **SAHALA PANGARIBUAN, SH.**, **SINDAR SILALANE, SH** keempatnya adalah Advokat dari kantor Advokat dan Pengacara Bungaran Sitanggang & Associates

beralamat-----

beralamat di Jl. Jatinegara Berat 54 E Bukit Duri Plaza A/12 Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2005, untuk selanjutnya disebut TERBANDING I / TERGUGAT I KOMPENSI / PENGGUGAT REKOMPENSI ;

2. PEMERINTAH R.I. Cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI R.I. Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA C.q. WALIKOTA MADYA JAKARTA BARAT Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA BARAT, beralamat di Jl. Kembangan Utara (Komplek Permata Buana) Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SUNARDI berdasarkan Surat Kuasa No. 2293/09.03-HA/11 untuk selanjutnya disebut TERBANDING II/TERGUGAT II ;

3. NY. BERNADETTE INGGRID SUGIRI, dahulu bertempat tinggal di Jl. Tanah Abang II/87-A, Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di Wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut TURUT TERBANDING/TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang termuat dalam turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor :417/Fdt.G/2004/PN. Jkt. Bar., dalam perkara antara para pihak tersebut di atas yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM.....

UNTUK DINAS

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp. 2.234.000,- (dua juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 22 Juni 2005 Nomor :417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar. yang dibuat oleh NY. HERAWATI SIKKI, SH., M.H. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Juni 2005 kuasa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor :417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar. ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonvensi dan kepada Terbanding II/Tergugat II Kompensi dan Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 23 Pebruari 2006 ;

Menimbang,-----

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding tertanggal 24 Nopember 2005 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan kepada Terbanding II/Tergugat II Kompensi dan Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 23 Pebruari 2006 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan kepada Terbanding II/Tergugat II Kompensi dan Turut Terbanding/Turut Tergugat sampai perkara ini diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah mengajukan tambahan memori banding tertanggal 18 Mei 2006 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Maret 2006 telah memberi kesempatan kepada Para Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 20 Maret 2006;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 04 April 2006 telah memberi kesempatan kepada Terbanding I/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Terbanding II/Tergugat II Kompensi untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 04 April 2006 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 April 2006 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas)-----

belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 19 April 2006 ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Para Pembanding/Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor :417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar., membaca dan memperhatikan memori banding dan tambahan memori banding dari Para Pembanding/Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan, pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut telah tepat dan benar; oleh karena itu dijadikan sebagai alasan dan pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutuskan perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap keberatan-keberatan dalam memori banding Para Pembanding/Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonpensasi ternyata tidak terdapat alasan-alasan hukum yang kuat yang dapat melemahkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor :417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding / Para Penggugat-----

Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah, maka ia dihukumi untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/ Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 09 Juni 2005 Nomor :417/Pdt.G/2004/PN. Jkt. Bar., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat Kompensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : RAJU tanggal 20 September 2006 oleh Kami : H. BEN SUHANCA SYAH, SH., Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis., H. RUSDY AS'AD, SH.MH. dan H. MOHAMMAD SALEH, SH. MH., masing - masing selaku Hakim Anggota Majelis, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.178/Pen/2006/180/Pdt/2006/ PT.DKI tanggal 2 Agustus 2006 ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Para Hakim Anggota Majelis tersebut, dihadiri oleh DAVID DAPA LANGGAS, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dibarengi oleh para pihak yang berperkara ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,



PANITERA PENGGANTI,

Rincian biaya perkara :

- | | | |
|-----------------|----------|-----------|
| 1. Meterai | -----Rp. | 8.000,- |
| 2. Redaksi | -----Rp. | 3.000,- |
| 3. Administrasi | -----Rp. | 75.000,- |
| 4. Pemberkas | -----Rp. | 218.000,- |

+
Jumlah-----Rp. 300.000,-

P U T U S A N

No. 1930 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. NY. NELLI SURIJATI, bertempat tinggal di Jl. Tanah Abang II No. 67 A Jakarta Pusat yang merupakan kuasa dari NY. ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO) anak/ahli waris dari Alm. Tony Sugiri ;
2. NY. ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO), bertempat tinggal di Jl. Gunung Sahari II No. 8 Jakarta Pusat (keduanya adalah ahli waris dari alm. Tony Sugiri yaitu isteri dan anak dari Alm. Tony Sugiri sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 30 Juli 2004, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. H. SUDJAN HASIBUAN, SH., 2. MAUREEN S.J. WALINGKAS, SH., 3. BUDIHARTO HALIM, 4. H.A. RAHIM HASIBUAN, SH., Advokat, berkantor di Jl. Cikini Raya No. 45 Lt. 2 Jakarta Pusat ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para
Pembanding ;

m e l a w a n :

1. PERUM PERUMNAS KANTOR PUSAT, beralamat di Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta 13340 cq. PERUM PERUMNAS CENGKARENG, berkantor di Jl. Raya Kamal Cengkareng, Jakarta Barat ;
2. PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI R.I. cq. GUBERNUR DKI JAKARTA cq. WALIKOTA MADYA JAKARTA BARAT cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jl. Kembangan Utara (Komplek Permata Buana) Jakarta Barat ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

d a n

NY. BERNADETTE INGGRID SUGIRI, dahulu bertempat tinggal di Jl. Tanah Abang II/67-A Jakarta, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya di wilayah Republik Indonesia ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa sesuai dengan Akte Kematian No. 51/JP/1988 tanggal 23 Januari 1988 Alm, Tony Sugiri meninggal dunia pada tanggal 18 Januari 1988, dan meninggalkan isteri (yaitu Ny. Nelli Surjati) dan 2 (dua) orang anak perempuan yaitu Ny. Astrid Sugiri Winarko dan Ny. Bernadette Ingrid Sugiri (bukti P I) ;

Bahwa Ny. B. Ingrid Sugiri pada tanggal 21 Januari 1988 sesuai dengan Akte Penolakan Hak Mewaris No. 35 tanggal 21 Januari 1988 di hadapan Notaris F.J. Mawati, SH. telah menolak harta-harta warisan dari Alm Tony Sugiri (bukti P-II) ;

Bahwa sesuai dengan Surat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Maret 1988 No. 02/1988/Penolakan, Ny. B. Ingrid Sugiri (salah satu ahli waris Alm Tony Sugiri) telah menyatakan menolak warisan dari Alm. Tony Sugiri (bukti P-III) ;

Bahwa berdasarkan Akte Keterangan tentang Hak Warisan No. 1/88 tanggal 24 Maret 1988 dari Notaris Hobropoerwanto, diterangkan bahwa dari perkawinan Alm.Tony Sugiri dengan Ny. Nelli Surjati telah lahir 2 anak perempuan yaitu Ny. B. Ingrid Sugiri dan Ny. Astrid Sugiri (bukti P-IV) ;

Bahwa di dalam Akte Notaris Hobropoerwanto No. 1/88 tanggal 24 Maret 1988 tersebut, dinyatakan dan dijelaskan bahwa Ny. B.Ingrid Sugiri dengan Surat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/1988/Penolakan tanggal 15 maret 1988 telah menolak harta warisan Alm. Tony Sugiri ;

Bahwa oleh karena salah satu ahli waris Alm. Tony Sugiri yaitu Ny. B. Ingrid Sugiri telah menyatakan menolak harta warisan Alm. Tony Sugiri, maka untuk memenuhi dan melengkapi ketentuan hukum acara formil Ny. B. Ingrid Sugiri ditempatkan statusnya sebagai turut Tergugat ;

Bahwa berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 10 Januari 1987 yang dibuat dihadapan F.J Mawati SH, Notaris di Jakarta,

Penggugat telah membeli sebidang tanah dari subagia mulyadi (d/h. Lie Goan Thiam), yaitu tanah hak milik adat (Girik C.1033) persil 6.S.I seluas 133.950 M2 (\pm 13.395 Ha), yang terletak di kel. Cengkareng Timur, kec. Cengkareng, Jakarta Barat (bukti P-V dan P-VI);

Bahwa pada saat ditandatanganinya Akte Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 tersebut, telah dibuat dan ditandatangani juga Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987, antara Jimmy Subagia Mulyadi (d/h Lie Goan Thiam) sebagai pemberi kuasa (penjual) dengan Tony Sugiri sebagai penerima kuasa (pembeli) (bukti P VII);

Bahwa di dalam Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 tersebut, disebutkan penjual telah memberikan kuasa kepada pembeli untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual kepada dirinya sendiri atau kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya dari tanah Milik Adat Girik C 1033 persil 6.S.I tersebut;

Bahwa secara hukum dengan ditandatanganinya Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 10 Januari 1987 dan Akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 yang semuanya dibuat di hadapan F.J. Mawati, SH. Notaris di Jakarta, serta tanah tersebut telah diadakan penyerahan atau (levering) oleh penjual (Jimmy Subagia Mulyadi al. Lie Goan Thiam) kepada pembeli (Tony Sugiri) maka sah Tanah Girik C.1033 persil 6.S.I seluas 133.950 M2 menjadi milik Penggugat (Tony Sugiri);

Bahwa sejak saat itu (1987) tanah tersebut diusahai oleh Penggugat dengan tanaman-tanaman, dan pada waktu terjadi banjir besar, dan tidak bisa diusahain lagi maka untuk sementara tanah tersebut diserahkan untuk dijaga kepada 3 orang warga setempat;

Bahwa kewajiban kepada Pemerintah (seperti IPEDA dan PBB) tetap dibayar oleh Penggugat, dan berjalan sampai tahun 1993 (bukti P-VII A, VIII B, VIII C, VIII D);

Bahwa pada tahun 1998 ada kebijakan Pemerintah yang memerintahkan agar semua tanah/lahan kosong dimanfaatkan untuk warga yang tidak mampu di tempat tinggal, dan sejak saat itu, lahan milik Penggugat tersebut, didirikan bangunan tempat tinggal oleh penduduk;

Bahwa pada saat itu Penggugat kaget sekali setelah mengetahui bahwa tanah Penggugat Girik C. 1033 persil 6.S.I tersebut telah diterbitkan Sertifikatnya oleh Tergugat II (BPN Jakarta Barat) yaitu Sertifikat HPL No. 2 tanggal 24 Pebruari 1993 terdaftar atas nama Perum Perumnas (Tergugat I) seluas 990.420 m2 (\pm 99 Ha) (bukti P-IX);

Bahwa Sertifikat HPL No. 2 seluas 990.420 m (\pm 99 ha) tersebut, selain tanah milik Penggugat (Girik C. 1033 persil 6.S.I seluas 133.950 m²) termasuk juga tanah warga dan penduduk lainnya, dan sangat mengherankan sekali kenapa dan apa dasar hukumnya Tergugat II menerbitkan Sertifikat HPL No. 2 atas nama Perum Perumnas, pada hal Penggugat sama sekali tidak pernah menjual, melepaskan haknya atau membebaskan tanah tersebut kepada Tergugat I (Perum Perumnas) atau kepada pihak lainnya ;

Bahwa di dalam Sertifikat HPL No. 2 atas nama Perum Perumnas, seluas 990.420 m² tersebut, jelas dinyatakan antara lain :

- a. Asal persil "Pemberian Hak Pengelolaan" ;
- b. Surat Keputusan Kepala BPN No. 137/HPL/BPN/1992 tanggal 26 Oktober 1992 ;
- c. Berlaku Hak selama dipergunakan untuk Proyek Perumahan Nasional ;
- d. Penunjuk Tanah Adat (antara lain tanah adat ex C. 1033 persil 6.S.I) lihat halaman 3 buku Sertifikat ;

Bahwa di dalam Sertifikat HPL No. 2 seluas 990.420 m², tercatat ada beberapa buah Girik Hak Milik Adat yang dimasukkan ke dalam Sertifikat tersebut, tetapi tidak jelas apakah ada yang sudah dibebaskan oleh Tergugat I, karena yang jelas tanah milik Penggugat I yaitu Girik C 1033 persil 6. S.I seluas 133.950 m² sama sekali belum pernah dibebaskan dan dilepaskan haknya oleh Penggugat kepada Tergugat I ;

Bahwa tindakan Tergugat II (BPN) yang memasukkan tanah milik Penggugat seluas 133.950 m² (Girik C. 1033 persil 6.S.I) ke dalam Sertifikat HPL No. 2 atas nama Perum Perumnas (Tergugat I) seolah-olah tanah tersebut telah dibebaskan, adalah suatu tindakan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan pidana yang dapat diancam hukuman berupa penggelapan ;

Bahwa dengan dimasukkannya tanah milik Penggugat seluas 133.950 m² ke dalam Sertifikat HPL No. 2, Penggugat sangat dirugikan sekali, baik moril maupun materil dan dengan adanya perbuatan ini, seolah-olah Tergugat I merasa dirinya sebagai pemilik dari tanah Girik C. 1033 persil 6.S.I seluas 133.950 m² ;

Bahwa pada pertengahan tahun 2003, Walikota Jakarta Barat telah memerintahkan agar seluas tanah yang ditempati oleh para penggarap/ penduduk di Wilayah Cengkareng Timur segera ditertibkan dan dibongkar untuk dikembalikan dan diserahkan kepada pemiliknya, termasuklah tanah milik Penggugat Girik C 1033 seluas 133.950 m² ;

Bahwa setelah selesai pembongkaran bangunan-bangunan tanpa ijin tersebut tanah itu langsung dikuasai secara fisik oleh Tergugat I (Perum Perumnas) dan dipagar tembok sekelilingnya ;

Bahwa Penggugat melalui kuasanya pada waktu itu Bapak Makmun Sitanggang, telah beberapa kali mengirimkan surat kepada Tergugat I (Perum Perumnas), agar tanah milik Penggugat tersebut (seluas 133.950 m²) dikembalikan kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I dengan itikad yang tidak baik tidak bersedia mengembalikannya dengan alasan tanah tersebut telah dibebaskan oleh Tergugat I kepada penggarap ;

Bahwa sesuai dengan Surat Tergugat I (Perum Perumnas) tanggal 27 Februari 2003 No. Dirut/080/62/11/2003 (bukti P-X), Tergugat I mengatakan pada butir No. 3 sebagai berikut : "Atas tanah C. 1033 persil 6.S.I seluas 133.950 m² telah diserahkan pengelolannya oleh Lie Goan Thiam kepada Tony Sugiri (Penggugat) berdasarkan Akte Notaris F.J. Mawati No. 10 tanggal 10 Januari 1987, adapun pembayarannya oleh Perum Perumnas diserahkan kepada beberapa penggarap yang secara fisik menguasai tanah tersebut sesuai ketentuan dari BPN dan pelaksanaannya melalui Panitia Pembebasan Tanah"

Bahwa jelas menurut pengakuan Tergugat I, tanah Girik C. 1033 persil 6. S.I seluas 133.950 m² dibebaskan oleh Tergugat I dari penggarap-penggarap dan bukan dari pemilik yang sebenarnya (Penggugat) dengan demikian jelas Tergugat I telah melakukan kekeliruan yang fatal, yang akibatnya merugikan dirinya sendiri ;

Bahwa Tergugat I mengakui adanya Girik C 1033 persil 6.S.I seluas 133.950 m², dan mengakui pula Girik C. 1033 persil 6.S.I tersebut adalah hak milik dari Tony Sugiri (Penggugat), lihat butir No. 3 dari Surat Tergugat I tanggal 27 Februari 2003 ;

Bahwa dengan pengakuan dari Tergugat I tersebut, jelaslah dan tidak dapat dibantah, tanah sengketa Girik C.1033 persil 6.S.I seluas 133.950 m² adalah milik yang sah dari Penggugat ;

Bahwa oleh karena tanah tersebut masih dalam penguasaan fisik oleh Tergugat I maka untuk menjamin gugatan Penggugat ini, Penggugat mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri, berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (CB) khusus terhadap : sebidang tanah seluas 133.950 m², terletak di Kel. Cengkareng Timur Rt. .../Rw... , Kec. Cengkareng, Jakarta Barat seluas ± 133.950 m² yaitu tanah Girik C. 1033 persil 6.S.I ;

Bahwa tanah milik Penggugat tersebut sekarang ini dalam keadaan dipagar seluruhnya/sekelilingnya oleh Tergugat I dengan tembok setinggi m, dan Penggugat mohon agar tembok tersebut dibongkar dan dikembalikan kepada keadaan semula ;

Bahwa secara juridis Penggugat telah sah memiliki tanah seluas 133.950 m² tersebut sejak tahun 1987 sesuai dengan Akte Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 10 Januari 1987 dan, Akte Kuasa No. 11 tanggal 10 Januari 1987 dan Tergugat II dengan permintaan Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat HPL No. 2 pada tahun 1993 seluas 990.420 m², di mana tanah milik Penggugat seluas 133.950 m² telah turut dimasukkan di dalam Sertifikat HPL No. 2 tersebut, sehingga Penggugat telah dirugikan karena tidak dapat mengelola dan mengerjakan tanah tersebut sebesar Rp. 8.000.000,- per hektar untuk setahun berarti jika 133.950 m² (13.5 ha) = 13.5 x Rp. 8.000.000 x 11 tahun = Rp. 11.880.000.000,- ;

Bahwa Tergugat sebagai suatu instansi pemerintah di bidang Pertanahan/Agraria, kurang teliti dan kurang berhati-hati menerbitkan suatu sertifikat (i.c. HPL No.2), karena tanah milik Penggugat Girik C.1033 Persil 6.S.I seluas 133.950 M² oleh Tergugat II diikut sertakan untuk dimasukkan ke dalam sertifikat HPL No.2 atas nama Perum Perumnas, padahal tanah milik Penggugat tersebut sama sekali belum dibebaskan dan belum ada pelepasan hak/jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I ;

Bahwa Tergugat I sendiri mengakui dalam suratnya tanggal 27 Pebruari 2003 belum ada pembebasan atas tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, menurut pengakuan Tergugat I, Tergugat I hanya pernah membayar ganti kerugian kepada penggarap-penggarap (penggarap bukanlah pemilik), oleh karenanya Tergugat I salah sasaran (jika memang benar pernah membayar ganti rugi kepada penggarap-penggarap) ;

Bahwa sebagai akibat tindakan dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam masalah ini, Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar, baik morel maupun materiel, yang harus dibayar dan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung menanggung kepada Penggugat ;

Bahwa dari data-data dan uraian di atas, jelaslah penerbitan Sertifikat HPL No. 2 atas nama Tergugat I sangat lemah dan cacat hukum, tidak melalui prosedur serta tidak memenuhi syarat-syarat dan oleh karenanya harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa penerbitan Sertifikat HPL No. 2 atas nama Tergugat I tidak memenuhi syarat-syarat formil dan material dan ditinjau dari segi juridis formil adalah tidak sah dan cacat hukum, oleh karena berakibat batal demi hukum ;

Bahwa oleh karena gugatan perkara ini menyangkut dengan hak kepemilikan Penggugat, sedang tanah sengketa dalam penguasaan Tergugat I, serta Sertifikat HPL No. 2 tidak sah dan cacat hukum, mohon putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, walaupun ada perlawanan banding atau Kasasi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon berkenan kiranya Pengadilan Negeri memutuskan ;

DALAM PROVISI :

Pengadilan Negeri memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan tindakan paksa menguasai fisik atas tanah Girik C.1033 persil 6.S.1 seluas 133.950 M2, serta menghentikan semua pemagaran dan pembangunan atas tanah tersebut dan dinyatakan dalam keadaan status quo ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan dalam perkara ini terhadap tanah Girik C.1033 Persil 6.S.1 seluas 133.950 M2 terletak di kel. Cengkareng Timur RT.....,RW.....,Jakarta Barat ;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan putusan provisi yang dijatuhkan dalam perkara ini ;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya Pemilik yang sah atas tanah Girik C.1033 persil 6.S.1 seluas 133.950 M2 sesuai dengan Akte Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 dan akte Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987 yang diperbuat dihadapan F.J Mawati, SH Notaris di Jakarta ;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan tindakan paksa Menguasai tanah Girik C.1033 Persil 6.S.1 Seluas 133.950 M2 terletak di Cengkareng Timur dan telah melakukan pemagaran yaitu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat HPL No. 2 Tahun 1993 seluas 990.420 m2 atas nama Tergugat I yang telah turut di dalamnya tanah milik Penggugat, seluas 133.950 m2 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat II tidak sah, cacat hukum dan harus dibatalkan ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi bunyi putusan dalam perkara ini, dan menghukum Tergugat II untuk segera

mengeluarkan/memisahkan tanah Penggugat seluas 133.950 m² dari Sertifikat HPL No. 2 Tahun 1993 yang terdaftar atas nama Tergugat I (Perum Perumnas) ;

8. Menghukum Tergugat I untuk segera dalam waktu 8 hari sejak putusan diucapkan untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat ;
9. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 11.880.000.000,- karena selama 11 tahun Penggugat tidak dapat menikmati hasil keuntungan dari tanah tersebut ;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 4.000.000,-/tiap hari sejak putusan diucapkan, apabila Tergugat I lalai dan tidak mengosongkan serta menyerahkan tanah tersebut pada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (Ultvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : jika Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

EKSEPSI ERROR IN PERSONA :

1. Bahwa Penggugat yang diwakili oleh Ny. Nelly Surijati dan Ny. Ingrid Sugiri sebagaimana dalam gugatannya point 1 s/d 6 amat sangat diragukan kapasitas dan itikad baiknya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan ahli waris guna mengurus warisan alm. Tony Sugiri. Oleh karena dalam gugatan Penggugat menyerahkan bahwa, Tony Sugiri, mempunyai isteri, Ny. Nelli Surijati dengan 2 (dua) orang anak perempuan yaitu, Ny. Astrid Sugiri dan Bernadetto Ingrid Sugiri oleh karena Ny. B. Ingrid Sugiri telah menolak warisan maka ditempatkan sebagai Turut Tergugat -II ;
2. Bahwa penempatan Ny. B. Ingrid Sugiri sebagai Turut Tergugat II dalam perkara a quo adalah atas dasar penolakan yang bersangkutan terhadap harta warisan alm Tony Sugiri, sebagaimana dimaksud Akte No. 35 yang dibuat di hadapan F.J. Mawati, SH Notaris di Jakarta pembuatan Akta penolakan tersebut sangat diragukan keabsahannya oleh karena, Alm.

Tony Sugiri, meninggal tanggal 18 Januari 1988 sesuai Akta Kematian No. 51/JP/1988 tanggal 23 Januari 1988, dan 3 (tiga) hari kemudian ditandatangani akta penolakan harta warisan tanggal 21 Januari 1988. Dengan kata lain Turut Tergugat II masih dalam suasana berkabung mampu memikirkan dan menandatangani Akta Penolakan Hak Waris? Apakah telah dipersiapkan sebelumnya ketika pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 10 Januari 1987 ;

3. Bahwa kejanggalan di atas ditambah Akta No. 1788 tanggal 24 Maret 1988, yang dibuat oleh Hobropoenwanto, SH Notaris di Jakarta tentang penjelasan penolakan hak mewarisi itu semakin menimbulkan kecurigaan, dan terkesan sengaja diciptakan untuk memisahkan Turut Tergugat II dari Penggugat karena Turut Tergugat II tidak mau mengambil yang bukan haknya. Oleh karena itu maka Tergugat I memohon agar Majelis memerintahkan kepada Para Penggugat menghadirkan Turut Tergugat I dengan Ny. Astrid, dalam sidang ini, dan atau menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang sempurna karena kurang pihak oleh karenanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Eksepsi Obscur Libel :

- Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas obscur libel oleh karena Penggugat tidak dapat menunjuk tanah sengketa secara jelas, baik alamat maupun objek yang pasti terletak di dan dengan berbatasan dengan siapa. Oleh karena Penggugat tidak mampu menunjuk secara jelas tanah yang digugatnya serta batas-batasnya yang merupakan syarat mutlak dalam suatu gugatan maka mengakibatkan gugatan itu menjadi gugur karena tidak memenuhi syarat (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971/ tanggal 9 Juli 1973 jo. No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973) dengan demikian maka gugatan yang kurang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan di atas maka gugatan itu menjadi gugur dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSİ (GUGATAN BALIK):

Bahwa Tergugat I dalam konvensi sekarang menjadi Penggugat dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi asal, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi asal, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.

Adapun alasan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam jawaban dalam konvensi di atas mohon juga dianggap telah masuk dalam Rekonvensi ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kovensi adalah satu-saunya Pemilik yang sah atas tanah bekas hak milik Adat Girik C.1033 yang terletak dan dikenal umum di Cengkareng Timur dahulu Kelurahan Cengkareng Jakarta Barat Rt. 03 Rw. 10 dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jl. Kamal
Timur : Perum Perumnas
Selatan : Perum Perumnas
Barat : Perum Perumnas
3. Bahwa Pengugat Rekonvensi sebagai Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional telah menerima hak secara derivatif PTB berdasarkan Penyerahan tanah dari Gubernur DKI Jakarta seluas 130,2652,65 Ha yang terletak di Daerah Kel. Cengkareng Timur Jakarta Barat sesuai dengan Berita Acara tanggal Februari 1987 yang dilakukan oleh Gubernur KDKI Jakarta kepada Direktur Utama Perum Perumnas ketika itu Ir. Radinal Muchtar (Bukti P-1)
4. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 202 Tahun 1979 (Bukti P2) Penggugat Rekonvensi telah mendapat ijin penguasaan atas tanah seluas 180 Ha di Cengkareng Timur (yang sekarang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi) tanah-tanah mana sejak Proyek Pembangunan Perumnas atas bantuan Bank Dunia pada tahun 1978-1980, sebelumnya telah dibebaskan oleh PTB, yang kemudian Tergugat secara derivatif memperoleh hak dari PTB, sehingga Penggugat Rekonvensi melanjutkan pembebasan atas sisa yang belum terbebaskan pada tahun 1987-1996, melalui Panitia Pembebasan Tanah Jakarta Barat (Bukti.P-3).
5. Bahwa terhadap tanah yang dibebaskan oleh Penggugat Rekonvensi adalah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum sebagai mana dimaksud dengan Undang-Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961, oleh karena sesuai dengan ketentuan tersebut maka Penggugat Rekonvensi telah memohonkan peningkatan hak atas milik tanah Penggugat Rekonvensi Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat (Tergugat II) yang berhak penuh dalam

Administrasi pertanahan, yang kemudian Sesuai dengan Syarat-syarat yang ditentukan perundang-undangan serta melalui proses panjang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat menerbitkan hak Pengelolaan No. 2 Cengkareng untuk dan atas nama Perum Perumnas (Bukti P-4) Oleh karena Kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah perkara adalah didasarkan pada bukti yang kuat dan benar maka selayaknyalah dinyatakan kepemilikan atas tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi.

6. Bahwa pelaksanaan pembebasan lanjutan yang dilakukan Penggugat Rekonvensi pada tahun 1998 dilakukan berdasarkan ketentuan yang berlaku, dimana pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan Negara (Umum) adalah dilakukan oleh suatu Panitia yang dalam hal ini Panitia Pembebasan Tanah Jakarta Barat. Oleh karena tanah tanah yang dibebaskan tersebut adalah berstatus tanah yang langsung dikuasai Negara, dimana ketentuan itu memberikan kesempatan bagi Penggarap untuk memperoleh suatu Girik garap melalui redistribusi maka Penggugat Rekonvensi melalui Panitia melakukan pembebasan tanah sengketa dari penggarap Fisik dan Pemilik Girik garap, dan sepanjang pembebasan tersebut, Penggugat tidak pernah diketahui sebagai pihak yang berhak dan atau yang nyata-nyata menguasai fisik kecuali hanya bekas pemegang Girik 1033 yang telah hapus berdasarkan Undang-Undang.
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi asal, telah terbukti melakukan tindakan melanggar hukum (melawan hukum) terhadap Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian materil dan immateril kerugian materil ialah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk mempertahankan hak antara lain, Biaya Operasional Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) Biaya Pengacara sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sehingga total sebesar Rp. 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) sedang kerugian Immaterial ialah, hilangnya kepercayaan konsorsium Bank di Indonesia dan merasa malu terhadap Bank Dunia, yang tidak ternilai namun untuk mempermudah perhitungan maka diperkirakan kerugian sebesar Rp.7.000.000.000 (Tujuh milyar rupiah)
8. Bahwa terdapat kekhawatiran yang sangat beralasan, bahwa Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi asal akan menghindari dan tidak mau menurut terhadap putusan ini oleh karena guna menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia, maka dengan ini Penggugat

Rekonvensi memohon ke hadapan Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan milik Penggugat, yang ditempati oleh Ny. Nell Surijati, terletak dan dikenal umum di Jl.Tanah Abang II-No. 67 A Rt 001/004 Kelurahan Petojo Selatan Jakarta Pusat, tertulis atas nama TONY SUGIRI (suami dan ayah Penggugat) ;

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat Rekonvensi, maka sewajarnya Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi asal, dihukum untuk membayar Dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,-(Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.
10. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan Otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya maka, Penggugat mohon putusan serta merta dan atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meski ada Verzet, Banding dan/atau Kasasi (uit voer baar bij Voorrad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi asal, dengan ini Memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadill perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM REKONVENS!

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jamin yang telah diletakkan tersebut.
3. Menyatakan bahwa tanah terperkara adalah Milik Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 10 Januari 1987 dan Akta Kuasa No.11 tanggal 10 Januari 1987.
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mebayar ganti rugi sebesar Rp.7.800.000.000.- (Tujuh milyar delapan ratus juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Dwangsom/Denda sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta ruplah) setiap hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding dan/atau Kasasi (uit voer baarbij voord).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 417/PDT.G/2004/PN.Jkt.Bar., tanggal 19 Juni 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPESEI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat, Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp. 2.234.000,- (Dua juta dua ratus tigapuluh empat-ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 180/Pdt/2006/PT.DKI., tanggal 20 September 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 5 Februari 2007 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2007 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 15 Februari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 417/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Maret 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 30 Maret 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 April 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan

dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 180/Pdt/2006/PT. DKI tanggal 20 September 2006, adalah tidak tepat dan tidak memenuhi rasa Keadilan dan Kepatuhan.
2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 4 alinea ke-2, Pengadilan Tinggi mengakui jelas bahwa Termohon Kasasi I pada peradilan tingkat banding, tidak mengajukan kontra memori banding, atas memori banding dan tambahan memori banding yang dimajukan Pemohon Kasasi.
3. Bahwa dengan tidak diajukan kontra memori banding oleh Termohon Kasasi I terhadap memori banding dari Pemohon Kasasi (Pembanding), maka berarti Termohon Kasasi telah mengakui secara tegas semua isi dari memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pembanding).
4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi pada halaman 5 alinea ke-2 yang menyatakan bahwa alasan-alasan, pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah tepat dan benar, dan kemudian pertimbangan hukum pengadilan negeri tersebut diambil alih dan dijadikan dasar oleh pengadilan tinggi dalam memutuskan perkara ini.
5. Bahwa tidaklah benar pertimbangan hukum pengadilan tinggi pada halaman 5 alinea ke-3 yang menyatakan bahwa keberatan-keberatan yang dikemukakan Pembanding/Pemohon Kasasi dalam memori banding tidak terdapat alasan-alasan hukum yang dapat melemahkan putusan pengadilan negeri/majelis hakim tingkat pertama.
6. Bahwa adalah tidak tepat Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan tingkat banding, dengan majelis hakim yang lebih senior dan berpengalaman dibanding majelis hakim tingkat pertama, tetapi majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi tidak membuat pertimbangan-pertimbangan hukum yang baru dari hal-hal yang dikemukakan Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya terdahulu, pada hal banyak sekali hal-hal baru yang dikemukakan dalam memori banding tersebut.
 - Bahwa jelas terlihat dari putusan pengadilan tinggi, dimana pengadilan tinggi tidak mengoreksi kesalahan-kesalahan dan kehilapan-kehilapan yang diperbuat oleh pengadilan negeri ;

- Pengadilan tinggi tidak mempertimbangkan bukti-bukti baru yang dimajukan/dilampirkan Pemohon Kasasi/Pembanding bersama-sama memori bandingnya ;
7. Bahwa dalam Memori Kasasi ini, Pemohon Kasasi akan menguraikan kembali hal-hal/alasan-alasan yang dibuat dalam memori Banding terdahulu yang jelas-jelas melemahkan dan melumpuhkan Putusan Pengadilan Negeri yaitu :
- a. Pengadilan negeri menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I (Perum-Perumnas) adalah sah sebagai pemilik tanah sengketa, pada hal tidak pernah Gubernur DKI menyerahkan tanah tersebut terhadap Pemohon Kasasi, tetapi gubernur berwenang mengeluarkan surat Keputusan, dengan ketentuan yang menerima surat keputusan harus membebaskan kepada pemilik tanah (Pemohon Kasasi) dengan pembayaran ganti rugi, sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI No. 202/1979 tanggal 2 April 1979 halaman 3 butir No. IV. Bahwa di dalam Surat Keputusan No. 202/1979 tersebut, pada halaman 1 tentang membaca kembali disebutkan : "Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. D. IV-a.11/4/21/1973 tanggal 15 Mei 1973 tentang penunjukan peruntukan penggunaan tanah seluas ± 290 Ha yang termasuk peruntukan komplek perumahan dalam rangka kerja sama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Bank Dunia (World Bank) terletak di wilayah-Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dan Kampung Malaka Jakarta Timur.
 - b. Pemohon Kasasi I hanya sebagai pemegang SHPL No. 2 bukan pemegang SHM, tetapi oleh pengadilan negeri dinyatakan sebagai pemilik, hal ini sangat fatal kekeliruannya dan perlu dipertimbangkan bahwa :
 - Girik C 1033 sampai saat ini masih tetap atas nama Lie Goan Thiam.
 - Tidak pernah Tony Sugiri membebaskan tanah itu kepada Perumnas dan berdasarkan Akte Pengikatan No. 10 tanggal 10 Januari 1987 Tony Sugiri (Pemohon Kasasi) tetap sah sebagai pemilik tanah tersebut.
 - Penggarap-penggarap tidak berhak atas tanah tersebut dan tidak berhak menerima ganti rugi.
 - c. Pertimbangan hukum pengadilan negeri halaman 39 alinea ke-5 tentang pelepasan hak atas tanah seluas 9278 m² tanggal 23 September 1978 di sini Pemohon Kasasi menjelaskan :

- Pemohon kasasi tidak pernah membebaskan tanah seluas 9278 m2 kepada Termohon Kasasi I (Perumnas), dan harus dibuktikan secara authentic.
 - Setelah Pemohon Kasasi meneliti lebih seksama dan teliti, ternyata tanah seluas 9278 m2 yang disebut-sebut pengadilan negeri dalam pertimbangan hukumnya adalah berasal dari Persil 38.SI (persil orang lain) bukan berasal dari persil 6.SI yang diperkarakan ini, dan tidak ada kaitannya dengan perkara ini.
 - Bahwa kesalahan yang fatal dari pengadilan negeri, kenapa tidak dipertimbangkan oleh pengadilan tinggi jelas-jelas tanah seluas 9278 m2 adalah dari persil lain (persil 38.S.I) kenapa dimasukkan ke dalam perkara ini, dan kenapa pengadilan tinggi mengikut saja kepada pertimbangan pengadilan negeri tersebut, hal ini sangat memalukan peradilan kita.
- d. Pertimbangan Pengadilan Negeri halaman 41 tentang bukti P-14, adalah tidak berkaitan dengan lokasi tanah, di sini jelas terbukti Pengadilan Negeri kurang hati-hati dan tidak teliti dalam pertimbangan hukumnya.
 - e. Sangat keliru sekali pertimbangan hukum pengadilan negeri yang menyebutkan batas tanah sengketa arah ke Utara masih ada 9 m lagi (19 langkah) melewati jalan, hal ini tidak benar, karena kelebihan 9 m tersebut adalah tanah milik orang lain yaitu Mardjan (terlampir pernyataan dalam memori banding).
 - f. Pemuatan dan penulisan keterangan saksi Marjon dan Kamim pada persidangan, sehingga Marjon dan Kamim membuat pernyataan yang dilampirkan dalam memori banding dan hal-hal seperti ini adalah termasuk pemalsuan fakta-fakta yang diterangkan oleh saksi-saksi.
 - g. Di dalam Putusan Pengadilan Negeri tidak ada bukti bahwa Pemohon Kasasi telah melepaskan haknya atas tanah sengketa kepada Termohon Kasasi I, baik seluruhnya maupun sebagian.
8. Bahwa masalah belum jadi diurusnya Sertifikat atas Girik C. 1033 persil 6. SI seluas 133.950 m2 seperti tersebut di dalam Akte Pengikatan No. 10, hal ini disebabkan karena :
- a. Pada tanggal 18 Juni 1988 Alm Tony Suglri telah meninggal dunia.
 - b. Kemudian sekitar tahun 1989/1990, Terbanding I (Perum Perumnas) telah menguasai dan menyerobot tanah tersebut secara melawan hukum

- dan itulah sebabnya BPN (Badan Pertanahan Nasional) belum mengizinkan Pemohon Kasasi untuk mengurus Sertifikat.
- c. Pada tahun 1993 terbitlah Sertifikat HPL No. 2 atas nama Perum Perumnas atas tanah seluas \pm 990.420 m² termasuk di dalamnya tanah milik Pembanding (persil 6.SI seluas 133.950 m²) yang disengketakan sekarang ini.
9. Bahwa sangat disesalkan sekali, Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan dan tidak meneliti alasan-alasan hukum dan alasan-alasan yang dikemukakan Pemohon Kasasi/Pembanding dalam memori banding terdahulu.
10. Bahwa Pemohon Kasasi dalam memori kasasi ini ingin menyatakan dan membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah :
- a. Sebagai pengelola dan telah menggarap tanah Girik C.1033 persil 6.SI seluas 133.950 m² sejak tahun 1980, berdasarkan Akte Kuasa No. 45 tanggal 16 Juli 1980, serta telah menguasai dan menduduki tanah tersebut, dan bahkan telah membayar Ipeda/PBB atas tanah tersebut sejak tahun 1983 (bukti-bukti terlampir dalam berkas).
 - b. Berdasarkan Akte Pengikatan No. 10 dan Akte Kuasa No. 11 tanggal 10 Januari 1987 dari Notaris F. J. Mawatil, SH telah membeli tanah tersebut dari Lei Goan Thiam, cs (Jimmy Subagia mulyadi), dan oleh karena itu Pemohon Kasasi telah sah sebagai pemilik dari tanah tersebut.
 - c. Pemohon Kasasi sampai sekarang ini Girik C.1033 (terdiri dari \pm 22 persil), Girik C.1033 tersebut masih terdaftar di Kelurahan dan Kecamatan atas nama Lie Goan Thiam (Jimmy Subagia Mulyadi), dan belum pernah dirubah/dibatalkan oleh BPN dan jika di dalam putusan ini dinyatakan milik Perum Perumnas, apa dasar hukumnya karena Perum Perumnas adalah "Pemegang HPL", dan bukan "Pemegang SHM".
 - d. Bahwa andaikata Pemohon Kasasi I (Perum Perumnas) menyatakan telah membebaskan tanah tersebut dari penggarap-penggarap \pm tahun 1990 hal ini tidaklah mungkin, karena sejak tahun 1980 (Akte Kuasa No. 45 tanggal 16 Juli 1980) tanah Girik C.1033 tersebut telah dikelola dan digarap oleh Pemohon Kasasi (Alm. Tony Sugiri).
 - e. Pemohon Kasasi tidak pernah menjual/membebasakan/melepaskan hak atas tanah sengketa (Girik C.1033 persil 6.SI seluas 133.950 m²), baik kepada Perum Perumnas (Pemohon Kasasi I) maupun kepada pihak-pihak lain, baik seluruhnya atau sebagian.

- f. Tidak ada dasar hukumnya, dan sangat bertentangan dengan Undang-Undang pertanahan, tanah sengketa milik Pemohon Kasasi dicaplok/dirampas oleh Termohon Kasasi I, dan dimasukkan secara tidak sah ke dalam SHPL No. 2 atas nama Perum Perumnas secara melanggar.
11. Bahwa bukti-bukti Termohon Kasasi I (Terbanding I) yaitu PR-4 s/d PR-14 dapat diuraikan sebagai berikut :
- PR-4. Berita Acara Pelepasan Hak tahun 1990 dari Bambang (PT. Guenn Bee) kepada Perum Perumnas.
 - PR-5. Surat Pernyataan No. 66/157/VI/CT-OBG.1990 dari penerima ganti rugi (tidak bernama).
 - PR-6. Surat Pernyataan No. 75, 76/80,81,83 atas nama Bambang Supriadi.
 - PR-7. Bukti Pembayaran ganti rugi atas nama Ali Manasik seorang pengusaha fisik di atas tanah sengketa.
 - PR-8. Bukti pemberjan ganti rugi atas nama Kassim bin Yasrip.
 - PR-9. Berita Acara Pembayaran Ganti rugi kepada para penggarap/pengusaha fisik berdasarkan surat-surat yang sah sesuai ketentuan yang berlaku (copy).
 - PR-10. Surat Pengoperan Hak Garap dari Maemunah kepada H. Muhasyim yang diketahui Camat tanggal 27 Desember 1972 (copy).
 - PR-11. Surat Izin Menggarap dari H. Muhasyim kepada H. Sabeni diketahui Lurah setempat (copy).
 - PR-12. PBB tahun 1978- 1979 dan atas nama H. Muhasyim (copy).
 - PR-13. Pemberian ganti rugi kepada H. Muhasyim.
 - PR-14. Pelepasan Hak No. 86/511-11/CT-OBG/1989 tanggal 18 Oktober 1989 atas nama H. Nukman Muhasyim.
12. Bahwa dari bukti-bukti PR-4 s/d PR-14 di atas, 4 macam bbkti hanya foto copy, foto copy tidak bisa dijadikan alat bukti karena tidak sah, menurut hukum acara (yaitu PR-9, PR-10, PR-11, PR-12) dan ke-4 bukti tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan.
13. Bahwa dengan demikian bukti-bukti "Pelepasan Hak" dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh Terbanding I (Perum Perumnas), hanyalah bersumber dari bukti-bukti PR-4, PR-5, PR-6, PR-7, PR-8, PR-13, PR-14.
14. Bahwa jika diteliti lagi dari 7 macam bukti Pelepasan Hak dan ganti rugi tersebut, terdapat beberapa kelemahan-kelemahan dan keraguan-keraguan.

15. Bahwa terlalu sumbu pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Terbanding I (Perum Perumnas) hanya berdasarkan SK Gubernur DKI No. 202, dan Pelepasan Hak oleh Penggarap-penggarap, hal ini sama sekali tidak sah menurut hukum.
16. Bahwa di dalam amar Putusan Pengadilan Negeri hal. 44 dalam rekonpensi terdapat kekeliruan yang fatal, karena Terbanding I/Perum Perumnas hanyalah sebagai "Pengelola" dari suatu HPL No. 2, yang HPL tersebut cara perolehannya juga cacat hukum dan bukan sebagai pemegang SHM. Sedangkan dalam kasus ini, Perum Perumnas tidak sah menguasai tanah sengketa, karena belum ada pembebasan secara hukum.
17. Bahwa sangat disesalkan sekali Pengadilan Negeri mengatakan sah "Pelepasan Hak" atas tanah sengketa kepada penggarap-penggarap tersebut adalah liar dan tidak memiliki surat-surat dan data-data kepemilikan, sedangkan jual beli yang sah dengan Akte No. 10 di hadapan Notaris F.J. Mawati, SH antara Lie Goan Thiam dengan Tony Sugiri ditolak oleh pengadilan negeri.
18. Bahwa proses, prosedur tata cara penerbitan Sertifikat HPL No. 2 tersebut tidak benar dan terdapat kesalahan-kesalahan, maka SHPL No. 2 tersebut tidak sah dan cacat hukum.
19. Bahwa di dalam SK Gubernur DKI No. 202 tahun 1979 tanggal 2 April 1979 tentang penguasaan perencanaan dan peruntukan bidang tanah seluas ± 334 Ha di Kel. Cengkareng, jelas disebutkan pada angka IV "Kepada pemilik tanah yang terkena pembebasan harus diberi ganti rugi".
20. Bahwa Pemohon Kasasi sampai perkara ini berjalan, belum pernah menerima ganti rugi dari Perum Perumnas (Permohon Kasasi I).
21. Bahwa semua bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding dalam persidangan adalah hanya foto copy, dan foto copy bukan bukti yang sempurna menurut hukum.
22. Bahwa pengadilan negeri selalu mencari-cari dalih yang tidak berdasarkan hukum dan juridis, hanya berdasarkan dasar-dasar hal tersebut (misalnya tentang batas-batas tanah, soal PBB, soal hubungan-hubungan Lie Goan Thiam dengan Antonius Adi Sukadani, cs) tehnik hanya untuk mengalihkan pandangan dan tidak dibenarkan dalam hukum acara.
23. Bahwa tentang dikeluarkannya/diterbitkannya Sertifikat HPL No. 2 tanggal 24 Pebruari 1993 atas nama Pemohon Kasasi I (Perum Perumnas) berdasarkan SK BPN No.137/HPL/BPN/1992 tanggal 26 Oktober 1992 yang

secara melawan hak dan tidak sah, serta tidak memiliki ketentuan-ketentuan tentang prosedur penerbitan suatu Sertifikat, Pemohon Kasasi menanggapi dan membuktikan kelemahan-kelemahan SHPL No. 2 tersebut sebagai berikut :

- a. Dalam SK-BPN Jakarta Barat, luas tanah seluruhnya adalah 994.410 M2 tetapi kenyataannya di dalam Sertifikat HPL No. 2, luas tanah tertulis 990.420 M2.
- b. Dalam SK-BPN No. 137/HPL/BPN/92, keseluruhan tanah yang dimasukkan ke dalam SHPL No. 2 tersebut adalah tanah milik adat yaitu tanah milik dari Bambang Supriadi dkk (299 orang), termasuk di dalamnya tanah milik Pemohon Kasasi yaitu Girik Adat C. 1033 persil 6. SI seluas 133.950 M2.
- c. Sebagian besar (sebagian besar) dari pemilik-pemilik tanah Girik Adat sebanyak 299 orang tersebut (luas 994.410 M2) belum dibebaskan dan belum dibayar ganti ruginya kepada pemilik-pemilik asli, termasuklah kepada Pemohon Kasasi (Alm. Tony Sugiri) belum pernah menjual dan membebaskan tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi I.
- d. Di dalam SK-BPN No. 137/HPL/BPN/92 ada disebutkan : "HPL tersebut diberikan untuk selama tanah dimaksud dipergunakan untuk proyek Perumahan Nasional". Di dalam SHPL No. 2, hal yang sama juga tertulis dalam SHPL tersebut.
- e. Secara praktek di lapangan/lokasi, pembangunan-pembangunan yang dilaksanakan di lapangan/lokasi bukan oleh Pemohon Kasasi I (Perum Perumnas), tetapi diduga telah dialihkan/dioverkan kepada Developer pihak ketiga sehingga Pemohon Kasasi I tidak lagi mempergunakan tanah tersebut sebagaimana maksud pemberiannya dalam SK-BPN No. 137.
- f. Bahwa di dalam SK-BPN jelas dinyatakan : "Penerima hak HPL wajib mengembalikan HPL tersebut seluruh atau sebagian bila tidak dipergunakan lagi sebagaimana mestinya.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai alasan ke 1 sampai dengan 10 :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi/Judex facti tidak salah menerapkan hukum ;

mengenai alasan ke 11 sampai dengan 23 :

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi/Judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : 1. NY. NELLI SURIJATI, 2. NY. ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO) tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. NY. NELLI SURIJATI, 2. NY. ASTRID SUGIRI (ASTRID WINARKO) tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2008 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. H. MUCHSIN, SH., dan I MADE TARA, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh BUDI SANTOSO, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua,

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti,

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp. 493.000,-
<hr/>	
Jumlah	Rp. 500.000,-

