



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 3837/K/PDT/1988 TANGGAL 3 JUNI  
1993)**

**TESIS**

**INDIRA PRATIWI  
0806478701**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI, 2012**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK ATAS  
TANAH  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 3837/K/PDT/1988 TANGGAL 3 JUNI  
1993)**

**TESIS**

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

**INDIRA PRATIWI  
0806478701**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI, 2012**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

**Nama : INDIRA PRATIWI**  
**NPM : 0806478701**  
**Tanda Tangan : **  
**Tanggal : 19 januari 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Indira Pratiwi, SH  
NPM : 0806478701  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah (analisis putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3837/k/pdt/1988 tanggal 3 juni 1993)

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

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., MKn.

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

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H.(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 19 Januari 2011

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'aalamin, puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul "Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah (analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3837/k/pdt/1988 tanggal 3 juni 1993)" yang bertujuan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Ibu Enny Koeswarni, S.H., MKn.**, selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam menyusun tesis ini;
2. **Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M, Ph.D.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. **Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.**, selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan pembimbing akademis;
4. **Bapak Dr.Arsin Lukman, S.H.**, selaku dosen penguji dalam ujian sidang tesis ini;
5. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membimbing penulis hingga akhir masa studi penulis;
6. Yang tersayang Mama dan Papa, serta adik-adikku senantiasa memberikan support, perhatian, doa dan kasih sayang yang tiada putus kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
7. Sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan salemba 2008.
8. Mas Kasir, Pak Parman, dan Mas Bowo serta seluruh staf dan karyawan sekretariat Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis dalam beraktivitas dan

membantu memberikan informasi kepada penulis selama masa perkuliahan.

9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, tiada kata selain terima kasih yang sebesar-besarnya dan semoga tesis ini banyak memberikan manfaat kepada pembaca khususnya dan masyarakat umumnya sebagai bentuk kontribusi penulis terhadap dunia akademik.

Salemba, Januari 2012



Penulis

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

---

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

Nama : Indira Pratiwi  
NPM : 0806478701  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah  
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
3837/k/pdt/1988 tanggal 3 juni 1993)**

Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihkanmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Salemba, 19 Januari 2012

Yang membuat pernyataan,



## ABSTRAK

Nama : Indira Pratiwi  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah (analisis putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3837/k/pdt/1988 tanggal 3 juni 1993)

Undang- undang Dasar Pokok Agraria(UUPA) terbentuk sebagai nasionalisasi dari undang- undang yang telah ada sejak jaman penjajahan. Dasar terbentuk UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. UUPA mengatur konversi hak-hak tanah bekas hak barat menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pokok permasalahan yang dibahas penulis adalah konversi tanah bekas hak eigendom yang merupakan tanah hak milik lama menjadi tanah hak milik baru sesuai UUPA. Cara perolehan pembuktian hak lama atas tanah menurut penjelasan pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ada dua macam cara yaitu berdasarkan pembuktian pemilikan tanah dan berdasarkan pembuktian penguasaan tanah. Proses pendaftaran pertama kali dilakukan di Badan Pertanahan nasional untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah. Penerbitan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintah yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukumnya adalah negara menjamin dan melindungi pemegang sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan kasus yang ditinjau bahwa penguasaan tanah bekas hak eigendom oleh tergugat yang telah mendiami tanah tersebut selama 20 tahun dan dengan itikad baik tidak dapat dibatalkan. Sertipikat yang telah dikeluarkan tidak dapat dengan mudah dibatalkan, apabila sertipikat tersebut telah berusia lima tahun ataupun lebih. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat. Terhadap pihak ketiga tanggung jawab diberikan kepada siapa perjanjiannya dibuat. Pihak yang mengadakan perjanjian dianggap yang mempunyai tanggung jawab bila terjadi permasalahan dikemudian hari.

Kata kunci :konversi hak eigendom, pembuktian sertipikat

## ABSTRACT

Name : Indira Pratiwi  
Study Program : Master Degree of Notary  
Title : Verify authority of land right certification (Republic of Indonesia Supreme Court verdict analyse number 3837/k/pdt/1988 date june 3<sup>rd</sup> 1993)

Basic Constitution of Agrarian was made as a nasionalitation from another constitution in the colonial decade. The base of basic constitution of agrarian is to guaranty law assurance for landlord. Basic constitution of agrarian regulate is to convert west land right become land right that manage by basic constitution of agrarian. The main concern that written by the author is the convert eigendom right which is old land right become new land right that regulate by basic constitution of agrarian. The procedure of this conversion manage by art 24 Government regulation number 24 of 1997, there are two option available, first, proof of ownership of land and second, proof of land ownership.

First time land registration in national land agency to having a land certification. The published certificate are constitutif, which means government administration decision that affected legal consequences. The legal consequences is government guaranty dan protect land certificate owner. Based on this case that a eigendom land ownership that be managed twenty years with good faith by defendants can not be canceled. The published certificate can not be easy to canceled, although the certificate more than five years. Land right certificate is a strongest proof. For third party the liability is for who the agreement was made. The party that have an agreement should take responsibility for future circumstances.

Keywords: eigendom conversion, proof of certificate.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
LEMBAR PERSETUJUAN.....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	6
1.3 Metodologi Penelitian .....	6
1.4 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB 2 PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH di INDONESIA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Tinjauan umum sejarah hukum pertanahan di Indonesia .....	10
2.1.1 Pengertian pendaftaran tanah.....	16
2.1.2 Pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 .....	28
2.1.3 Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali .....	31
2.1.4 Konversi hak-hak atas tanah .....	38
2.2 Pokok Perkara .....	46
2.3 Dasar pertimbangan hakim dan putusan.....	50
2.3.1 Pada pengadilan tingkat pertama.....	50
2.3.2 Pada tingkat banding.....	52
2.3.3 Pada tingkat kasasi.....	54
2.4 Analisis Hukum.....	56
2.4.1 Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak eigendom.....	56
2.4.2 Analisis putusan pengadilan terhadap pokok perkara	

Menurut Undang- undang yang berlaku .....	57
2.4.3 Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga.....	60
<b>BAB 3 PENUTUP</b> .....	62
3.1 Kesimpulan .....	62
3.2 Saran .....	62
DAFTAR REFERENSI .....	63
LAMPIRAN.....	68



## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya. Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk yang terus meningkat sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas.

Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk Indonesia yang setiap tahun menunjukkan angka kelahiran yang terus meningkat, maka semakin kompleks pola hubungan yang terjalin antara manusia yang satu dengan lainnya, dan manusia dengan badan hukum. Dinamika dan kebutuhan manusia yang terus berkembang dari waktu ke waktu dan selalu mengalami perubahan serta berkembang dengan cukup pesat, membutuhkan fasilitas untuk mempertahankan kehidupannya, khususnya tanah dan rumah untuk tempat berlindung.

Demi menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan Indonesia merdeka.

Lawson dan Rudden dalam Syafruddin Kallo mengatakan bahwa tanah adalah sesuatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan. Lebih lanjut Syafruddin Kallo mengutip pandangan Gray dan Symes, bahwa tanah bukanlah merupakan sekedar tanah belaka atau kebutuhan yang turun-temurun tetapi lebih dari sekedar gumpalan tanah, tambang, mineral di

bawahnya, dan bangunan-bangunan yang berdiri di permukaannya. Dengan demikian tanah mempunyai nilai yang sangat strategis bagi kehidupan manusia.

Pendapat ini memberikan pengertian tanah dalam arti luas sama dengan pengertian bumi.<sup>1</sup>

Di Indonesia, pengertian tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah dibatasi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni tanah hanya merupakan permukaan bumi saja. Di sisi lain, konsep penguasaan tanah di Indonesia masih dualisme, yaitu berdasarkan hukum adat dan berdasarkan hak menguasai negara yang dapat dimiliki oleh warga negara dan badan hukum Indonesia dengan memenuhi prosedur hukum yang ditentukan untuk itu.<sup>2</sup>

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri. Berdasarkan jalan pemikiran tersebut dan agar tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. UUPA mengisyaratkan, bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa "bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk melaksanakan hal tersebut, di bidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang ini merupakan unifikasi di bidang Hukum Pertanahan.

Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut diatas, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana

---

<sup>1</sup> Syafruddin Kalo, *Kebijakan Kriminalitas Dalam Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah Di Indonesia: Suatu Pemikiran*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2 September 2006, Hal.3.

<sup>2</sup> Lihat, Pasal 4 UUPA, bahwa atas d'asar hak menguasai dari negara..., ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada yang dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama.

umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

- (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, pemetaan dan pembukuan tanah. b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaran pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 dalam Pasal 3 adalah:

- a) 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 dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Hasil dari rangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftarkan diberikan surat tanda bukti hak, yang disebut "sertipikat". Sertipikat memuat data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan lain sebagainya.<sup>3</sup> Terjadinya suatu hak atas tanah tersebut harus didasarkan pada alas hak yang sah. Dasar hak tersebut dapat berupa Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), terjadi karena undang-undang, maupun karena perjanjian.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah merupakan suatu peristiwa yang sangat penting, karena menyangkut dengan hak keperdataan seseorang atau badan hukum. Hak keperdataan adalah merupakan asasi seseorang manusia atau badan hukum yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam ikatan kehidupan kemasyarakatan yang dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, maka akan mendapat jaminan akan kepastian hukumnya.

Menurut Pitlo yang dikutip Abdurrahman, menyatakan:

Bahwa pada saat dilakukannya pendaftaran tanah, maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum sejak saat itulah pihak-pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatuhan.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 16

<sup>4</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hal. 23

Dalam kurun waktu hampir 45 (empat puluh lima) tahun sejak diterbitkannya UUPA pada tahun 1960 sampai saat ini, jumlah bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di Indonesia baru mencapai sekitar 30% (tiga puluh persen) dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta) persil.<sup>5</sup>

Atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria atau selanjutnya disingkat dengan UUPA baik dengan pendekatan sistematis maupun sporadik. Dalam Pasal 9 UUPA ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi si pemilik tanah.

Di samping itu pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat *land information system* dan *geografis information system*.

Rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai hukum pertanahan merupakan salah satu faktor timbulnya persoalan-persoalan di bidang pertanahan. Selain itu pertumbuhan penduduk yang terus meningkat sementara ketersediaan tanah yang sangat terbatas, menjadi salah satu kendala dalam memenuhi kebutuhan akan tanah bagi masyarakat. Karena terbatasnya tanah yang tersedia akan berakibat terjadinya benturan-benturan dan permasalahan atas tanah. Sehingga alas hak atas tanah adalah merupakan persoalan yang sangat penting bagi masyarakat, di mana alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah.

Dibidang pertanahan, pihak yang mendapatkan perlindungan hukum dalam hal kepemilikan tanah (hak atas tanah) adalah harus didasarkan pada suatu hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyebutkan bahwa : "sertipikat dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat". PP No. 24 Tahun 1997 telah memberi penegasan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2), yang isi pasal tersebut mengarah kepada pemberian jaminan kekuatan pembuktian sertipikat yang "mutlak"

Namun demikian tidak menutup kemungkinan terjadinya pembatalan hak atas

---

<sup>5</sup>Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah atau Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal. x.

tanah tersebut, apabila terdapat pihak ketiga yang dapat membuktikan sebaliknya. Lebih lanjut pemberian hak atas tanah yang berasal tanah negara melalui penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak pun dapat dibatalkan. Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara menyebutkan bahwa pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul: **"KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3837 K/Pdt/1988 TANGGAL 3 JUNI 1993)"**

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak eigendom?
2. Apakah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3837 K/pdt/1988 tanggal 3 Juni 1993 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku??
3. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap pihak ketiga??

## **1.3 Metodologi Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip - prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi

dalam melakukan penelitian.<sup>6</sup>

Sedangkan metode penelitian adalah cara ilmiah yang dipergunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data-data yang dikehendaki. Cara ilmiah berarti bahwa kegiatan-kegiatan yang dilakukan dilandasi oleh metode keilmuan yang telah teruji. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Hadari Nawawi, bahwa<sup>7</sup>

Untuk menjamin ditemukannya kebenaran ilmiah, metode penelitian memberikan cara-cara kerja yang sangat cermat dan syarat-syarat yang sangat keras. Dengan demikian berarti metode penelitian tidak saja bertujuan memberikan peluang sebesar-besarnya bagi pengetahuan kebenaran yang obyektif, tetapi juga untuk menjaga agar pengetahuan dan pengembangannya memiliki nilai ilmiah yang tinggi.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>8</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran<sup>9</sup>

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang pembatalan hak atas tanah dan kaitannya dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris*, yaitu :

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal.6.

<sup>7</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada Press, Yogyakarta, 1985, hal. 25.

<sup>8</sup> Sutrisno hadi metodologi Research jilid I Andi Yogyakarta, 2000, hal 4

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.<sup>10</sup>

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pembatalan hak atas tanah dan kaitannya dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>11</sup>

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>12</sup>

Tipe penelitian yang digunakan adalah eksplanatoris, yaitu memberikan gambaran atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Penelitian ini bersifat mempertegas hipotesa yang ada. Data yang digunakan adalah data primer, berupa : putusan pengadilan dan peraturan perundang- undangan ; data sekunder , berupa buku- buku, artikel surat kabar dan makalah yang disampaikan dalam seminar. Alat pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan responden dan pengamatan yang dilakukan oleh penulis. Metode analisis data yang dikumpulkan secara kualitatif yang digunakan dalam segi hukum dengan memaknai setiap data dan jawaban responden adalah data yang valid.

---

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 134

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

<sup>12</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 5. 2000.

## 1.4 Sistematika Penulisan

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka penulisan tesis ini disusun secara sistematis terbagi atas tiga bab. Pembagian ini dibuat agar dalam pengembangannya dapat lebih sistematis dan terarah pada apa yang menjadi pokok permasalahan serta dapat dihindarinya penyimpangan dari yang sudah digariskan. Secara garis besar sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- Bab 1** berisi pendahuluan yang memuat latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan
- Bab 2** berisi teori-teori yang berlaku secara umum tentang pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat; kasus posisi dan putusan pengadilan terhadap kasus tersebut; analisis permasalahan hukum, yaitu : proses pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak eigendom, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3837 K/Pdt/1988 tanggal 3 Juni 1993 telah sesuai dengan peraturan perundnag- undangan yang berlaku,perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap pihak ketiga
- Bab 3** berisi kesimpulan dan saran dari penulis dan hasil analisis permasalahan hukum dalam tesis ini

## BAB 2

### PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH di INDONESIA

#### 2.1 Tinjauan Umum Sejarah Hukum Pertanahan di Indonesia

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia dapat dilihat berdasarkan dua tonggak sejarah yaitu, dengan disahkan Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 dan disahkan *Agrarische Wet* tahun 1870.<sup>13</sup>

Selanjutnya, dalam perkembangannya sejarah hukum agraria di Indonesia, dapat dibagi dalam dua periode, yaitu:

1. Masa sebelum kemerdekaan dan sebelum tahun 1945, yaitu:
  - a. Masa sebelum *Agrarische Wet* tahun 1870.
  - b. Masa setelah *Agrarische Wet* tahun 1870 sampai Proklamasi Kemerdekaan.
2. Masa kemerdekaan (sejak tahun 1945), yaitu:
  - a. Masa sebelum Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1945 sampai tahun 1960.
  - b. Masa setelah Undang-Undang Pokok Agraria.

Setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria tanggal 24 September 1960.

Indonesia yang pada masa Penjajahan Hindia Belanda, sejak tahun 1815, praktis Kondisi Hukum yang berlaku, khususnya hukum perdata sudah bersifat dualistis, di samping hukum adat yang merupakan hukum perdata bagi golongan penduduk pribumi, maka bagi golongan penduduk jajahan Belanda berlaku hukum perdata yang mereka bawa dari negara asalnya.<sup>14</sup>

Hukum perdata yang berasal dari Belanda tersebut dikenal dengan *Burgerlijk Wetboek* (BW). Peraturan-peraturan mengenai pertanahan merupakan peraturan yang terdapat pada buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jadi pada masa sebelum kemerdekaan, di mana terdapat masa sebelum *Agrarische Wet*, peraturan yang digunakan dituangkan pemerintah jajahan di Hindia Belanda dalam bentuk *Wet* yang dikenal dengan RR (*Regerings-*

<sup>13</sup> JB Daliyo, *Hukum Agraria I*, (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hal. 16.

<sup>14</sup>*Ibid.*

*Reglement*) tahun 1855 (S. 1855-2). "Semula RR tersebut terdiri dari tiga (3) ayat, selanjutnya dengan tambahan lima (5) ayat oleh AW (*Agrarische Wet*), Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51 IS (*Indische Staatsregeling*)"<sup>15</sup>

Adalah penting untuk mencari dasar hukum berlakunya hukum adat di zaman Hindia Belanda, tetapi yang selalu dihubungkan dengan pembicaraan tentang hukum adat adalah RR (*Regerings Reglement*) 1854, yaitu Pasal 75 (tujuh puluh lima) yang terjemahannya adalah sebagai berikut:

- (1) Sepanjang mengenai golongan Eropa, pemberian keadilan dalam bidang keperdataan, begitu juga dalam bidang hukum pidana didasarkan kepada *verordening-verordening* umum, yang sejauh mungkin bersamaan bunyinya dengan Undang-Undang yang berlaku di Negeri Belanda.
- (2) Gubernur Jenderal berhak untuk mengatakan berlaku aturan-aturan yang dipandang pantas, dari *verordening-verordening* tersebut bagi golongan Indonesia, ataupun bagi bagian-bagian dari golongan itu, kalau perlu aturan-aturan tersebut boleh diubah.
- (3) Kecuali dalam hal pernyataan berlaku tersebut ataupun dalam hal orang Indonesia telah dengan sukarela tunduk kepada hukum perdata Eropa, oleh para Hakim untuk Indonesia dipergunakan 1. Undang-Undang Agama, 2 Golongan Indonesia, 3. Kebiasaan-kebiasaan Golongan Indonesia, sepanjang hal-hal 1, 2, 3 tidak bertentangan dengan asas-asas yang diakui umum tentang kepatuhan dan keadilan.
- (4) Dalam memberikan keadilan kepada golongan Indonesia, para hakim mengambil asas-asas umum dari hukum perdata Eropa sebagai pedoman, manakala mereka harus memutus perkara, yang tidak diatur dalam Undang-Undang Agama, lembaga-lembaga dan Adat Kebiasaan Indonesia tersebut di atas".<sup>16</sup>

Pada tahun 1870 diundangkan *Agrarische Wet* di Negeri Belanda, sedangkan tujuan diundangkannya *Agrarische Wet* adalah untuk memberi

<sup>15</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2006. , hal. 33.

<sup>16</sup>Mahadi, *Uraian Singkat tentang Hukum Adat Sejak Regelings Reglement Tahun 1854*, (Bandung: 1991), hal.1

kemungkinan dan jaminan kepada modal besar asing agar dapat berkembang di Indonesia, dengan pertama-tama membuka kemungkinan untuk memperoleh tanah dengan hak *erpacht* yang berjangka waktu lama.<sup>17</sup>

Jadi hukum pertanahan pada masa setelah diundangkannya *Agrarische Wet* adalah hukum agraria yang berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dalam rangka melaksanakan politik pertanahan kolonial, sementara tujuan kedatangan bangsa Eropa ke Indonesia pertamakali adalah berdagang, terutama berdagang rempah, sesuai politik dagang, mereka melakukan segala macam cara untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dengan pengorbanan modal yang harus sekecil-kecilnya.<sup>18</sup>

Tahun 1870, *Agrarische Besluit* Sebenarnya *Agrarisch Besluit* ini merupakan pelaksanaan dari *Agrarische Wet* dengan keputusan raja tanggal 20 juli 1870-15 (S. 1870-118), telah ditetapkan peraturan yang dinamakan Keputusan Agraria (*Agrarisch Besluit*), Peraturan ini hanya berlaku di daerah-daerah Gubernemen di Jawa dan Madura, sedangkan mengenai hal-hal yang telah ditetapkan dalam peraturan ini akan diatur dengan ordonansi sesuai dengan *Agrarische Wet* dan dasar-dasar dari Keputusan Agraria.

Pada tahun 1870, Menteri Jajahan De Waal mengajukan RUU yang kemudian diterima oleh parlemen. Berisi lima ayat yang kemudian ditambahkan pada 3 ayat dari Pasal 62 RR sehingga menjadi 8 ayat. Salah satunya menyebutkan bahwa Gubernur Jenderal akan memberikan hak *erpacht*, yaitu suatu hak yang *zakelijk* (hak benda) dan yang diinginkan oleh pengusaha-pengusaha selama 75 tahun. Pasal 62 RR dengan 8 ayatnya ini kemudian dijadikan Pasal 51 dari *Indische Staatsregeling* (IS). Inilah yang disebut sebagai *Agrarische Wet 1870*. *Agrarische Wet* ini merupakan pokok yang terpenting dari hukum agraria dan semua peraturan-peraturan yang diselenggarakan oleh pemerintah dahulu berdasarkan atas *wet* ini. Adapun isinya ialah memberi kesempatan kepada perusahaan-perusahaan pertanian yang besar-besar untuk berkembang Indonesia, sedang hak-hak rakyat atas tanahnya juga harus diperhatikan juga.

Dasar-dasar dalam *Agrarische Wet* tersebut di atas diatur lebih lanjut

---

<sup>17</sup>JB. Daliyo, dkk, *Op. Cit*, hal.18.

<sup>18</sup>Chadidjah Dalimunthe, *Op. Cit*.

dalam Keputusan Menteri Agraria, tercantum dalam S. 1870-118. Pasal 1 dari keputusan Agraria mengandung suatu dasar atau asas yang lazim disebut: Asas umum tanah Negara atau pernyataan umum tanah negara atau *Algemeen Domenbeginsel* atau *Algemeen Domeinverklaring*, yaitu suatu pernyataan umum bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai hak eigendom, adalah tanah milik (Domein) Negara. Tujuan dibuat dan ditetapkannya *Agrarische Wet*, adalah untuk membela kepentingan pemerintah kolonial. Meskipun demikian Gubernur Jenderal tetap menghormati hak-hak pribumi, terlebih pada ayat 7 disebutkan bahwa tanah yang dipunyai orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun yang dimaksud adalah hak milik adat atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dengan ordonansi dan dicantumkan dalam surat eigendomnya yaitu yang mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai kewenangannya untuk menjualnya kepada non-pribumi.<sup>19</sup>

Pada tahun 1945 bangsa Indonesia merdeka dari Penjajahan Kolonial Belanda, akan tetapi pada masa kemerdekaan, usaha untuk melakukan perombakan hukum agraria tidak mudah, dan memerlukan waktu. Untuk menghindari kekosongan hukum, maka hukum agraria yang berlaku adalah peraturan-peraturan yang sudah ada semasa penjajahan Kolonial Belanda sementara masalah-masalah keagrariaan yang timbul telah mendorong pihak-pihaknya yang berwenang untuk melakukan pembaharuan hukum agraria.

Jadi sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, telah dilakukan terobosan oleh Pemerintah Indonesia dengan dikeluarkannya peraturan yang dimaksudkan untuk meniadakan beberapa lembaga feodal dan kolonial seperti:

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1948 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950.
2. Undang-Undang Nomor 6 Darurat Tahun 1951, mengubah peraturan persewaan tanah rakyat.
3. Undang-Undang Nomor 1 Darurat Tahun 1952, pengawasan

---

<sup>19</sup>B. Daliyo, *Op. Cit*, hal. 22.

terhadap pemindahan hak atas tanah.

4. Undang-Undang Nomor 8 Darurat Tahun 1954, Jo Undang-Undang Nomor 1 Darurat 1956, mengatur tentang pemakaian tanah tanpa izin.
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, menghapuskan tanah partikelier.
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960, peraturan perjanjian bagi hasil.<sup>20</sup>

Sebenarnya "pada tahun 1948 sudah mulai dilakukan usaha penyusunan dasar-dasar hukum agraria yang baru untuk menggantikan hukum agraria warisan pemerintah jajahan".<sup>21</sup>

Akan tetapi pada tanggal 24 September 1960 barulah Undang-Undang Pokok Agraria disahkan oleh Presiden Republik Indonesia menjadi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 2043, demikian hukum Agraria Indonesia dapat diperbaharui setelah lima belas tahun kemerdekaan.

Pentingnya pembaharuan hukum tanah yang dimotivasi oleh Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya dapat dilihat di dalam penjelasan umum sebagai berikut:

1. Karena Hukum Agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan sebagian lainnya yang dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
2. Karena sebagian akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan didasarkan atas Hukum Barat, hal mana selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan-persatuan bangsa.

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hal.35.

<sup>21</sup>*Ibid*, hal.28.

3. Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajah tidak menjamin kepastian hukum.<sup>22</sup>

Setelah Undang-Undang Pokok Agraria mulai berlaku tanggal 24 September tahun 1960 dan dengan tegas mencabut peraturan-peraturan yang berlaku pada zaman penjajahan.

Demikianlah pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

1. Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>23</sup>

"Pembaharuan hukum tanah telah nyata dilakukan dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria di mana perombakan hukum kolonial dan menggantikannya dengan hukum nasional adalah merupakan suatu pelaksanaan *landreform* di Indonesia".<sup>24</sup>

"Selanjutnya hukum tanah yang telah diperbaharui, dikenal dengan hukum tanah nasional yang bersifat nasional baik dari segi formal maupun dari segi materilnya".<sup>25</sup>

Dari segi formal, hukum tanah nasional dapat dilihat dalam peraturan perundangan, yang dibuat oleh pembentuk Undang-Undang Indonesia, dibuat di Indonesia dan disusun dalam bahasa Indonesia, Undang-Undang tersebut berlaku di Indonesia meliputi semua tanah yang ada di wilayah Negara Indonesia.

Sedangkan dari segi materilnya, hukum tanah nasional adalah berkenaan dengan tujuan, konsepsi, asas-asas, sistem dan isinya yaitu:

---

<sup>22</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, *Pada Butir Penjelasan Umum*.

<sup>23</sup>*Ibid.*

<sup>24</sup>Chadidjah Dalimunthe, *Op. Cit.*, hal.41.

<sup>25</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 162.

1. Harus didasarkan atas hukum adat tentang tanah.
2. Harus sederhana.
3. Harus menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.
4. Harus tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.
5. Harus memberi kemungkinan supaya bumi, air dan ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.
6. Harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia.
7. Harus memenuhi pula keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria.
8. Harus mewujudkan penjelmaan daripada Ketuhanan Yang Maha Esa Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial sebagai asas Kerohanian negara dan Cita-cita Bangsa, seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar.
9. Harus merupakan pelaksana dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 dan manifesto politik Republik Indonesia sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.
10. Harus melaksanakan pula ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar yang mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, penggunaan itu bisa secara perseorangan maupun secara gotong royong.

### **2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Indonesia telah mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah yang *uniform* yang berlaku secara nasional, hal ini sebagai konsekwensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, L.N. 1997 Nomor 59 tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku aktif tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66), yang merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan

pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur menurut peraturan pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini menyebutkan:

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

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah telah diatur tentang biaya-biaya pendaftaran tanah, di dalam ayat (1) peraturan tersebut, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah.

Pengertian bahasa pendaftaran tanah berasal dari bahasa Prancis, yaitu *Cadastre* yang berarti suatu daftar yang menggambarkan semua persil tanah yang ada dalam suatu wilayah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat, dengan kata lain suatu rekaman yang menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>26</sup>

"Dalam Bahasa Belanda, pendaftaran berasal dari kata *Kadaster* suatu istilah teknis untuk *rekod* atau rekaman, menunjukkan kepada masyarakat luas, nilai dan kepemilikan atau lain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah".<sup>27</sup>

Istilah Kadaster berasal dari istilah Latin, yaitu mengenai pendaftaran tanah. Sesungguhnya, Surveying Kadaster adalah kegiatan surveying yang berhubungan dengan penentuan dan pendefinisian kepemilikan dan batas tanah/lahan. Pada umumnya, masyarakat berpikir bahwa kegiatan surveying kadaster, relatif tidak penting hingga suatu saat baru menyadari bahwa lokasi tanahnya memberikan perspektif. Praktek pencarian batas, bukan sepenuhnya suatu proses legal dan bukan pula sepenuhnya sebagai proses ilmiah, akan tetapi

---

<sup>26</sup>Sesuai dengan pengertian umum dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

<sup>27</sup>AP. Parlindungan, *Op. Cit.*, hal.18.

diantara keduanya.

Seorang surveyor Kadaster penentu batas, dalam mencari survey sebelumnya harus mengetahui deskripsi legal dan setiap konflik serta yang mempengaruhi tanah tersebut. Hal ini tidak hanya melibatkan ilmu pengetahuan, akan tetapi keterampilan dalam meneliti dan menyelidikinya. Selain itu, surveyor Kadaster harus seperti seorang ahli purbakala dalam mencari bukti fisik survey dan pekerjaan sebelumnya di atas permukaan bumi ini. Seorang Surveyor Kadaster harus mengerti konsep pengukuran dengan baik untuk mencari dan menggambarkan apa yang ditemukannya, dan mampu menginterpretasikan hubungannya dengan yang dicatat. Seorang Surveyor Kadaster pekerjaannya bagaikan seorang detektif matematika dengan para ahli purbakala, hukum dan penterjemah.

Kadaster adalah sistem informasi pertanahan berbasis persil yang berisi informasi terkini tentang segala kepentingan yang terkait dengan tanah, seperti hak atas tanah, batasan-batasan dan tanggung jawab yang harus dipenuhi dalam pemilikan dan pengelolaan tanah.

Umumnya kadaster meliputi deskripsi geometris bidang tanah atau persil yang dikaitkan dengan catatan lain mengenai kepentingan yang terkait dengan bidang tanah tersebut, kepemilikan atau kontrol terhadap kepentingan-kepentingan tersebut, selain itu sering pula berisi informasi mengenai nilai bidang tanah dan pengembangan yang telah dilakukan di atas bidang tanah tersebut. Kadaster adalah merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continuous recording* atau rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah. Namun secara umum pendaftaran tanah merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pihak tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah merumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah.<sup>28</sup>

Sayuti Thalib mengemukakan bahwa: Dari kegiatan pendaftaran tanah ini yang dikenal dengan istilah kadaster hak merupakan peta dan daftar mengenai

---

<sup>28</sup>Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan, pembukaan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

bidang tanah yang menguraikan keadaan hukum bidang-bidang tanah tersebut berupa luasnya, lokasinya, subjek haknya, riwayat pemilik tanah, perbuatan hukumnya serta perubahan-perubahan batas akibat perubahan hukum atas tanah tersebut.<sup>29</sup>

Bachtiar Effendi, membedakan pengertian kegiatan pendaftaran tanah dengan pendaftaran hak atas tanah, yaitu: Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah gunanya untuk mendapatkan sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.<sup>30</sup>

Selanjutnya, Douglas J. Whalan The Toorens berpendapat bahwa pendaftaran tanah mempunyai 4 (empat) keuntungan, antara lain:

1. *Security and certainty or true*, artinya dengan pendaftaran tersebut terdapat adanya kebenaran dan kepastian dari hak tersebut baik dari peralihan haknya dan juga adanya suatu klaim dari orang lain.
2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan, artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut maka tidak perlu selalu diulangi dari awal setiap adanya peralihan haknya, apakah dia berhak atau tidak dan bagaimana rangkaian peralihan hak tersebut.
3. Penyederhanaan atas alas hak yang berkaitan peralihan hak tersebut, maka peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.
4. Ketelitian, artinya dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.

Pada dasarnya yang didaftarkan terhadap tanah itu adalah hak. Fungsi

---

<sup>29</sup>Sajuti Thalib, *Hukum Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, (Jakarta: Bina Aksara), hal. 19.

<sup>30</sup>Bachtiar Effendi, *Op. Cit.*, hal. 15.

hak lebih dominan dalam pendaftaran tanah yang terdaftar bukan hak tetapi fungsi hak, dimana tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memungkinkan haknya tersebut.

Bachtiar Effendi, mengemukakan bahwa: Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan untuk memenuhi asas *Publisiteit* dan asas *spesialitet*. Asas *Publisiteit* bermaksud agar pendaftaran itu diketahui oleh semua orang, sedangkan asas *spesialitet* bermaksud supaya diketahui di mana letak tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mencatatkan identitas tanah yang telah dimiliki seseorang atau suatu badan dengan hak tertentu ke Kantor Pertanahan. Di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Yang dimaksud dengan asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya, maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah. Asas aman, adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberi jaminan kepastian hukum, sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan asas terjangkau, adalah memperhatikan kemampuan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu keterjangkauan pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Yang dimaksud dengan asas mutakhir, adalah menentukan data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Sedangkan asas terbuka adalah agar publik dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar di setiap saat, jadi merupakan pelaksanaan dari fungsi informasi.

"Menurut Bismar Nasution prinsip keterbukaan adalah untuk menciptakan

---

<sup>31</sup>Bachtiar Effendi, *Op. Cit.*, hal. 44.

mekanisme pasar yang efisien. Karena dengan diterapkannya kewajiban keterbukaan dapat menghindarkan atau minimal kejadian yang dapat menimbulkan akibat buruk bagi investor publik".<sup>32</sup>

Namun, sayangnya hingga saat ini prinsip keterbukaan tersebut belum dapat dilaksanakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional, sehingga masyarakat yang hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kalinya masih mengalami berbagai kendala dalam memohon pendaftaran hak atas tanah.

"Sistem pendaftaran tanah, adalah memperlakukan tentang apa yang harus didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, serta bentuk tanda buktinya. Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu, "Sistem Pendaftaran akta atau *Registration of Deeds* dan Sistem Pendaftaran Hak atau *Registration of Titles*".<sup>33</sup>

Dalam hal sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain, maka harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan yaitu mengenai apa perbuatan hukumnya, haknya, penerimaan haknya, dan hak apa yang dibebankan, yang kemudian akta didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah.

Pada sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif. Artinya, Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Jadi, di dalam sistem pendaftaran akta, jika terjadi perubahan, wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem pendaftaran akta, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Apabila terjadi cacat hukum pada suatu akta yang dibuat kemudian. Sedangkan untuk memperoleh data yuridis, harus dilakukan dengan cara *title search* yang memakan waktu yang relatif lama, di samping dana yang lebih banyak, karena diperlukan campur tangan dari ahli.

Sistem pendaftaran hak, dikenal juga *Torrens System*, bukan aktanya yang didaftar, tetapi haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian.

---

<sup>32</sup>Bismar Nasution, *Keterbukaan dalam Pasar Modal*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, 2001), hal. 2.

<sup>33</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 76.

Meskipun akta tetap merupakan sumber datanya. Jadi, di dalam sistem pendaftaran hak terhadap perubahan-perubahan yang terjadi dibuatkan suatu daftar isian. Pada sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah akan melakukan pengujian kebenaran data, yaitu sebelum dilakukan pendaftaran hak di dalam buku tanah. Jadi, pejabat pendaftaran tanah, dalam hal ini bersikap aktif.

Bagaimanapun sistem pendaftaran tanah yang dilakukan, hukum melindungi kepentingan orang sebagai pemegang bukti hak berdasarkan data yang disajikan kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dapat dilihat dari sistem publikasi yang dianut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

"Penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif."<sup>53</sup>. Sedangkan, yang dimaksud dengan sistem publikasi negatif, yaitu sistem yang menggunakan sistem pendaftaran hak, di mana buku tanah sebagai bentuk penyajian data yuridis, dan sertifikat hak sebagai tanda bukti hak. Untuk mengikuti siapa pemegang hak, yaitu dengan melihat nama siapa yang terdaftar dan bukan perbuatan hukumnya.

Sedangkan sistem publikasi positif, adalah yang menitik beratkan pada sahnya perubahan hukum yang dilakukan untuk kemudian dapat menentukan peralihan haknya. Dalam situasi demikian, meskipun pendaftaran sudah dilakukan tetapi masih terbuka kemungkinan timbulnya gugatan jika pemegang hak yang sebenarnya dapat membuktikannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menganut sistem publikasi negatif yang berunsur positif. Jadi sistem yang digunakan adalah bukan sistem negatif murni. Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, harus berusaha sedapat mungkin untuk menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, selama tidak terdapat pembuktian yang lain, maka data yang terdapat dalam buku tanah dan yang ada pada pendaftaran merupakan data yang dianggap benar dan dinyatakan sah. "Menurut Muntoha Mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Departemen Agraria, menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia sekarang adalah sistem negatif dengan bertendensi positif."<sup>34</sup> Artinya dengan sistem negatif yang bertendensi positif

---

<sup>34</sup>Bismar Nasution, Keterbukaan dalam Pasar Modal, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas

tersebut, jika pada keterangan-keterangan yang ada, terdapat ketidakbenaran fakta, maka dapat diubah dan disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan khususnya yang mengatur tentang tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA seperti yang telah disebutkan dalam bab terdahulu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, mengemukakan bahwa: Tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau lembaran Negara Nomor 1961-28 ini adalah demi kepastian hukum *Recht Cadaster* dan tanah yang lahir karena surat keputusan pemerintah, artinya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria".<sup>35</sup>

Sedangkan menurut AP. Parlindungan, menyatakan bahwa:

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dari peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya yang di samping untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang bersangkutan.<sup>36</sup>

S. Rowton Simpson, mengemukakan maksud pendaftaran tanah yang dibedakan 2 (dua) tujuan untuk mencapainya, yaitu:

"Tujuan yang bersifat *fiscal*, diantaranya diperlukan untuk perencanaan pembangunan dan perpajakan. Tujuan yang bersifat hukum, antara lain untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah".<sup>37</sup>

Pendaftaran tanah dengan tujuan *fiscal* mempunyai fungsi yang

---

Indonesia, Program Pasca Sarjana, 2001), hal. 2.

<sup>35</sup> Pasal 19 ayat (3) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa, Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial.. Lihat Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op. Cit*, hal. 127.

<sup>36</sup> AP. Parlindungan, *Op.Cit.*, hal. 127.

<sup>37</sup> S. Simpson Rowton, *Land and Registration*, (London: Cambridge, University Press).

berhubungan dengan kepentingan negara yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah, sedangkan tujuan pendaftaran tanah yang bersifat hukum yakni mengingatkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah hal ini dipandang dari segi hukum.

Selanjutnya oleh Simpson dikemukakan agar kedua fungsi pendaftaran tanah tersebut dibedakan secara jelas.

AP. Parlindungan mengatakan bahwa "Pendaftaran tanah ini adalah pendaftaran hukum atau *Rechts Cadaster* bukan *Fiscal Cadaster*".<sup>38</sup>

Sedangkan menurut Bachtiar Effendi, mengatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni:

Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah. Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya.<sup>39</sup>

Bagi orang yang membeli tanah tentu ingin memperoleh kepastian hak tanah lebih dulu yang akan dibelinya, tanah yang mana, letaknya di mana, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya. Juga tidak kurang pentingnya adalah untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya. Siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain di atas tanah tersebut. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

"Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juga dijelaskan adanya pengaturan tentang objek pendaftaran tanah".<sup>40</sup>

Boedi Harsono, mengemukakan bahwa: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah, artinya selama belum ada pengaturan

<sup>38</sup>AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hal. 111.

<sup>39</sup>Bachtiar Effendi, *Op. Cit.*, hal. 16.

<sup>40</sup>Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai Tanah Hak

mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan objek pendaftaran tanah baru HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termasuk objek yang didaftar.<sup>41</sup>

Berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah yang dikuasai oleh negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkannya sertifikatnya. Objek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana pengertian tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah, kiranya yang dimaksudkan sebagai objek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti luas, namun tanah negara dalam arti sempit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya.
3. Penerbitan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### **2.1.2. Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997**

Jika dibandingkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang terdiri dari 46 Pasal sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri dari 66 Pasal, dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 belum dapat meyakinkan rakyat dalam melaksanakan pendaftaran tanah melalui jalur yang benar yaitu melalui

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 460.

prosedur yang dibuat oleh instansi ke Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini yang mengatur bahwa sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya maupun prosesnya dan bukti haknya telah dipertegas sebagai tanah yang dapat dikonversi menjadi hak-hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria dengan berkembangnya suatu pranata hukum "Ajudikasi"<sup>62</sup> yang dibahas dalam Pasal 24 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ada beberapa yang menjadi objek konversi ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dipergunakan dalam pengurusan sertipikat tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengantisipasi beberapa kesulitan dan termasuk hak-hak yang dapat dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria, demikian juga beberapa kegiatan perekaman dari peralihan hak-hak atas tanah yang tidak dikembangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997<sup>42</sup> yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus:

- 1) Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
- 2) Melakukan pemeriksaan data yuridis dan menyamakan data fisik dan yuridis yang dimohonkan selama 60 (enam puluh) hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan jika tidak ada yang keberatan untuk selanjutnya disahkan.
- 3) Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
- 4) Membukukan hak.
- 5) Menerbitkan sertipikat.<sup>43</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, yang harus melalui:

<sup>42</sup>PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Menteri Agraria/KBPN Nomor 3/ 1997.

<sup>43</sup><http://www.bpn.go.id/asp/pelayanan>.

### a. Penegasan Hak

Undang-Undang Pokok Agraria menganut unifikasi dalam bidang hukum agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku di seluruh wilayah negara dan berlaku bagi setiap orang meskipun demikian Undang-Undang Pokok Agraria pada dasarnya tetap mengakui hak-hak atas tanah yang telah dipunyai sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Namun harus dimaksudkan dan disesuaikan dengan hak-hak yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui pranata hukum konversi sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya ketentuan yang menunjukkan sifat nasionalitas dari Undang-Undang Pokok Agraria yakni bahwa hanya warga negara atau badan hukum Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang Angkasa.

Cara memasukkan dan menyesuaikan hak-hak atas tanah yang lama kedalam sistem Undang-Undang Pokok Agraria disebut konversi. Dan penyelesaian dari tanah ex BW telah berakhir dengan dikeluarkannya Keppres Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan hanya menjadi tanah yang dikuasai negara.<sup>44</sup> "Semua hak-hak Indonesia atau adat harus dikonversi, tanpa kecuali karena luasnya wilayah hukum Indonesia dan banyaknya pemilikan tanah maka konversi terhadap semua hak milik adat tidak mungkin dapat diselesaikan dalam waktu singkat".<sup>45</sup>

Untuk hak-hak tanah yang tunduk kepada hukum adat telah diadakan ketentuan khusus yaitu dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 DDA/1 970, di mana konversi dari hak-hak adat tidak ada batas waktu konversi karena pertimbangan khusus biaya, prosedur dan ketidakpedulian dari rakyat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 88 ayat (1) sub a, Peraturan Menteri Agraria/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa untuk bekas tanah milik adat atau TMA yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang

<sup>44</sup>AP. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), hal. 21.

<sup>45</sup>Jhon Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 4.

alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan yang dipercaya kebenarannya oleh Kepala Kantor pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik, hal ini sesuai dengan ketentuan tentang pembuktian hak lama dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di mana untuk alat-alat bukti tersebut dapat diterapkan penegasan hak. AP. Parlindungan, mengemukakan bahwa: alat-alat bukti di atas, sebelum diumumkan di Kantor Pertanahan dan di Kecamatan untuk memancing reaksi orang yang lebih berhak.<sup>46</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pengumuman dimaksud dilaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

#### **b. Pengakuan Hak**

Pasal 88 ayat (1) sub b, Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya diakui sebagai hak milik.

Chadijah Dalimunthe, mengatakan bahwa untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak".<sup>47</sup>

Menurut Chris Lunnay dan Herman Soesangobeng, mengemukakan bahwa:

Bidang-bidang tanah yang dimasa Hindia Belanda tidak terdaftar secara *recht cadaster* dan umumnya digolongkan sebagai tanah adat kini merupakan sasaran pendaftaran yang utama. Selain itu, kemudahan terhadap mayoritas anggota masyarakat yang tidak memiliki alat bukti tertulis pun dibantu dengan cara pembuktian melalui penguasaan fisik secara nyata maksudnya bidang tanah yang secara terus-menerus telah

<sup>46</sup>AP. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, (Bandung: Mandar Madju, 1994), hal. 101.

<sup>47</sup>Chadijah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Pelaksanaannya*, (Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2000), hal. 21.

dikuasai selama 20 (dua puluh) tahun baik oleh pihak yang sedang menguasai ataupun pendahulunya, dapat didaftar dan diterbitkan sertifikatnya.<sup>48</sup>

Selanjutnya Soelarman Brotosoelarno, menyimpulkan bahwa:

Ketentuan ini merupakan salah satu aspek teknis dan yuridis yang baru di dalam dunia pendaftaran di Indonesia yang sekaligus memberikan jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti maupun bentuk lain yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal ini, pembukaan dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.<sup>49</sup>

Ketentuan ini mencerminkan perhatian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan dan pemilikan tanah oleh anggota masyarakat hukum adat yang hanya didasarkan pada penguasaan secara fisik namun tidak mengurus surat kepemilikannya.

### **c. Pemberian Hak**

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada perorangan atau badan hukum dapat diberikan sebagai macam hak atas tanah. Meskipun tidak secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

Tatacara permohonan dan pemberian hak atas tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam garis besarnya, tata cara permohonan dan pemberian hak atas

---

<sup>48</sup>Cris Lunnay dan Herman Soesangobeng, *Status Reformasi Pertanahan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Proyek Administrasi Pertanahan dengan Perspektif Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat*, Seminar Nasional Pertanahan, (Bandung), hal.3.

<sup>49</sup>Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*. (Yogyakarta, 1994), hal. 4.

tanah berlangsung sebagai berikut: Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

1. Keterangan mengenai pemohon

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masing-masing menjadi tanggungannya.
- b. Apabila badan hukum, nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan Nomor Surat Keputusan Pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat memperoleh hak milik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.

- a. Dasar penguasaan atau atas haknya dapat berupa sertifikat, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan, pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya. Letak, batas-batas dan luasnya. Jenis tanah (pertanian/non pertanian) rencana penggunaan tanah status tanahnya (tanah yang atau tanah negara) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah dimohon.
- b. Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan:  
Data yuridis, data fisik, serta mencatat dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian, memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan

tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan keterangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Dalam hal tanah dimohonkan belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- e. Keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara yang lain dan menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.
- f. Surat keputusan pemberian hak dijadikan bukti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.
- g. Kantor pertanahan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan kepada pemegang hak.

### **2.1.3. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali**

Adapun pendaftaran untuk pertama kali dapat dilihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan dilakukan melalui data yang tersedia.<sup>50</sup>

Pendaftaran tanah yang pertama kali dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau keluarga. Umumnya prakarsanya datang dari pemerintah.
- 2) Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal yang bersangkutan.<sup>51</sup>

"Penunjukan wilayah pendaftaran tanah secara sporadik serta persiapan kegiatannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1987. Pendaftaran tanah yang pertama kali meliputi 3 (tiga) bidang, dalam

<sup>50</sup> Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 37.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Bidang fisik.
- 2) Bidang yuridis.
- 3) Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanah yaitu untuk memperoleh data tentang letak, batas-batas serta luasnya, bangunan-bangunan dan atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Untuk kegiatan yang demikian ini yang telah menghasilkan peta pendaftaran yang sudah diukur maka dibuatkan surat ukur. Sedangkan kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh status hukum objek pendaftaran, pemegang haknya dan ada atau tidak ada hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya.

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan dengan pengukuran dan pemetaan. Adapun kegiatan pembuktian hak meliputi:

- 1) Pembuktian hak baru.
- 2) Pembuktian hak lama.
- 3) Pembuktian hak.

Pembuktian hak dan pembukuannya di mana sebelum hak atas tanah tersebut dibukukan terlebih dahulu adanya hak tersebut dan siapa pemiliknya. Pembuktian hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pembuktian hak-hak lama yaitu terutama hak-hak atas tanah yang berasal dari *konversi* hak-hak yang ada pada Undang-Undang Pokok Agraria mulai berlaku dan pemberian hak-hak baru atau yang diciptakan sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang belum didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pembagian kegiatan pembuktian tersebut dimaksudkan untuk membedakan antara pembuktian hak baru yang dilakukan terhadap tanah negara dan pembuktian hak lama untuk tanah hak adat termasuk tanah milik adat.

Berdasarkan pendaftaran tanah untuk pertama kali (pembuatan sertipikat) adalah diproses melalui pendaftaran konversi/pengakuan hak untuk tanah milik adat dan pemberian hak untuk tanah negara.

Menurut Herman Hermit dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali secara Sporadik, di mana syarat dan langkah-langkah yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali ke Kantor Pertanahan setempat :

1. Mempersiapkan dokumen asli dasar kepemilikan tanah seperti Petuk Pajak Bumi/Landrente atau girik dan bisa juga surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa setempat.
2. Mengisi formulir permohonan dan pernyataan di Kantor Pertanahan, serta menyertakan photo copi KTP, tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.
3. Menunjukkan batas batas tanah kepada petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan.
4. Mengisi dan menandatangani Berita Acara data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas Kantor Pertanahan di hadapan petugas Kantor Pertanahan.
5. Menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah dalam tempo sekurang kurangnya 60 hari setelah proses permohonan dan pengukuran tanah selesai diserahkan ke Kantor Pertanahan.
6. Menerima sertifikat tanah hak milik di Kantor Pertanahan setelah sebelumnya menerima panggilan atau pemberitahuan bahwa sertifikat tersebut telah selesai.<sup>52</sup>

Dalam rangka proses pendaftaran tanah, kegiatan yang dilakukan adalah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai objek pendaftaran tanah yang dilakukan. Untuk itu, alat bukti tertulis, diperlukan sebagai dasar yang dapat menentukan hak atas tanah. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, diadakan pembedaan antara pembuktian hak baru dan hak lama. Yang dimaksud dengan hak-hak yang baru adalah hak-hak atas tanah yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan yang dimaksud dengan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlaku Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum

---

<sup>52</sup>Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung, Mandar Maju, 2005), hal. 7-12.

didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Oleh karena itu, menurut Andi Hamzah, bahwa sistem atau teori pembuktian berdasar undang-undang secara positif untuk menghindari pertimbangan subjektif hakim. Sedangkan menurut Yahya Harahap dalam sistem pembuktian ini keyakinan hakim tidak ikut ambil bagian dalam membuktikan kesalahan terdakwa. Wirjono Projodikoro bahwa sistem ini bertentangan dengan prinsip, bahwa dalam acara pidana suatu putusan hakim harus berdasar atas kebenaran. Sistem pembuktian ini, sudah barang tentu mengandung kelemahan. Hakim dapat saja menjatuhkan hukuman pada seorang terdakwa semata-mata atas "dasar keyakinan" belaka tanpa didukung oleh alat bukti yang cukup. Sebaliknya hakim leluasa membebaskan terdakwa dari tindak pidana yang dilakukan walaupun kesalahan terdakwa telah cukup terbukti dengan alat-alat bukti yang lengkap, selama hakim tidak yakin atas kesalahan terdakwa.<sup>53</sup>

Di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi dari hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti dengan 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 dan oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membelinya.
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat:
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan

---

<sup>53</sup>M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1985), hal.aman 256

secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa dan kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya.<sup>54</sup>

Sesuai isi Pasal 24 ayat (1) tersebut, bahwa bukti tertulis yang dimaksud dengan bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya di dalam Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah, berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing- masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997".<sup>55</sup>

Dengan demikian, alat bukti yang dimaksud berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 merupakan bukti tertulis yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah, baik bukti hak lama maupun bukti hak baru yang pada akhirnya bertujuan untuk penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan otentik.

Kemudian di dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga dan disebutkan bahwa penguasaan fisik bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah, dengan syarat terhadap penguasaan fisik bidang tanah tersebut tidak dipermasalahkan oleh

<sup>54</sup>*Ibid*, Pasal 24.

<sup>55</sup>Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.

masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 digunakan sebagai salah satu sarana pelengkap untuk mengatasi Kelemahan sistem publikasi negatif kita. Diadakannya ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak meniadakan eksistensinya dalam hukum adat. Lembaga *Rechtsverwerking* adalah suatu lembaga yang digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem negatif, sebagaimana dinyatakan dan diterapkan dalam berbagai putusan pengadilan. Di dalam lembaga *Rechtsverwerking* pihak yang mempunyai tanah karena lampaunya waktu kehilangan hak untuk memperolehnya kembali lembaga *Rechtsverwerking* sebagai lembaga rekognisi hak akibat pengaruh lampaunya waktu tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi suatu kesatuan Konsep dengan lembaga *Adverse possession* atau *verjaring* dan lembaga *title insurance*. Lembaga *Rechtsverwerking* didefinisikan lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya untuk menuntut hak atas tanah yang semula dimilikinya, maka lembaga ini digunakan untuk mempertahankan kepemilikan yang telah terdaftar dalam daftar umum.<sup>56</sup>

Di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dengan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikasi dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup>Boedi Harsono, *Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif*, Makalah Seminar Nasional Keefektifan Lembaga *Rechtsverwerking* Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif, Diselenggarakan Oleh Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisaksi, 20 Maret 2002, hal. 4.

<sup>57</sup>*Ibid*, hal. 32 ayat (2).

Dengan demikian, jika atas suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat, diberikan tenggang waktu selama lima tahun untuk mengajukan keberatan atas sertipikat tersebut. Apabila dalam waktu lima tahun tidak diajukan keberatan maka sertipikat tersebut merupakan alat bukti tertulis yang otentik tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Hal tersebut jika dihubungkan dengan lembaga *Rechtsverwerking* di dalam hukum adat, maka seyogianyalah suatu bidang tanah dikuasai secara langsung dan lebih baik lagi agar dibuatkan bukti tertulis yang otentik, sehingga dengan demikian baik lembaga *Rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat maupun Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menghendaki agar pemegang hak, memiliki sikap yang tegas, yaitu jika memang pemegang hak berniat memiliki sebidang tanah, syaratnya harus menguasai fisik bidang tanah dan memiliki bukti tertulis secara otentik yaitu sertipikat.<sup>58</sup>

Setidaknya, ada 10 (sepuluh) manfaat yang dapat diterima oleh pemilik tanah apabila tanah telah bersertipikat yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya.
2. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara.
3. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit.
4. Meningkatkan pengawasan pasar tanah.
5. Melindungi tanah negara.
6. Mengurangi sengketa tanah.
7. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*.
8. Meningkatkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur.
9. Mendorong pengelolaan lingkungan hidup yang berkualitas.
10. Menyediakan data statistik tanah yang baik.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) memang bukan penciptaan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum lembaga *Rechtsverwerking* yang sudah ada dalam hukum adat terhadap penguasaan tanah yang terdaftar. Tidak mungkin suatu peraturan pemerintah secara mandiri tanpa landasan ketentuan Undang-Undang, menentukan sesuatu yang

---

<sup>58</sup>Boedi Harsono, *Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif*, Op.Cit., hal. 5.

mempunyai akibat hukum terhadap hak keperdataan pada warga. Dan sebagai telah dikemukakan di atas Pasal 32 ayat (2) itupun tidak meniadakan eksistensi lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat. Dalam arti bahwa ketentuan hukum *Rechtsverwerking* itu juga dapat diberlakukan terhadap penguasaan tanah yang sudah terdaftar.

#### **2.1.4. Konversi Hak-hak Atas Tanah**

Yang dimaksud dengan "konversi hak-hak atas tanah adalah penyesuaian hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria"<sup>83</sup> sedangkan menurut A.P. Perlindungan, konversi hak-hak atas tanah adalah, bagaimana pengaturan dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria untuk masuk dalam sistem Undang-Undang Pokok Agraria".<sup>59</sup>

Ada terdapat 3 (tiga) jenis konversi yaitu:

1. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak Barat.
2. Konversi hak atas tanah, berasal dari hak Indonesia.
3. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja.

Konversi hak atas tanah yang berasal dari hak Barat, adalah berdasarkan jenis hak atas tanah yang berasal dari bekas hak Barat yaitu hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *Erpacht*. Maka dengan diberlakukannya konsepsi hak-hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, di dalam bagian kedua Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, dibuat ketentuan-ketentuan konversi.

Didalam Undang-Undang ini, mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak milik, menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal I, Pasal II dan Pasal VII.

#### **KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI**

##### **Pasal I**

- (1) Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya

---

<sup>59</sup>A.P. Perlindungan, *Loc. Cit.*

tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

- (2) Hak *eigendom* kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan Gedung Kedutaan, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1) yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak *eigendom* kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan- badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dibebani dengan hak *opstal* atau hak *erpacht*, maka hak *opstal* dan hak *erpacht* itu sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak *opstal* atau hak *erpacht* tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak *eigendom* tersebut dalam ayat (3) Pasal ini dibebani dengan hak *opstal* atau hak *erpacht*, maka hubungan antara yang mempunyai hak *eigendom* tersebut dan pemegang hak *opstal* atau hak *erpacht* selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak *hypotheek*, *servituut*, *vruschtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak *eigendom* tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1 dan 3) pasal ini sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut undang-undang ini.

## **Pasal II**

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu hak *Agrarische eigendom*, milik Yayasan andarbeni, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, *pesini grant sultan lenderrijenbezitrech*, *altijddurende*

*erpacht*, hak usaha atas bekas tanah partekelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya undangundang ini menjadi hak milik tersebut Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

### **Pasal VII**

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap dan ada, pada mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik, tersebut pada Pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-Undang ini.
- (3) Jika ada keraguan-keraguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Jika dilihat ketentuan konversi tersebut, maka jelas bahwa pada prinsipnya, hak-hak atas tanah yang demikian oleh pemiliknya, sepanjang pemegang haknya pada saat ketentuan konversi berlaku, adalah warga Negara Indonesia tunggal, akan dikonversikan menjadi hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Tanah bekas milik dapat, seperti grant sultan, merupakan tanah yang telah dimiliki oleh seseorang berdasarkan surat tanda bukti kepemilikan yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria surat bukti kepemilikan atas tanah ada yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kolonial Belanda. Kepala adat, oleh Pemerintah Indonesia sendiri, baik pemerintah pusat maupun

pemerintah daerah.

Semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria setelah tanggal 24 September 1960 harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi dari Undang-Undang Pokok Agraria cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah.

Cara melakukan pendaftaran tanah mengubah status hak atas tanah dapat dibagi atas dua cara yaitu tergantung dari bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh pemohon. Cara pertama, jika pemohon memiliki bukti hak atas tanah yang diakui berdasarkan Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat ditempuh proses konversi langsung yaitu dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat.

Cara yang kedua, yaitu bagi pemohon yang tidak memiliki atau kehilangan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka cara yang ditempuh adalah melalui pengakuan hak.

Dalam kondisi bukti tertulisnya lengkap, maka tidak lagi memerlukan tambahan alat bukti, jika bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi maka harus diperkuat dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan sedangkan jika bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi maka harus diganti keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

Penegasan konversi dapat dilakukan jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi tentang kepemilikan tanah tersebut, tapi juga tergantung pada lamanya penguasaan fisik tanah tersebut oleh pemohon.

Pengakuan hak sangat tergantung dengan lamanya penguasaan fisik. Yaitu selama 20 tahun demikian disebutkan di dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jadi persyaratan tersebut dirinci sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya.

2. Penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik.
3. Penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan tersebut.
4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
5. Bahwa jika pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata di muka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, diatur di dalam Pasal 56 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut:

- (1) Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:
  - a. Hak atas sebidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir".
  - b. Hak atas tanah yang bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 61 oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai hak milik.

- (2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.<sup>60</sup>

Pelaksanaan "konversi dapat dilakukan dalam dua kondisi dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:"<sup>87</sup>

1. Bagi konversi langsung maka dokumen yang dibutuhkan adalah:
  - a. Surat Permohonan Kepada Kantor Kepala Kantor Pertanahan.
  - b. Bukti pemilikan/penguasaan tanah: berupa surat bukti seperti: girik/letter

---

<sup>60</sup>*Ibid*, Pasal 65.

- c, pipit, *verponding* Indonesia (jika memiliki). Bukti tersebut harus dilakukan dengan bukti lain:
- b. 1. Surat-surat asli jual beli, tukar-menukar, hibah atau akta waris.
  - b.2. Pernyataan dari permohonan atas penguasaan tanah tersebut bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
  - c. Foto copy KTP pemohon yang masih berlaku.
  - d. Kartu keluarga.
  - e. Surat Tanda Bukti pelunasan SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terakhir.
  - f. Surat Berkewarganegaraan Republik Indonesia (SBKRI) dan atau surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan).
  - g. Surat ukur/gambar situasi (bila sudah ada dan masih dapat digunakan).
2. Bagi penegasan konversi/pengakuan hak maka dokumen yang dibutuhkan adalah:
- a. Surat permohonan kepada kantor pertanahan bukti penguat pemilikan penguasaan tanah
    - a. 1. Pernyataan dan permohonan.
    - a.2. Keterangan dari kelurahan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi atau lebih yang dapat dipercaya serta telah menjadi penduduk setempat dan tidak memiliki hubungan kekeluargaan atau kekerabatan dengan pemohon.
  - b. Foto copy KTP pemohon.
  - c. Kartu keluarga.
  - d. Bukti penulisan PBB atau Pajak Bumi dan Bangunan terakhir.
  - e. Surat kuasa (bila dikuasainya).
  - f. Surat Berkewarganegaraan Republik Indonesia (SBKRI) dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan).
  - g. Surat ukur/gambar situasi (bila sudah ada dan masih dapat digunakan).

### 2.1.5 Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

Permohonan hak atas tanah dapat dilakukan terhadap:

- a. Tanah Negara bebas: belum pernah melekat sesuatu hak di atasnya.
- b. Tanah Negara asalnya masih melekat sesuatu hak dan jangka waktunya belum berakhir, tetapi dimintakan perpanjangannya.
- c. Tanah Negara asalnya pernah melekat sesuatu hak dan jangka waktunya telah berakhir untuk dimintakan pembaharuannya, di sini termasuk tanah-tanah bekas hak Barat, sebagaimana jelas diuraikan dalam keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat, Pasal 1 ayat (1) "tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara" manapun tanah-tanah yang telah terdaftar menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik yang dimiliki. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data teknis adalah Surat Ukur dan SKPT atas tanah dimaksud; permohonan hak yang diterima oleh kantor pertahanan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh panitia pemeriksa tanah (panitia A atau B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut.

Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran SK pemberian hak untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak adalah:

- a) Surat permohonan pendaftaran.
- b) Surat pengantar.

- c) SK pemberian hak untuk keperluan pendaftaran.
- d) Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan.
- e) Identitas pemohon.
  1. Hak milik dapat diberikan kepada: warga Negara Indonesia, badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, misalnya: Bank Pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk pemerintah, hak milik adalah hak turuntemurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial tanah jangka waktu berlakunya hak milik: untuk waktu yang tidak ditentukan.

Namun demikian, hak milik hapus apabila:

1. Karena pencabutan hak.
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
  3. Karena diterlantarkan.
  4. Beralih kepada orang asing.
  5. Tanahnya musnah.<sup>61</sup>
2. Pemberian hak guna usaha dapat diberikan kepada: warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Jangka waktu berlakunya HGU: 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, dan apabila waktu tersebut telah berakhir maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.<sup>62</sup>
  3. Hak guna bangunan dapat diberikan kepada: warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri jangka waktu berlakunya HGB: 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, setelah waktu tersebut berakhir maka kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan

<sup>61</sup> Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

<sup>62</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

HGB di atas tanah yang sama.<sup>63</sup>

4. Hak pakai dapat diberikan kepada: warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, instansi pemerintah, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan jangka waktu berlakunya hak pakai: 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, atau untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, sesudah jangka waktu hak pakai atau perpanjangannya berakhir, maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama.<sup>64</sup>
5. Hak pengelolaan dapat diberikan kepada: instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah, PT Persero, badan otorita, badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah, jangka waktu berlakunya hak pengelolaan: tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

## 2.2. Pokok Perkara

Dalam sub bab ini akan dibahas kasus antara Ny.Dina Setiadi atau Liauw Dies Nio sebagai penggugat dan Lianingsih Rimbadjaja atau Liem Kiem Lian sebagai Tergugat pada pengadilan Jakarta Barat. Pada kasus tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dimana pada pengadilan tingkat pertama dimenangkan oleh penggugat, kemudian pada tingkat banding dimenangkan tergugat dan pada tingkat kasasi dimenangkan oleh tergugat.

- Bahwa semasa Tan Joe Nio masih hidup rumah dan tanah sengketa telah disewakan kepada Dr. Oe Oen Djiang seorang warga negara Belanda;
- Bahwa setelah Tan Joe Nio meninggal dunia, walaupun rumah dan tanah sengketa dibawah pengawasan BHP (Bukti p-4) secara tanpa hak oleh Dr. Oe Oen Djiang disewakan kepada Dr. Tan King Po yang

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

selanjutnya Dr. Tan King Po mengajukan permohonan untuk membeli rumah dan tanah sengketa melalui prosedur P3MB (panitia Penguasaan perumahan Milik Warga negara belanda) ex undang-undang No. 3/Prp. Tahun 1960, padahal rumah dan tanah sengketa bukanlah milik Dr. Oe Oen Djiang, akan tetapi adalah milik Tan Joe Nio yang berstatus kaula Hindia belanda yang tidak pernah dijual kepada siapapun juga;

- Bahwa permohonan Dr. Tan king Po secara keliru telah dikabulkan oleh Menteri Pertanian dan Agraria, yaitu dengan diberikannya Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa kepadanya, yang kemudian ditingkatkan menjadi hak milik, dan terakhir dibalik nama atas nama tergugat asli, vide Surat Keterangan Menteri Pertanian dan Agraria masing-masing No. Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan No. Surat Keterangan 34/HM/65 tanggal 11 maret 1965, serta sertifikat hak milik No. 210/Kebon jeruk (bukti p-5 s/d p-7);
- Bahwa menurut testamen no. 18 tanggal 7 maret 1934 (bukti p-8) dan akta pernyataan sebagai ahli waris No. 89 tanggal 11 maret 1987 (bukti p-9) rumah dan tanah sengketa adalah bagian yang menjadi milik penggugat asli karena pengugat asli adalah anak kandung dari almarhum Ny. Tan Joe Nio, oleh karenanya penggugat adalah yang paling berhak atas rumah dan tanah sengeketa, maka dengan dikuasai serta dimilikinya objek sengketa oleh tergugat adalah bertentangan dengan hukum serta merugikan penggugat;
- Bahwa dalam rangka memulihkan hak penggugat asli atas rumah dan tanah sengeketa, penggugat telah mendapatkan jawaban tertulis dari instansi yang berwenang yaitu:
  - a. Gubernur Khusus Ibu Kota DKI Jakarta;
  - b. Direktur Jendral Agraria
  - c. Kantor Agraria Jakarta Barat.

Yang pada pokoknya instansi-instansi tersebut menerangkan bahwa rumah dan tanah sengketa adalah milik penggugat dan telah terjadi kekeliruan penerapan hukum, sesuai undang-undang No. 3/Prp Tahun 1960;

- Bahwa tergugat dalam jawabannya mengungkapkan bahwa dengan akta notaris Tahun 1950 Dr. Tan King Poo menyewa dari Dr. Oe Oen Djiang rumah dan tanah di jalan mangga besar no. 56 (sekarang no. 48), Jakarta sepuluh tahun lamanya dan mulai tanggal 1 november 1950 Dr. Tan King Poo mulai menempati rumah itu sebagai penyewanya dan Dr. Oe Oen Djiang, seorang warga negara Belanda, berangkat ke Nederland.
- Karena rumah dan tanah merupakan milik negara, maka hak eigendom atas tanahnya berdasarkan UUPA itu dikonversi menjadi hak guna bangunan terhitung mulai tanggal 24 september 1960, hak mana gugur dan dikuasai oleh negara mulai 24 september 1961. Rumahnya karena milik Belanda berdasarkan peraturan yang berlaku waktu itu dikuasai oleh pemerintah dan kepada Dr. Tan King Po sebagai pegawai negeri yang mendiami rumah itu diberi kesempatan untuk membeli rumah itu melalui PM3B, kesempatan mana digunakan, kemudian oleh yang berwajib diberikan hak milik atas tanahnya kepada Dr. Tan King Po, Dr. Tan King Po meninggal dunia pada tahun 1969 dan tanah hak milik itu berikutan bangunan diatasnya beralih kepada tergugat sebagai ahli warisnya .
- Mengenai asal-usul tanah dan rumah itu, dari keterangan dan surat bukti yang dikumpulkan tergugat ternyata bahwa tanahnya semula berupa tanah hak eigendom milik Ny. Tan Joe Nio yang meninggal dunia pada tahun 1940;
- Tanah dan bangunan itu dibeli dengan akta dibawah tangan oleh Dr. Oe Oen Djiang dari para ahli warisnya Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 Juli 1941, tetapi disebabkan keadaan tidak menentu karena pecah perang melawan jepang, maka urusan balik nama hak eigendom atas tanahnya baru mulai diurus pada bulan desember dan setelah itu pajak tanahnya dibayar secara teratur oleh Dr. Oe Oen Djiang. Setelah membeli tanah dan rumah itu Dr. Oe Oen Djiang membongkar rumah yang lama dan mendirikan rumah baru yang sekarang masih ada;
- Bahwa disangkal tidak benar bahwa penggugat adalah satu-satunya anak

yang masih hidup setidaknya-tidaknya bukan satu satunya ahli waris dari almarhum Ny. Tan Joe Nio yang meninggal dunia pada tanggal 23 September 1940. Seperti juga diakui penggugat dengan mengajukan bukti testamen No. 18 tanggal 17 maret 1934 (P-8) dan akte pernyataan sebagai ahli waris No. 89 tanggal 11 Maret 1987 (P-9), maka masih terdapat anak-anak lain dari Ny. Tan Joe Nio adalah Liauw Gian Nio, Liaw Kim Kee dan Liauw Po Swan dan jika saudara-saudara penggugat ini meninggal dunia menurut hukum digantikan oleh para ahliwarisnya;

- Bahwa meskipun tanah eigendom No. Verponding 18026 semula termasuk harta peninggalan almarhum Ny. Tan Joe Nio, akan tetapi:
  - a. Tanah Eigendom itu oleh para ahliwarisnya Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 Juli 1941 telah dijual kepada Dr. Oe Oen Djiang;
  - b. Hak eigendom atas tanah itu karena UUPA menghapuskan hak eigendom atas tanah, sudah tidak berlaku lagi sejak tanggal 24 September 1940;
  - c. Tanah itu sejak tanggal 24 September 1961 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dan kemudian atas tanah itu oleh yang berwajib telah diberikan hak milik kepada Dr. Tan King Po, hak mana karena telah menjadi milik tergugat;
- Bahwa meskipun rumah yang dahulu berdiri di atas tanah tersebut mulanya termasuk harga peninggalan Ny. Tan Joe Nio, akan tetapi:
  - a. Rumah itu berikutan tanahnya oleh para ahli waris Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 juli 1941 telah dijual kepada Dr. Oe Oen Djiang;
  - b. Rumah yang lama itu telah dibongkar oleh Dr. Oe Oen djang dan diganti dengan rumah baru yang sekarang;
  - c. Rumah yang sekarang dikenal sebagai jalan mangga besar tidak pernah termasuk harta peninggalan Ny. Tan Joe Nio;
- Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, penggugat mengajukan surat-surat bukti antara lain:
  - a. Foto copy surat saksi pendaftaran tanah verponding no. 18026;
  - b. Foto copy surat permohonan izin untuk membangun rumah yang telah diterjemahkan dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia dan

- bouwbewijs no. 3343/39;
- c. Foto copy surat keterangan no. JA.BC/6095/III tertanggal 22 mei 1980 dari balai harta peninggalan Jakarta;
  - d. Foto copy surat salinan dari daftar pusat keputusan Menteri pertanian dan agraria No. Peta 7/5/49 tertanggal 20 maret 1964;
  - e. Foto copy surat salinan keputusan Menteri agraria
  - f. Foto copy testamen No. 18 tetanggal 7 maret 1934 yang telah diterjemahkan dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia;
  - g. Foto copy akta pernyataan sebagai ahli waris no. 89 tanggal 11 maret 1987 dari Mohammad Said Tadjoeidin notaris di jakarta;
- Bahwa tergugat mengajukan surat sebagai berikut:
- a. Foto copy afdeling verponding/ surat pembayaran bea balik nama tanggal 8 desember 1947 dan terjemahannya dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia ;
  - b. Foto copy surat pembayaran pajak tanah verponding Tahun 1951
  - c. Foto copy surat pembayaran pajak tanah verponding Tahun 1952
  - d. Foto copy akta petikan sewa menyewa tanggal 20 september 1950;
  - e. Foto copy ikhtisar tentang permohonan hak milik dari kepala kantor agraria;
  - f. Foto copy sertifikat hak milik No. 210/ kebun jeruk
  - g. Foto copy surat izin mendirikan bangunan No. 6791/IMB/PG/1981 beserta lampiran dan gambar situasinya.

## **2.3. Dasar Pertimbangan Hakim Dan Putusan**

### **2.3.1. Pada Pengadilan Tingkat Pertama**

- Tanah sengketa semula adalah tanah hak Eigendom Ny. Tan Joe Nio surat ukur no. 613 tanggal 9 Agustus 1932 yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal;
- Bahwa penggugat adalah salah seorang anak/ahli waris dari Dr. Tan Joe Nio;
- Bahwa barang sengketa disewakan Dr. Oe Oen Djiang kepada Dr. Tan King Po;

- Bahwa kemudian Dr. Tan King Po membeli barang sengketa dari pemerintah Republik Indonesia melalui P3MB;
- Bahwa tergugat adalah istri Dr. Tan King Po, setelah Dr. Tan King Po meninggal dibalik nama kepada tergugat;
- Tergugat mengemukakan antara lain tanah sengketa berikut rumah di atasnya oleh ahli waris dijual dibawah tangan kepada Dr. Oe Oen Djiang;
- Bahwa selain jual-beli dibawah tangan itu tidak dapat dibuktikan oleh tergugat, juga karena tanah ini merupakan tanah eigendom tidak mungkin hanya dengan surat dibawah tangan saja tanpa adanya *acte van transport* dan pembalik nama, tanah menjadi milik Dr. Oe Oen Djiang dengan perkataan lain Dr. Oe Oen Djiang bukan eigenaar dari tanah hak eigendom tersebut;
- Karena tanah ini tanah dengan status eigendom, maka segala apa yang ada di atasnya adalah milik dari orang yang mempunyai hak eigendom atas tanah itu, dalam hal ini ahli waris dari ny. Tan Joe Nio almarhum, antara lain penggugat.
- Bahwa karena itu menurut hukum tanah hak eigendom berikut bangunan di atasnya adalah kepunyaan ahli waris Ny. Tan Joe Nio;
- Bahwa karena Ny. Tan Joe Nio bukan seorang warga negara belanda, maka barang sengketa tidak termasuk pada objek dari P3MB;
- Bahwa karena itu pemerintah Republik Indonesia tidak berhak untuk menjual barang sengketa melalui peraturan P3MB tercantum dalam Undang-Undang No. 3 prp/1960 tersebut. Karena itu tindakan Menteri pertanian dan agraria dalam surat keputusannya No. Pet 7/5/49 tanggal 20 maret 1964 dan nomor Surat Keterangan 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- Bahwa karena itu maka sertipikat hak milik No. 210/kebon jeruk, mengenai tanah sengketa, yang didasarkan pada keadaan seperti diuraikan di atas, juga harus dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku.
- Oleh karena itu hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan

sebagai berikut:

- a. Menolak eksepsi tergugat;
- b. Mengabulkan tuntutan penggugat untuk sebagian;
- c. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
- d. Menyatakan penggugat adalah salah seorang ahli waris dari Ny. Tan Joe Nio
- e. Menyatakan barang sengketa tersebut diatas di jalan mangga besar adalah warisan Ny. Tan Joe Nio yang jatuh kepada ahli warisnya;
- f. Menghukum tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan barang sengketa ini kepada penggugat;
- g. Menghukum tergugat membayar biaya perkara ini.

### **2.3.2. Pada Tingkat Banding**

- Bahwa tergugat dalam sangkalannya telah mengajukan bukti-buktinya antara lain :
  - a. Surat Keterangan Menteri agraria dan pertanian tanggal 20 maret 1964
  - b. Surat Keterangan Menteri agraria dan pertanian tanggal 11 maret 1965;
  - c. Tanda bukti hak milik dari buku tanah desa kebon jeruk No.210, surat ukur No. 613 Tahun 1932.

Dari bukti-bukti mana ternyata persil (tanah dan rumah) sengketa sejak tanggal 23 maret 1965 tertulis atas nama Dr. Tan King Po dan kemudian pada tanggal 16 desember 1969 atas nama Liem Kim Lian atau Lianingsih Rimbadjadja, yaitu tergugat.
- Bahwa persil (tanah dan rumah) sengketa semula adalah atas nama Tan Joe Nio, janda dari Liauw keng, merupakan persil hak eigendom (eigendom verponding) No. 18026 diuraikan dalam surat ukur tertanggal 9 agustus 1932 No. 613;
- Bahwa atas persil hak eigendom tersebut belum dikonversi berdasarkan Undang- Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan

Menteri Agraria no. 2 Tahun 1960;

- Bahwa anak-anak dari almarhum Tan Joe Nio tersebut adalah:
  - a. Liauw Gian Nio;
  - b. Liauw Sia Nio;
  - c. Liauw Kim Kea
  - d. Liaw Po San
- Oleh karena menyangkut persil hak eigendom, yang miliknya telah meninggal dunia pada tanggal 23 september 1940, dengan berlakunya UUPA berlaku ketentuan dalam PerMen Agraria No. 2 Tahun 1960;
- Bahwa jika para ahli waris Ny. Tan Joe Nio pada waktu/atau setelah berlakunya UUPA bekebangsaan asing, maka karena ternyata tidak melakukan pemindahan hak kepada seorang warga negara Indonesia sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 PerMen Agraria No. 2 1960 tersebut, maka tanah eigendom tersebut gugur dan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara;
- Bahwa penggugat asli tidak berhasil dalam pembuktiannya, bahwa dia adalah pemegang hak yang sah atas persil (tanah dan rumah) sengketa, sedangkan bagi tergugat tidak ada kewajibannya untuk membuktikan haknya, khususnya oleh karena Tergugat telah menguasainya lebih dari 20 Tahun berdasarkan suatu dasar hak dan tanpa ada yang membantahnya.
- Bahwa kemudian pengadilan tinggi jakarta memutuskan sebagai berikut:
  - a. Bahwa dengan demikian gugatan penggugat harus ditolak.
  - b. Menerima permohonan banding tersebut dan membatalkan putusan pengadilan negeri jakarta barat No. 156/pdt/c/1987/PN. JKT. Bar.
  - c. Mengabulkan tuntutan penggugat untuk sebagian;
  - d. Menyatakan penggugat adalah salah seorang ahli waris dari Ny. Tan Joe Nio;
  - e. Menolak guagatan penggugat untuk selebihnya
  - f. Menyatakan sita jaminan tidak syah dan tidak berharga serta memerintahkan harus diangkat;
  - g. Menghukum penggugat (terbanding) membayar biaya perkara ini.

### 2.3.3. Pada Tingkat Kasasi

- Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi tersebut pada pokoknya sebagai berikut:
  - a. Bahwa penggugat asal sangat keberatan terhadap pertimbangan pengadilan tinggi jakarta mengenai daluarsa, karena penggugat asal tidak pernah membiarkan tanah dan rumah sengketa dikuasai oleh tergugat asal atau siapapun juga, upaya-upaya penyelesaian telah ditempuh semenjak tanggal 8 oktober 1968 melalui panitia pelaksana penguasaan milik belanda DKI jakarta;
  - b. Bahwa pengadilan tinggi jakarta tidak tertib beracara, karena mengenai daluarsa dalam pertimbangan untuk menolak eksepsi sependapat dengan pengadilan negeri jakarta barat, tetapi dalam pokok perkara dipertimbangkan secara saling bertentangan;
  - c. Bahwa pertimbangan pengadilan tinggi jakarta yang menyatakan persil sengketa secara defacto yang menduduki adalah semula Dr. Oe Oen Djiang dan kemudian sejak tanggal 1 november 1950 dr. Tan King Po yang meninggal dunia pada Tahun 1960 dan persil tersebut beralih kepada tergugat asal sebagai ahli warisnya, adalah pertimbangan yang onvoldoende dan bukanlah pertimbangan sebagai hakim yang baik, karena :
    - 1) Tidak mempertimbangkan alas hak dari Dr. Oe Oen Djiang menduduki persil sengketa secara defacto;
    - 2) Tidak dipertimbangkannya dasar hukum dari Dr. Tan King Po menduduki persil sengketa sejak 1 november 1950.
  - d. Bahwa pengadilan tinggi jakarta telah salah menerapkan Pasal 9 PerMen Agraria No. 2 Tahun 1960 karena yang diatur dalam Pasal 9 ayat 1 dan 2 adalah:
    - 1) Memperlakukan ketentuan Undang-Undang No. 24 Tahun 1954 secara mutatis mutandis
    - 2) Memperbaiki penegasan konversi dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

- e. Bahwa diberikannya persil sengketa kepada Dr. Tan King Po dengan hak guna bangunan kemudian menjadi hak milik adalah suatu kekeliruan sebab persil sengketa bukanlah golongan yang terkena Undang-Undang No. 3 Prp. Tahun 1960;
- Bahwa keberatan pada poin a,b,d tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa keberatan-keberatan tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985;
- Bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan pengadilan tinggi jakarta, dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan pemohon kasasi Ny. Dina Setiadi tersebut harus ditolak.
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas kemudian hakim pada tingkat kasasi memutuskan sebagai berikut:
  - a. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi;
  - b. Menghukum pemohon kasasi akan membayar biaya perkara.

## **2.4. Analisis Hukum**

### **2.4.1. Pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak *eigendom***

Untuk tanah bekas hak *eigendom*, sebagai hak atas tanah lama harus dilakukan konversi sesuai ketentuan UUPA, pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah ini belum diatur secara rinci tentang pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak *eigendom*. Dalam pasal 16 disebutkan bahwa: Jika pemberian hak atas tanah negara mengenai bidang tanah yang telah diuraikan dalam suatu surat ukur (lama) yang menurut Kepala Kantor

Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat teknis, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertipikat, dengan tidak perlu membuat surat ukur. Baru setelah terbit Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dijelaskan lebih rinci proses pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah bekas hak *eigendom*. Cara memperoleh pembuktian hak lama atas tanah menurut Penjelasan pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada dua macam cara yaitu :berdasarkan pembuktian pemilikan tanah dan berdasarkan pembuktian penguasaan tanah.

a. Berdasarkan pembuktian pemilikan tanah

Pada kasus diatas pembuktian hak lama berdasarkan pemilikan tanah dinyatakan secara tertulis sesuai konversi hak-hak lama di dengan adanya dokumen- dokumen, sebagai berikut:

1. Persil hak eigendom (eigendom verponding) no 18026
2. Surat ukur no 613 tanggal 9 agustus 1932
3. Surat permohonan ijin untuk membangun rumah yang telah diterjemahkan dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia dan bouwbevijs no. 3343/39
4. Surat pembayaran pajak tanah verponding tahun 1951
5. Ikhtisar mengenai permohonan hak milik dari kepala kantor Agraria
6. Sertipikat hak milik no 210.kebun jeruk
7. Surat ijin mendirikan bangunan no 6791/IMB/PG/1981.

b. Berdasarkan pembuktian penguasaan tanah

Pembuktian hak lama berdasarkan penguasaan tanah dibuktikan berdasarkan pernyataan tertulis yang bersangkutan dan dikuatkan saksi- saksi sebagaimana ditentukan dalam penjelasan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi syarat, sebagai berikut:

1. Bahwa penguasaan tanah yang digunakan secara nyata dengan itikad baik, telah ditempati oleh tergugat selama atau lebih dari 20 (dua puluh) tahun berturut- turut.

2. Bahwa penguasaan tanah tersebut dihormati dan tidak diganggu gugat oleh pihak lain.
3. Bahwa penguasaan tanah tersebut dikuatkan oleh saksi- saksi yang dipercaya.
4. Bahwa untuk pendaftaran hak atas tanahnya harus diteliti terlebih dahulu selanjutnya dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya oleh pejabat berwenang.

Bahwa berdasarkan ketentuan- ketentuan diatas telah terbukti bahwa tanah hak tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana pendaftaran tanah pertama kali dilakukan. Tanah hak eigendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.

#### **2.4.2. Analisis putusan pengadilan terhadap pokok perkara menurut Undang- undang yang berlaku.**

Dalam putusan perkara perdata antara Ny.Dina Setiadi atau Liaw Dies Nio sebagai penggugat dan Lianingsih Rimbadjaja atau Liem Kiem Lian sebagai Tergugat pada pengadilan Jakarta Barat tersebut, penulis menilai terkait pertimbangan hakim pada tingkat banding yang kemudian dikuatkan dalam tingkat kasasi yaitu bahwa jika para ahli waris Ny. Tan Joe Nio pada waktu/atau setelah berlakunya UUPA bekebangsaan asing, maka karena ternyata tidak melakukan pemindahan hak kepada seorang warga negara Indonesia sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 PerMen Agraria No. 2 1960 tersebut, maka tanah eigendom tersebut gugur dan menjadi tanah yang langsung dikuasi negara; dimana Pasal 9 PerMen Agraria No. 2 Tahun 1960 menyatakan:

- (1) Hak-hak eigendom kepunyaan orang asing, warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 mempunyai pula kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum yang tidak termasuk golongan yang disebut dalam pasal 6, yang pada tanggal 24 September 1960 sudah dimintakan izin untuk dipindahkan kepada seorang warganegara Indonesia yang pada tanggal itu berkewarganegaraan tunggal, dibuatkan akta pemindahan haknya tanpa izin Menteri Agraria sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 24 tahun 1954, jika pada tanggal tersebut belum diperoleh izin itu, asal semua

fatwa yang diperlukan sudah lengkap ada pada Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan dan menyatakan tidak keberatan terhadap pemindahan hak itu.

- (2) Hak eigendom tersebut di atas yang karena ketentuan pasal 1 ayat (3) Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak guna-bangunan, dengan berpindahannya kepada warganegara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal itu menjadi hak milik.
- (3) Di dalam akta pemindahan hak tersebut pada ayat (1) pasal ini diuraikan oleh KKPT tentang konversi hak eigendom itu menjadi hak guna bangunan dan perubahan hak tersebut, menjadi hak milik atas dasar ketentuan-ketentuan dalam ayat (2) pasal ini.
- (4) Ketentuan-ketentuan dalam ayat 1, 2, dan 3 pasal ini berlaku jika permintaan untuk melakukan balik nama tersebut diajukan kepada KKPT yang bersangkutan di dalam waktu yang ditetapkan dalam pasal 2. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau belum diajukan permintaan baliknama maka hak eigendom yang bersangkutan dicatat sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan.
- (5) Ketentuan dalam ayat 1 pasal ini berlaku juga jika hak eigendom itu kepunyaan pihak yang menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat mempunyai hak milik, sedangkan yang memperolehnya seorang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal.
- (6) Hak eigendom yang dimaksud dalam ayat 5 pasal ini juga dibaliknama kepada yang memperolehnya sebagai hak milik, jika pihak yang namanya dalam akta yang bersangkutan tercatat sebagai pemilik tidak memenuhi kewajiban sebagai yang ditentukan dalam pasal 2, asal permintaan untuk melakukan baliknama itu diajukan kepada KKPT di dalam waktu yang ditetapkan dalam pasal 2. Dalam hal ini maka berlaku pula ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.
- (7) Ketentuan-ketentuan dalam pasal ini berlaku juga terhadap hak-hak eigendom yang aktanya belum diganti menurut *Ordonnantie Noodvoorzieningen* (S. 1948 – 54), dengan pengertian, bahwa baliknamanya akan diselenggarakan setelah ada ketentuan lebih lanjut dari Menteri Agraria,

sebagai yang dimaksud dalam pasal 5 ayat 2.

Dari ketentuan tersebut memang pada pokoknya menyatakan apa yang menjadi pertimbangan hakim pada tingkat banding tersebut, kemudian penulis melihat terhadap pertimbangan hakim mengenai penggugat asli tidak berhasil dalam pembuktiannya, bahwa dia adalah pemegang hak yang sah atas persil (tanah dan rumah) sengketa, sedangkan bagi tergugat tidak ada kewajibannya untuk membuktikan haknya, khususnya oleh karena Tergugat telah menguasainya lebih dari 20 Tahun berdasarkan suatu dasar hak dan tanpa ada yang membantahnya. Dalam Pengakuan hak sangat tergantung dengan lamanya penguasaan fisik. Yaitu selama 20 tahun demikian disebutkan di dalam jika kita melihat Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jadi persyaratan tersebut dirinci sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya.
2. Penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik.
3. Penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan tersebut.
4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
5. Bahwa jika pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata di muka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Bahwa dari pembuktian pada kasus dengan pembuktian tentang hak milik atas suatu tanah, pembuktian hak lama menunjukkan alat bukti yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997 sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24, ayat (1) dan ayat (2).

Ayat (1) : 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 bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran

tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pemilik lain membebaninya.

Ayat (2) : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sesuai disebutkan pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: (a). penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (b). penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa Kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pada tingkat kasasi, memutuskan bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum sehingga keputusan Mahkamah Agung telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **2.4.3. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga**

Menurut ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang berarti setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai oleh itikad baik. Dalam kasus diatas perlindungan hukum terhadap pihak ketiga hanya dibatasi menurut perjanjian yang tertuang dalam akta bawah tangan atau akta otentik yang menjadi dasar terjadinya peralihan hak atas tanah yang dimaksud. Pemilik awal tidak dapat melepaskan diri dari segala tanggung jawab yang telah disepakati, dan apabila terjadi sengketa dikemudian hari terkait dengan status hak atas tanah yang dialihkan dan terjadi sebelum peralihan hak adalah tanggung jawab pemegang hak semula. Dalam perjanjian diharuskan mencantumkan klausula tentang penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan para pihak

yang mengadakan perjanjian. Selain itu menurut ketentuan pasal 1323 Kitab Undang- undang Hukum Perdata dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu, siapapun yang telah menentukan suatu syarat tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu. Dalam segala bentuk perjanjian pihak ketiga seharusnya tidak dapat dirugikan.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **2.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian bab terdahulu, maka pada bab terakhir ini penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pendaftaran Tanah pertama kali untuk tanah hak bekas *eigendom* dilakukan melalui pembuktian pemilikan tanah dengan didasari dokumen- dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut; dan dengan pembuktian penguasaan tanah yang telah didiami selama dua puluh tahun berturut- turut dengan itikad baik.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3837 K/PDT/1988 telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya penguasaan secara de facto selama dua puluh tahun oleh pihak tergugat.
3. Pihak ketiga dalam perjanjian dilindungi oleh hukum karena setiap perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga. Tanggung jawab terhadap pihak ketiga tidak dapat dilepaskan dari para pihak yang telah memperjanjikan di awal. Isi perjanjian yang membatasi perlindungan hokum terhadap pihak ketiga.

#### **3.2. Saran**

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional hendaknya lebih meningkatkan program pendaftaran tanah, dengan lebih banyak melakukan penyuluhan tentang Land Management and Policy Development Project (Program pendaftaran tanah secara missal dan sistematis) dan mempermudah birokrasi proses pendaftaran tanah.



## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku-Buku

- Abdurahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1994.
- \_\_\_, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ali, Chaidir, *Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria*, Bandung: Bina Cipta, Jilid III, 1985.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian*, Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 1994.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1999.
- Bahri, Syamsul, *Beberapa Aspek Hukum Adat yang Berpengaruh*, Universitas Sumatera Utara.
- Brotosoelarno, Soelarman, *Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait, Yogyakarta, 1994.
- Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah atau Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Daliyo, JB, *Hukum Agraria I*, Jakarta: Prenhallindo, 2001.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1991.
- Edrian, *Masalah Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Daerah Tingkat II Aceh Besar (Studi Kasus Proyek Pelebaran Jalan Banda Aceh Lambaro)*, Tesis Sekolah Pascasarjana Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Eliriza, Meutia, *Pelaksanaan Pelepasan Hak Tanah Pada Pengadaan Tanah*

- Untuk Kepentingan Umum (Kajian Pembangunan Pelabuhan Ulee di Desa Lheue Kecamatan Meurasa Kota Banda Aceh)*, Tesis Sekolah Pascasarjana Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2004.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Penerbit Andi Offset, 1989.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Hamzah, Abinur, *Aspek Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Setelah Keluarnya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005*, Tesis Sekolah Pascasarjana Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006.
- Hans, Dieter Evers, *Sosiologi Perkotaan urbanisasi dan Sengketa Tanah di Indonesia dan Malaysia*, LP3ES, Jakarta: LP3ES, 1982.
- Harsono, Boedi, *Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif*, Makalah Seminar Nasional Keefektifan Lembaga *Rechtsverwerking* Mengatasi Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif, Diselenggarakan Oleh Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisaksi, 20 Maret 2002.
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2006.
- Hermi Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Ibrahim, Sofyan, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Dilihat dari Aspek, Yuridis, Sosiologi, Hukum*, Volume 5 Nomor: 1, Februari 200-1-152.
- Institue The Aceh, *Hak Pemilikan Atas Tanah*, <http://www.acehinstitute.org/ringkasan> penelitian hak tanah alue naga.htm, 2006, diakses tanggal 10 April 2009.
- Kalo, Syafruddin, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Program Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2004.
- Koenoe, Muhammad, *Catatan-Catatan terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, Jakarta: Airlangga University Press, 1979.
- Leonardi, Lidiwati, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Mengenai Ganti Rugi Pengadaan Tanah Proyek Kanal (Flood Way) Sei Deli- Sei Percut Medan)*, Tesis Sekolah Pascasarjana Ilmu Hukum,

- Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005.
- Mahadi, *Uraian Singkat tentang Hukum Adat Sejak Regelings Reglement Tahun 1854*, Bandung: 1991.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1996.
- Moleong, J. Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.
- Nasucha, Chaizi, *Politik Hukum Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*, Jakarta: PT. Kesaint Blanc Indah Corp, Cet. Pertama, 1995.
- Nasution, Bismar, *Keterbukaan dalam Pasar Modal*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Pasca Sarjana, 2001.
- Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 1983.
- Nusantara Abdul Hakim G, Budiman Tanurejo, *Dua Kado Hakim Agung Buat Kedung Ombo, Tinjauan Putusan-Putusan Mahkamah Agung Tentang Kasus Kedung Ombo*, Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (Elsam), 1997.
- Parlindungan, A.P., *Permohonan Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Menurut Peraturan yang Berkaitan*, Makalah Seminar Fakultas Hukum USU, Tanggal 19 Oktober 1996.
- \_\_\_\_\_, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung: Mandar Madju, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah, Suatu Perbandingan*, Bandung: Mandar Maju, 1983.
- Perangin-angin, Effendi, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT. Rajawali, 1991.
- Rowton, Simpson S. *Land and Registration*, London: Cambridge, University Press.
- Salideho, Jhon, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- \_\_\_\_\_, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,

1994.

- \_\_\_\_\_  
Sihombing, Oloan, *Beberapa Masalah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Tesis Program Pascasarjana Ilmu, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1995.
- Sitepu, Karolina, *Aspek Hukum Ganti Rugi dalam Pembebasan Tanah untuk Pembangunan di Kotamadya Tingkat II Medan*, Tesis Program Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1995.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
- \_\_\_\_\_  
dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*,  
\_\_\_\_\_  
Jakarta: Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soesangobeng Herman dan Lunnay Cris, *Status Reformasi Pertanahan dalam Undang- Undang Pokok Agraria dan Proyek Administrasi Pertanahan dengan Perspektif Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Seminar Nasional Pertanahan*, Bandung.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: IBLAM, 2005.
- Subekti R., *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.
- Sumardjono, Maria S.W, *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*, Medan: Bina Media, 2000.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Thalib, Sajuti, *Hukum Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara.
- Waluyo, Bambang, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2006.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang- Undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1961 tentang *Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di atasnya*.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang *Perubahan Kedua Atas UndangUndang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai*

*Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.*

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penghasilan Pajak dengan Surat Paksa.*

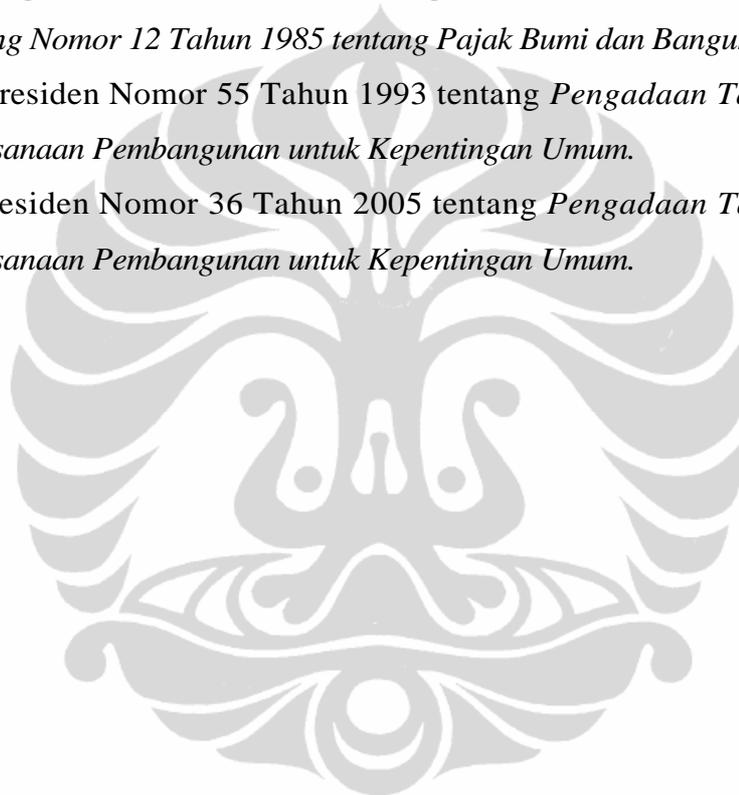
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang *Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*

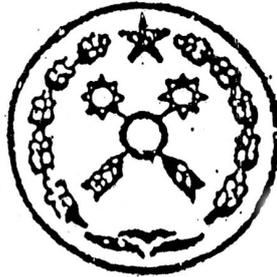
Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1985 tentang *Bea dan Material.*

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1994 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.*

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*





## TURUNAN-PUTUSAN

LAWAN PERKARA : NO. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR.

DINA SETIADI. sebagai / PENGGUGAT  
LAWAN

NY. LIANINGSIH RIMBADJAJA. sebagai / TERGUGAT

Ditus oleh :  
Holla Hakim : 1. A. HALIM MASSALLI, S.H.  
2. ABDURRACHMAN, S.H.  
3. ATJA SONDJAJA, S.H.  
Hitera Pengganti : NY. LASMIATI.  
Wa tanggal : 1 DESEMBER 1987.  
utusan ini : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
belum mempunyai kekuatan hukum  
utusan ini terdiri dari : 20 (dua puluh) halaman



(4)

P U T U S A N.

Nomor : 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dalam sidanganya yang terbuka untuk umum yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

NY. DINA SETIADI dahulu bernama LIAUW DIES NIO, alias LIAUW SIRI NIO (DIES).

Bertempat tinggal di Jalan Petojo Binatu II Nomor 23 Jakarta Pusat, yang dalam hal ini memilih domisili hukum pada Y. SRI YACOUB, S.H. Advokat dan Pengacara PORTALIS ASSOCIATES, berkedudukan di Jalan Cengkeh-Blok XVI Nomor 19 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Mei 1987 (terlampir), selanjutnya disebut sebagai .... PENGGUGAT ;

L a w a n :

LIANINGSIH RIMBADJAJA dahulu bernama LIEM KIEM LIAN.

Bertempat tinggal di Jalan Raya Mangga Besar Nomor 48 Jakarta Barat, juga berumah di Jalan Raya Kramat Nomor 31 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai .... TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri Jakarta Barat ; -----

Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Juli 1987 Nomor 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR tentang penunjukan Hakim Majelis ; -----

Membaca Surat Penetapan Hakim Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 3 Agustus 1987 Nomor 156/Pdt/G/1987/PN.JKT. tentang penetapan hari sidang pertama ; -----

Membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang bersangkutan ; -----

Mendengar keterangan kedua belah pihak dan keterangan saksi-saksi didapun persidangan ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 Mei 1987 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 15 Mei 1987 dibawah register Nomor 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa almarhum ibu Penggugat nama TAN JOE NIO yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 23 September 1940, disamping meninggalkan Penggugat satu-satunya anak yang masih hidup, juga me -

ninggalkan sebuah bangunan rumah berikut semua turutannya, terbuat dari lantai ubin, dinding tembok, atap genteng, diperlengkapi dengan penerangan listrik, dan saluran air laiding, terletak di Jalan Prinsenlaan Nomor 50, sekarang dikenal dengan nama Jalan Raya Mangga Besar Nomor 48 Jakarta Barat, berdiri diatas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 18026, luas 1088 M2, surat ukur Nomor 613 tanggal 9 Agustus 1932, Bouwbewijs ( - Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 1256/RB tanggal 2 Agustus 1939, selanjutnya sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 517 tanggal 15 April 1968; vide bukti P-1 s/d P-3 terlampir;

2. Bahwa semasa ibu Penggugat masih hidup, rumah dan tanah Jalan Raya Mangga Besar Nomor 48 tersebut telah disewakan kepada Dr. DE OEN DJIANG, seorang warganegara Belanda ; -----

3. Bahwa setelah ibu Penggugat meninggal dunia, dan walaupun rumah dan tanah tersebut dibawah Pengawasan Balai Harta Peninggalan - (bukti P-4) secara tanpa hak Dr. DE OEN DJIANG telah menyewakan rumah dan tanah sengketa kepada Dr. TAN KING PO, yang selanjutnya Dr. TAN KING PO mengajukan permohonan untuk membeli rumah dan tanah sengketa melalui prosedur P3MB (Panitia Penguasaan - Perumahan Milik Warganegara Belanda) ex Undang-Undang Nomor 3/ Prp tahun 1960, padahal rumah dan tanah sengketa bukanlah milik Dr. DE OEN DJIANG (warganegara Belanda), akan tetapi adalah milik ibu Penggugat yang berstatus Kaula Hindia Belanda (Nederlar Onderdanen), yang tidak pernah dijual kepada siapapun juga ; -

4. Bahwa namun demikian secara keliru permohonan Dr. TAN KING PO tersebut telah dikabulkan oleh Menteri Pertanian dan Agraria, dengan memberikan hak guna bangunan atas tanah sengketa kepadanya, yang kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik, dan akhirnya dibalik nama atas nama Tergugat, vide surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria masing-masing Nomor Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan Nomor SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965, serta sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kebon Jeruk (bukti P-5 s/d P-7) ; -----

5. Bahwa menurut Testament Nomor 18 tanggal 7 Maret 1934 (bukti P-8) dan Akte Pernyataan sebagai ahliwaris Nomor 89 tanggal 1 Maret 1987 (bukti P-9) rumah dan tanah sengketa adalah bagian yang menjadi milik Penggugat karena Penggugat adalah anak kandung dari almarhumah Ny. TAN JOE NIO, karenanya Penggugat adalah orang yang paling berhak atas rumah dan tanah sengketa, dan ku dengan dikuasai serta dimilikinya objek sengketa oleh Tergugat adalah bertentangan dengan hukum serta merugikan Penggugat



6. Bahwa dalam rangka memulihkan hak Penggugat atas rumah dan tanah sengketa, Penggugat telah mendapat jawaban tertulis dari instansi yang berwenang, i.c. :

- a. Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta ; -----
- b. Direktur Jendral Agraria u.b. Direktur Pengurusan Hak-Hak Tanah ; -----
- c. Kantor Agraria Jakarta Barat ; -----

Yang pada pokoknya Instansi-institusi tersebut menerangkan bahwa rumah dan tanah sengketa adalah milik NY. TAN JOE NIO/ibu Penggugat, dan telah terjadi kekeliruan penerapan hukum, di Undang Undang Nomor 3/Prp tahun 1960, surat-surat mana akan Penggugat kemukakan pada saat "pembuktian" ; -----

7. Bahwa seterusnya rumah dan tanah sengketa sudah beberapa tahun lamanya tidak dihuni, dipelihara dan dirawat baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat, sehingga sudah banyak yang rusak, maka untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi kiranya cukup beralasan Penggugat mengajukan tuntutan provisi agar Penggugat ditunjuk sebagai pihak yang memelihara dan merawat rumah dan tanah sengketa sementara pokok perkara berjalan ; -----

8. Bahwa disamping itu Penggugat merasa khawatir sementara perkara ini berjalan, Tergugat akan menjual, memindah tangankan atau mengalihkan objek sengketa kepada orang lain, maka untuk menjamin gugatan ini kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan revindicatoir atau conservatoir beslag terhadap rumah dan tanah sengketa ; -----



Sehubungan hal-hal yang telah Penggugat utarakan diatas, Penggugat mohon kiranya Bapak akan suka memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara pada suatu hari yang akan Bapak tentukan memeriksa dan mengadili perkara ini, serta mohon putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menetapkan, menunjuk Penggugat sebagai pihak yang bertanggung jawab memelihara dan merawat rumah dan tanah sengketa ; ----- ✓
2. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dijulankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi ; ----- ✓

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhum NY. TAN JOE NIO ; -----

- 3. Menyatakan Penggugat adalah orang yang paling berhak atas rumah dan tanah sengketa ; -----
- 4. Menyatakan rumah dan tanah sengketa adalah hak milik Penggugat-karena warisan ; -----
- 5. Menyatakan surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria masing-masing Nomor Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964, dan Nomor SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965, serta sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kebon Jeruk dan surat-surat lainnya tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
- 6. Menghukum Tergugat atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ; -----
- 7. Menyatakan sita sah dan berharga ; -----
- 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih-dahulu (uit voorbaar bij voorraadd) walaupun ada verzet, banding atau kasasi ; -----
- 9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

SUBSIDAIR :

Penggugat mohon keadilan ; -----  
 biaya menurut hukum ; -----



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya : YASRI YACCOB, berdasarkan surat kuasa tertanggal 8 Mei 1987 (terlampir) dan untuk Tergugat telah datang menghadap Kuasanya : LUGITO HAYADI, S.H. berdasarkan surat kuasa tertanggal 11 Agustus 1987 ; -----

Menimbang, bahwa Hakim Ketua Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi tidak berhasil, maka dimulai pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat dimana Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 25 Agustus 1987 sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- I. Bukan Surat Kuasa Khusus.
  - 1. Isi Surat Kuasa Penggugat tanggal 8 Mei 1987 yang diberikan kepada Pengacaranya Sdr. Yasri Yacoub, S.H. cs, hanya menyebutkan untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat melalui Pengadilan - Kekuatan pembuktian... Indira Pratiwi, FHUI, 2012 Negeri Jakarta Barat tentang "pemilikan tanah dan rumah" tanpa

menyebutkan tanah dan rumah mana yang dimaksudkan ; -----

2. Dengan demikian Surat Kuasa Penggugat ini bukan merupakan Surat Kuasa Khusus sebagaimana disyaratkan pasal 123 H.I.R.

- Karena Surat Kuasa itu tidak memenuhi syarat sebagai kuasa khusus yang diharuskan hukum, maka gugatan Penggugat sudah dapat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

II. Gugatan Penggugat terlalu pagi (prematuur).

3. Gugatan Penggugat pada pokoknya berupa tuntutan pemilikan atas harta warisan Ny. Tan Joe Nio diantaranya rumah dan tanah yang terletak di Jl. Raya Mangga Besar Nomor 48, Jakarta Barat - quod non - ;

Selama ini Penggugat belum membuktikan dirinya adalah ahli waris dari almarhum Ny. Tan Joe Nio, sehingga gugatan Penggugat yang menyangkut pemilikan dari rumah dan tanah sengketa dalam perkara ini adalah terlalu pagi (prematuur) diajukan ; -----

4. Lagi pula permintaan Penggugat agar dirinya dinyatakan adalah ahli waris sah dari almarhum Ny. Tan Joe Nio (petitum butir 1) - tidak dapat digabung bersama-sama dengan gugatan yang menyangkut pemilikan atas rumah dan tanah sengketa.

- Maka itu jelas gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----



Gugatan harus diajukan bersama dengan ahli waris lain.

Ujwa menurut testamen Nomor 18 tanggal 7 Maret 1934 (bukti P-8) dan Akte Pernyataan sebagai ahli waris Nomor 89 tanggal 11 Ma - (bukti P-9) yang diajukan Penggugat sendiri telah terdapat bahwa disamping Penggugat masih terdapat ahli waris lain dari almarhum Ny. Tan Joe Nio yaitu Liauw Gien Nio, Liauw Kim Kee dan Liauw Po Swan ; -----

b. Dengan demikian undak-undak pun benar rumah dan tanah sengketa termasuk harta warisan Ny. Tan Joe Nio - quod non .. , menurut hukum Penggugat sendiri tidak dapat mengajukan gugatan atas harta warisan yang dimiliki secara bersama itu, melainkan harus bersama-sama dengan ahli waris lainnya atau jika sudah meninggal dunia digantikan oleh para ahli warisnya pula.

- Maka, kembali gugatan Penggugat sudah harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

IV. Menyatakan Surat Keputusan Menteri dan Sertifikat Agraria tidak mempunyai kekuatan hukum adalah di luar yurisdiksi Pengadilan Negeri.

7. Ujwa dengan gugatan pada petitum butir 5, Penggugat menuntut -  
Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

ugar menyatakan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan Nomor SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965 serta sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kebon Jeruk tidak mempunyai kekuatan hukum adalah diluar yurisdiksi Pengadilan Negeri yang mengadili perkara perdata, tuntutan mana harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

V. Pemerintah Republik Indonesia tidak turut digugat.

1. Karena dalam gugatan, Penggugat juga menuntut agar Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria serta Sertifikat Hak Milik tanah yang dikeluarkan Kantor Agraria dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka menurut hukum acara perdata yang berlaku harus turut digugat pula Pemerintah R.I. cq Departemen Dalam Negeri cq Direktorat Jendral Agraria cq Kantor Agraria, yang menerbitkan surat keputusan dan sertifikat tersebut ; -----

2. Karena ternyata Penggugat tidak turut menggugat Pemerintah R.I. sedikit-tidaknya instansi yang menerbitkan surat-surat tersebut dalam perkara ini, maka gugatan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

VI. Tuntutan telah gugur karena daluwarsa.

10. Bahwa pokok gugatan Penggugat ialah berdasarkan pasal 834 KUH Perdata menuntut untuk memperoleh harta peninggalan antaranya rumah dan tanah sengketa dari almarhum Ny. Tan Joe Nio yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 September 1940, tetapi tuntutan ini berdasarkan pasal 835 KUH Perdata sudah gugur karena telah lewat 30 tahun hingga 30 September 1970 ; -----

11. Karena gugatan Penggugat baru diajukan kepada Pengadilan Negeri Kartasura ini pada tanggal 15 Mei 1987, maka gugatan Penggugat sudah jauh daluwarsa sejak tanggal 23 September 1970 dan menjadi gugur, sehingga gugatan harus ditolak atau sedikit-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Dalam Pokok Perkara.

12. Terlebih dahulu Tergugat mohon agar segala suatu yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi dianggap sebagai termasuk dan menjadi bagian dari pokok perkara ini ; -----

13. Bahwa untuk memudahkan pemeriksaan perkara oleh Pengadilan Negeri, maka Tergugat tanpa hendak dianggap secara sukarela membebankan dirinya dengan beban pembuktian perlu memberitahukan sepanjang yang diketahui oleh Tergugat sebagai berikut ;

Tergugat dalam perkawinan pertama telah menikah di luar persekutuan harta dengan Dr. Tan Keng Poo (kini almarhum) di Surabaya



ya dalam tahun 1943.

Dengan akta Notaris dalam tahun 1950 Dr. Tan King Poo menyewakan dari Dr. Oe Oen Djang rumah dan tanah di Jalan Mangga Besar Nomor 56 (sekarang Nomor 48), Jakarta untuk sepuluh tahun lamanya dan mulai tanggal 1 November 1950 Dr. Tan King Poo mulai menempati rumah itu sebagai penyewanya, dan Dr Oe Oen Djang, seorang warganegara Belanda, berangkat ke Nederland.

Karena rumah dan tanah sengketa merupakan milik Belanda, maka hak eigendom atas tanahnya berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria itu dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan terhitung mulai tanggal 24 September 1960, hak mana gugur dan tanahnya langsung dikuasai oleh Negara mulai tanggal 24 September 1961. Rumahnya karena milik Belanda berdasarkan peraturan yang berlaku waktu itu dikuasai oleh Pemerintah dan kepada Dr. Tan King Poo sebagai pegawai negeri yang mendiami rumah itu diberi kesempatan untuk membeli rumah itu melalui PJMB, kesempatan mana digunakan. Kemudian oleh yang berwajib diberikan Hak Milik atas tanahnya kepada Dr. Tan King Poo. Dr. Tan King Poo meninggal dunia pada tahun 1969 dan tanah hak milik itu berikutan bangunan diatasnya beralih kepada Tergugat sebagai ahliwarisnya.

Mengenai asal-usul tanah dan rumah itu, dari keterangan dan surat bukti yang dikumpulkan Tergugat ternyata, bahwa tanahnya semula berupa tanah hak eigendom milik Ny. Tan Joe Nio yang meninggal dunia dalam tahun 1940.

Tanah dan bangunan itu dibeli dengan akta di bawah tangan oleh Dr. Oe Oen Djang dari para ahli warisnya Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 Juli 1941, tetapi disebabkan keadaan tidak menentu karena pecah perang melawan Jepang, maka urusan balik nama hak eigendom atas tanahnya baru mulai diurus pada bulan Desember dan setelah itu pajak tanahnya dibayar secara teratur oleh Dr. Oe Oen Djang. Segera setelah membeli tanah dan rumah itu Dr. Oe Oen Djang melalui pemborong Ir. Tan Hong Jam membongkar rumah yang lama dan mendirikan rumah baru yang sekarang masih ada ; -----

14. bahwa disangkal sebagai tidak benar bahwa Penggugat adalah satu-satunya anak yang masih hidup setidaknya-tidaknya bukan satu-satunya ahliwaris dari almarhumah Ny. Tan Joe Nio yang meninggal dunia pada tanggal 23 September 1940.

seperti juga diakui Penggugat dengan mengajukan bukti Testamen nomor 18 tanggal 7 Maret 1934 (P-8) dan Akte Pernyataan sebagai ahliwaris Nomor 89 tanggal 11 Maret 1987 (P-9), maka masih terdapat anak-anak lain dari Ny. Tan Joe Nio ialah Liauw Gian Nio, Liauw Kim Kee dan Liauw Po Swan dan jika saudara-saudara-

Penggugat ini meninggal dunia menurut hukum digantikan oleh para ahliwarisnya ; -----

Bahwa meskipun tanah hak eigendom Nomor Verponding 18026 semula termasuk harta peninggalan almarhumah Ny. Tan Joe Nio, akan tetapi :

- a. Tanah hak eigendom itu oleh para ahliwaris Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 Juli 1941 telah dijual kepada Dr. De Oen Djang;
- b. Hak eigendom atas tanah itu karena Undang-Undang Pokok Agraria menghapuskan hak eigendom atas tanah, sudah tak berlaku lagi sejak tanggal 24 September 1960 ; -----
- c. Tanah itu sejak tanggal 24 September 1961 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dan kemudian atas tanah itu oleh yang berwajib telah diberikan hak milik kepada Dr. Ton King Poo, hak mana karena warisan telah menjadi milik Tergugat ; -----

Bahwa meskipun rumah yang dahulu berdiri di atas tanah tersebut semulanya termasuk harta peninggalan Ny. Tan Joe Nio, akan tetapi :

- a. Rumah itu berikutan tanahnya oleh para ahliwaris Ny. Tan Joe Nio pada tanggal 3 Juli 1941 telah dijual kepada Dr. De Oen Djang ; -----
- b. Rumah yang lama itu telah dibongkar oleh Dr. De Oen Djang dan diganti dengan rumah baru yang sekarang ; -----
- c. Rumah yang sekarang dikenal sebagai Jalan Mangga Besar No 48, tidak pernah termasuk harta peninggalan Ny. Tan Joe Nio ; -----

Bahwa surat tanah hak eigendom Nomor Verponding 18026 yang di-haturkan Penggugat sebagai bukti P-1 hanya mencatat dengan akta tanggal 25 Februari 1936 Nomor 224 tanah itu dibalik nama ke atas nama Ny. Tan Joe Nio, tetapi sebenarnya telah terjadi mutasi lebih lanjut yang disembunyikan Penggugat bahwa para ahliwaris Ny. Tan Joe Nio telah menjual tanah dan bangunan itu dengan akta dibawah tangan tanggal 3 Juli 1941 kepada Dr. De Oen Djang sebagaimana ternyata dari surat pembayaran bea/pajak bulik namanya yang dilunasi pada tanggal 8 Desember 1947, yang nanti pada waktunya akan di-haturkan sebagai bukti T-1 ; -----

Bahwa Penggugat dengan mengajukan bukti P-2 berupa Bouwbewijs (IMU) Nomor 1256/RB tanggal 2 Agustus 1939 seolah-olah hendak menunjukkan rumah yang sekarang berdiri di atas tanah Jalan Mangga Besar Nomor 48 telah dibangun oleh Ny. Tan Joe Nio ada-

h tidak benar dan harus disangkal keras, karena bukti P-2 ha  
a berupa surat izin yang diberikan kepada Ny. Tan Joe Nio un  
k :

Membongkar sebagian dari bangunan turutan dari batu dan se-  
bagai gantinya ; -----

Mendirikan sebuah dapur, kamar mandi dan kakus dari batu, -  
dan selanjutnya seluruh bangunan yang pada waktu itu berdi-  
ri atas tanahnya setelah dibeli oleh Dr. De Oen Djang mulai  
tahun 1941 telah dibongkar dan diganti dengan bangunan rumah  
baru yang sekarang masih berdiri ; -----

hwa surat izin P-2 yang diajukan Penggugat itu di sudut sebe-  
h kiri atas menyebutkan "Bijlagen : 1. Bouwbewijs. 2. Teske-  
ngen" ("Lampiran : 1. Bukti membangun. 2. Gambar").

ngan ini Penggugat ditegur (disommir) agar melengkapi bukti-  
2 itu dengan juga mengajukan sebagai bukti " 2. Gambar" yang  
sebutkan dalam bukti P-2 itu agar supaya dengan pemeriksaan  
tempat oleh Pengadilan Negeri dapat dibuktikan bahwa rumah -  
ng dahulu kepunyaan Ny. Tan Joe Nio itu dan dalam tahun 1939  
perbaharui sebagiannya, sama sekali lain bentuknya dari pada  
ah yang sekarang yang mulai tahun 1941 telah dibangun oleh  
. De Oen Djang melalui Ir. Tan Hong Jam ; -----

hwa jika Penggugat tidak memenuhi teguran ini, yakni tidak -  
ngajukan gambar-gambar tersebut yang melengkapi bukti P-2 -  
ng merupakan kesatuan, maka harus dianggap bahwa Penggugat -  
ngan sengaja menyembunyikan gambar-gambar itu dengan maksud  
nyesatkan Pengadilan Negeri mengenai keadaan sebenarnya ; --

hwa disangkal sebagai tidak benar seolah-olah setelah Ny. Tan  
e Nio meninggal dunia, rumah dan tanah sengketa berada di -  
wah pengawasan Balai Harta Peninggalan (bahkan lucunya menu-  
t bukti P-4 dari Penggugat sampai tanggal 22 Mei 1980), kare-  
semua anak-anak dari Ny. Tan Joe Nio pada waktu ibunya me-  
nggal dunia pada tahun 1940 telah dewasa -- bandingkan saja-  
nggugat sekarang telah berusia sekitar 74 tahun -- dan lagi  
la telah terbukti dalam tahun 1941 tanah dan rumah Jalan -  
ngga Besar Nomor 48 telah dijual oleh para ahliwaris Ny. Tan  
e Nio kepada Dr. De Oen Djang ; -----

hwa tidak benar ketika Dr. Tan King Poo mengajukan permohonan-  
untuk membeli rumah dan tanah sengketa dalam tahun 1963, ru-  
h dan tanah sengketa itu berada di bawah pengawasan Balai -  
ta Peninggalan, melainkan berdasarkan peraturan perundang -  
dangan yang berlaku ketika itu, sebagai milik Dr. De Oen Djang

seorang warganegara Belanda berada di bawah penguasaan P3MB (Panitia Pelaksana Penggunaan Milik Belanda) ; -----

3). Buhwa disangkal keras sebagai tidak benar dalil Penggugat seolah-olah rumah dan tanah sengketa disewakan Ny. Tan Joe Nio kepada Dr. De Den Djang, seorang warganegara Belanda, karena sejak tanggal 3 Juli 1941 pemilikan rumah dan tanah sengketa telah beralih kepada Dr. De Den Djang, yang berhubung keadaan perang dengan Jepang, baru dapat diurus balik namanya pada bulan Desember 1947 dan sejak itu membayar secara teratur pajak tanah Verpondingnya, surat-surat pembayaran mana akan dihaturkan sebagai bukti nanti pada waktunya, bukti T-2 dan T-3 ; ---

4). Juga disangkal keras dalil Penggugat seolah-olah Dr. De Den Djang secara tanpa hak menyewakan rumah dan tanah sengketa kepada Dr. Tan King Poo, yang selanjutnya mengajukan permohonan untuk membeli rumah dan tanah itu melalui prosedur P3MB (Panitia Pelaksana Penggunaan Milik Belanda) ex Undang-Undang Nomor 3 Prp tahun 1960, dengan dalil Penggugat yang amat keliru (karena telah terbukti sebaliknya) rumah dan tanah sengketa milik ibu Penggugat yang tak pernah dijual kepada siapapun ; -----

5). Kerona jelas-jelas telah ternyata dan terbukti rumah dan tanah sengketa pada tanggal 3 Juli 1941 oleh para ahliwaris Ny. Tan Joe Nio telah dijual kepada Dr. De Den Djang dan sejak itu bukan lagi milik ibu Penggugat, maka Dr. De Den Djang sebagai pemilik rumah dan tanah sengketa pasti berhak menyewakannya kepada Dr. Tan King Poo yang mulai menempatinya sejak tanggal 1 November 1950 berdasarkan Akte Perjanjian Sewa Menyewa dibuat di hadapan Notaris Pengganti L.J. van der Linden tanggal 20 September 1950 Nomor 86, yang akan dihaturkan pada waktunya sebagai bukti T-4 ; -----

6). Bahwa sungguh tepat dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ditempuh Dr. Tan King Poo sebagai pegawai negeri yang mengajukan permohonan membeli rumah dan tanah sengketa melalui prosedur P3MB, karena menurut keadaan waktu itu :  
" Rumah/pavilyun beserta tanahnya adalah bekas milik perseorangan warganegara Belanda (Dr. De Den Djang) yang dikuasai oleh Pemerintah berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Prp tahun 1960",  
bahwa sejak tanggal 24 September 1961 tanah itu telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan bangunan-bangunan di atasnya dinyatakan sebagai milik Negara" ; -----

7). Keronunya adalah tepat permohonan Dr. Tan King Poo tersebut di kabulkan oleh Menteri Pertanian dan Agraria yang kemudian me -

mengkawatirkan Tergugat akan menyingkirkan miliknya itu kepada orang lain ; -----

33. Juga permohonan Penggugat agar putusan Pengadilan Negeri dalam provisi dan pokok perkara dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi harus ditolak, karena bertentangan dengan hukum dan surat-surat edaran Mahkamah Agung yang berlaku ; -----

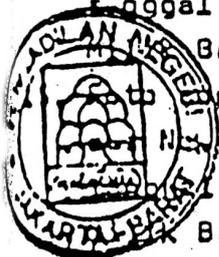
34. Akhirnya Tergugat dengan menyangkal dalil-dalil Penggugat lain yang belum diakui secara tegas, dengan ini Tergugat mohon agar Pengadilan Negeri menolak atau setidaknya menyatakan tak dapat diterima seluruh gugatan Penggugat dan menghukumnya membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah meneruskan perdebatannya dengan menambahkan Replik Penggugat tertanggal 8 September 1987, Kesimpulan Penggugat tertanggal 24 November 1987, Duplik Tergugat tertanggal 22 September 1987 dan Kesimpulan Tergugat tertanggal 24 November 1987 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Saksi Pendaftaran Tanah Perpondeng Nomor 18026- (bukti P-1) ; -----
2. Foto copy Surat Permohonan Izin Untuk Membangun Rumah yang telah diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia dan Bouwbevels Nomor 3343/39 (bukti P-2) ; -----
3. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 517 tertanggal 15 April 1968 dan Surat Keterangan Perponding (Tanah) Nomor 289/1968 tertanggal 28 Mei 1968 (bukti P-3) ; -----
4. Foto copy Surat Keterangan Nomor : JA.BC/6095/III tertanggal 22 Mei 1980 dari Balai Harta Peninggalan Jakarta (bukti P-4) ; -----
5. Foto copy Surat Salinan dari daftar surat keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Peta 7/5/49 tertanggal 20 Maret 1964 - (bukti P-5) ; -----
6. Foto copy Surat Salinan Keputusan Menteri Agraria Nomor : Sk.34 /HM/65 tertanggal 11 Maret 1985 dari Menteri Agraria (bukti P-6)
7. Foto copy Surat Pencatatan Peralihan Hak, Hak Lain-lain Dan Penghapusannya (bukti P-7) ; -----
8. Foto copy Testament Nomor 18 tertanggal 7 Maret 1934 yang telah diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia (bukti P-8) ; -----
9. Foto copy Akta Pernyataan Sebagai Ahli Waris Nomor 89 tertanggal 11 Maret 1987 dari Mohamad Said Tadjoedin Notaris di Jakarta (bukti P-9) ; -----

10. Foto copy Surat Perihal Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Mangga Besar No.48 Jakarta Pusat Nomor 200/1.711.1/82 ter tanggal 21 Agustus 1982 dari Wakil Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta (bukti P-10) ; -----
11. Foto copy Surat Perihal Permohonan peninjauan kembali Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 20 Maret 1964 No. Peta 7/5/49 serta pembatalan sertifikatnya Nomor 593.731/3732/AGR tertanggal 25 September 1982 dari Direktur Pengurusan Hak-Hak Tanah (bukti P-11) ; -----
12. Foto copy Surat Perihal Permohonan peninjauan kembali SK Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 20 Maret 1964 Nomor Peta 7/5/49 yo SK Menteri Agraria tanggal 11 Maret 1965 Nomor SK 34/HM/65 Nomor 406/rs/spt/X/82 tertanggal 30 Oktober 1982 dari Direktur Pendaftaran Tanah (bukti P-12) ; -----
13. Foto copy Surat Perihal Permohonan peninjauan kembali SK Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 30 Februari 1984 No.peta 7/5/49, serta pembatalan sertifikatnya Nomor 128/IV/U/B/2/87 ter tanggal 3 Maret 1987 dari Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat (bukti P-13) ; -----
14. Foto copy Surat Perihal Rumah/tanah letaknya di Jl. Mangga Besar No.48 (dahulu No.56) Jakarta Nomor 1253/IA/P3MB/I/68 ter tanggal 8 Oktober 1968 dari Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Belanda DKI Jakarta (bukti P-14) ; -----
15. Foto copy Surat Perihal Rumah/tanah letaknya di Jl. Mangga Besar No.48 (dahulu No.56) Jakarta Nomor 1317/IA/P3MB/I/68 ter tanggal 22 Oktober 1968 dari Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Belanda DKI Jakarta (bukti P-14a) ; -----
16. Foto copy Surat Perihal Rumah/tanah yang letaknya di Jl. Raya Mangga Besar No.48 (dahulu No.56) Jakarta Nomor 281/IA/P3MB/X/69 tertanggal 12 Maret 1969 dari Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda DKI Jakarta (bukti P-14b) ; -----
17. Foto copy Surat Petikan Sewa-Menyewa Nomor 86 tanggal 20 September 1950 (bukti P-15) ; -----
18. Foto copy Surat Keterangan Nomor 465/UK/VIII/1987 tertanggal 1 Agustus 1987 dari Lurah Tamansari (bukti P-16) ; -----
19. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Dina Satiadi Nomor. 1102.09009/700615159 tertanggal 21 Juli 1987 dari Lurah Petojo Utara (bukti P-17) ; -----
20. Foto copy Surat Kenal Kelahiran Nomor 112/WKT/KD/1964 tanggal 22 Juni 1964 dari Walikota Kepala Daerah Bogor (bukti P-18) ; -----
21. Foto copy Surat pernyataan keterangan melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk tetap menjadi warganegara Republik Indonesia atas nama Liau Dies Nio tertanggal 22-



- Juli 1960 dari Hakim Pengadilan Negeri Bogor (bukti P-19) ; --
22. Foto copy Surat Pernyataan Ganti Nama atas nama Liauw Dias Nio Nomor I/1491/GN/Ind/67 tertanggal 27 Mei 1967 dari Walikota Kotamadya Bogor (bukti P-20) ; -----
23. Foto copy Verklaring Van Ingezetenschap Nomor 52 tertanggal 11 April 1936 dari Assistent Resident Van Batavia (bukti P-21) ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy telah diberi bermeterai secukupnya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 pasal 2 ayat 3 tentang Bea Meterai dan pula telah dicocokkan kembali dengan surat aslinya karena itu dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-12, P-14, P-14a, P-14b, P-15 dan P-17, surat aslinya tidak ada ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan seorang saksi ahli bernama ; K.A.F. ABU HASAN, dibawah sumpah menurut cara agamanya telah memberikan pendapat sesuai dengan keahliannya sebagaimana yang tertera didalam berita acara sidang yang bersangkutan yang isi dan maksudnya guna menyingkat putusan ini dianggap telah terwujud didalamnya ; -----

→ Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalilnya telah pula mengajukan bukti-bukti berupa :

Foto copy Afdeling Verponding / Surat pembayaran Bea balik nama tertanggal 8 Desember 1947 dan terjemahannya dari Bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia (bukti T-1 dan T-1a) ; -----

Foto copy Surat Pembayaran Pajak Tanah Verponding tahun 1951 (bukti T-2) ; -----

Foto copy Surat Pembayaran Pajak Tanah Verponding tahun 1952 (bukti T-3) ; -----

4. Foto copy Akte Petikan Sewa Menyewa tanggal 20 September 1950 Nomor 86 dan terjemahannya dari Bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia (bukti T-4 dan T-4a) ; -----

5. Foto copy Surat Keterangan Nyonya Janda Ir. Tan Hong Jam tertanggal 3 November 1963 (bukti T-5) ; -----

6. Foto copy Salinan dari daftar surat keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tertanggal 20 Maret 1964 Nomor Peta 7/5/48 (bukti T-6) ; -----

7. Foto copy Berita Acara Penaksiran tertanggal 7 Pebruari 1964 dari Ketua Panitia Penaksir (bukti T-8a) ; -----

8. Foto copy Salinan dari surat keputusan Menteri Agraria Nomor Sk. 34/IM/65 yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 11 Maret 1965 oleh Menteri ~~Kekuatan pembuktian~~ (bukti T-7) ; -----

9. Foto copy Berita Acara Pemeriksaan tanggal 26 Agustus 1964 (bukti T-7a) ; -----



10. Foto copy Ikhtisar Tentang Permohonan Hak Milik Nomor Reg.IV/288/Kugko/64 tertanggal 10 Oktober 1964 dari Kepala Kantor Agraria Daerah Jakarta Utara (bukti T-7b) ; -----
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kabon Jeruk (bukti T-8) ; -----
12. Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 6791/IMB/PG/1981 beserta lampiran dan gambar situasinya (bukti T-9, T-9a dan T-9b) ; -----
13. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lianingsih Rimbadjaja tertanggal 25 Agustus 1987 dari Lurah Taman Sari (bukti T-10);
14. Foto copy Surat Pernyataan dari Angelina Marina Mangindaan tertanggal 26 Oktober 1987 (bukti T-11) ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy telah diberi bermeterai secukupnya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 pasal 2 ayat 3 tentang Bea Meterai dan pula telah dicukulkan kembali dengan surat aslinya karena itu dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti T-6a dan T-7a, surat aslinya tidak ada ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi masing-masing bernama : 1. MARKUS HENDRO HUSIND, S.H. 2. ANGELINA MARIA MANGANDAN. 3. SIDHARTA LESMANA, dibawah sumpah menurut cara agamanya telah memberikan keterangan sebagaimana yang tertera didalam berita acara sidang yang bersangkutan yang isi dan maksudnya guna menyingkat putusan ini dianggap telah termuat didalamnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat maupun pihak Tergugat tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi, maka kedua belah pihak mohon putusan ; -----



#### T E N T A N G   H U K U M N Y A :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ; -----

#### 1. EKSEPSI :

→ Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- i. Surat kuasa dari Penggugat pada kuasanya bukan merupakan surat kuasa khusus sebagaimana disyaratkan dalam pasal 123 HIR, karena tanpa menyebutkan tanah dan rumah mana yang dimaksudkan ; -----
- ii. Gugatan Penggugat terlalu pagi (prematuur) sebab, Penggugat belum membuktikan bahwa ia ahli waris dari Ny. Tan Joe Nio, selain seripadu itu petitum tentang pernyataan bahwa Penggugat adalah ahli waris Ny. Tan Joe Nio tidak dapat digabung dengan gugatan-

Kekuatan pembuktian...., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

- yang menyangkut pemilikan barang sengketa ; -----
- III. Gugatan harus diajukan bersama dengan ahli waris lainnya, sebagaimana dalam bukti P-8 dan P-9, yaitu : Liauw Gien Nio, Liauw Kim Kee dan Liauw Po Swan ; -----
- IV. Bahwa petitum butir 5 diluar yurisdiksi Pengadilan Negeri yang mengadili perkara perdata ; -----
- V. Bahwa Penggugat seharusnya menggugat pula Pemerintah R.I. cq-Departemen Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria cq Kantor Agraria ; -----
- VI. Bahwa gugatan Penggugat untuk menuntut harta peninggalan Ny. Tan Joe Nio adalah gugur karena kadaluwarsa sejak tanggal 23-September 1970 ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat telah menyampaikan tanggapannya yang termuat dalam replik, dan untuk singkatnya dianggap tercantum disini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri berpendapat sebagai berikut dibawah ini :

1. Sekalipun dalam surat kuasa yang bersangkutan tidak disebutkan tanah dan rumah sengketa secara jelas, menurut hemat Pengadilan Negeri surat kuasa tersebut tidak melanggar pasal 123 HIR, karena dengan menyebutkan para pihak, ke Pengadilan Negeri mana gugatan itu diajukan dan pokok sengketa, sudah memenuhi kriteria sebagai surat kuasa khusus, karena itu eksepsi punt I tidak tepat dan harus ditolak ; -----



angka II juga tidak tepat, karena masalah pembuktian Penggugat adalah ahli waris dari Ny. Tan Joe Nio, dapat dilakukan pada saatnya disidang Pengadilan Negeri, sedangkan gabungan petitum tentang keahlian warisan dan pemilikan barang sengketa dalam kasus ini, tidaklah menjadi halangan karena satu sama lain ada kaitannya ; -----

2. Bahwa Penggugat berhak mengajukan gugatan, tanpa ikut sertanya ahli waris lainnya dari Ny. Tan Joe Nio, karena itu eksepsi punt III juga tidak tepat ; -----

3. Bahwa petitum sub 5 gugatan Penggugat, bukan tentang pembatalan suatu perbuatan administrasi, karena itu petitum tersebut merupakan yurisdiksi Pengadilan Negeri ; -----

4. Bahwa sehubungan dengan bunyi petitum sub 5 gugatan Penggugat, tidaklah menjadi syarat mutlak bahwa Pemerintah R.I. harus digugat ; -----

5. Bahwa sekalipun Penggugat mengajukan gugatan sudah lebih dari Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

30 tahun, tidaklah kedaluwarsa, karena gugatan tentang tuntutan pem-  
bagian warisan menurut jurisprudensi tidak mengenal kedaluwarsa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas Peng-  
adilan Negeri berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tidak tepat kare-  
na itu harus ditolak ; -----

DALAM PROVISI ;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat ternyata barang  
sengketa dikuasai Tergugat, karena itu tuntutan provisi tersebut -  
harus ditolak ; -----

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa baik dari dalil-dalil kedua belah pihak -  
yang saling berseesuaian, maupun dari bukti-bukti yang diajukan ke-  
dua belah pihak serta pendapat ahli tersebut diatas terbukti menu-  
rut hukum bahwa ;

- Tanah sengketa semula adalah tanah hak eigendom Ny. Tan Joe Nio-  
Surat Ukur Nomor 613 tanggal 9 Agustus 1932 yang diatasnya berdi-  
ri bangunan rumah tinggal ; -----
- Bahwa Penggugat adalah salah seorang anak/ahli waris dari Ny. Tan  
Joe Nio ; -----
- Bahwa barang sengketa disewakan Dr. Oe Oen Djiang kepada Dr. Tan  
King Poo ; -----
- Bahwa Dr. Tan King Poo kemudian membeli barang sengketa dari Pe-  
merintah R.I. melalui PJMB ; -----
- Bahwa Tergugat adalah istri Dr. Tan King Poo, setelah Dr. Tan  
King Poo meninggal dibalik nama kepada Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa setelah Ny. Tan Joe Nio meninggal pada -  
23 September 1940, barang sengketa adalah merupakan baaedel  
Joe Nio, karena itu jatuh kepada ahli warisnya, antara la-  
in ialah Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat mengemukakan antara lain bahwa -  
tanah sengketa berikut rumah diatasnya oleh ahli waris Ny. Tan Joe  
Nio dijual dibawah tangan kepada Dr. Oe Oen Djiang ; -----

Menimbang, bahwa selain bahwa jual-beli dibawah tangan itu  
tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat, juga karena tanah ini merupe-  
kan tanah eigendom tidak mungkin hanya dengan surat dibawah tangan  
saja tanpa adanya acte van transport dan pembalik namaan, tanah -  
menjadi milik Dr. Oe Oen Djiang, dengan perkataan lain Dr. Oe Oen-  
Djiang bukan eigenaar dari tanah hak eigendom tersebut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai bangunan yang didirikan diatasnya,

karena tanah ini tanah dengan status hak eigendom, maka segala apa yang ada di atasnya adalah milik dari orang yang mempunyai hak eigendom atas tanah itu, dalam hal ini ahli waris dari Ny. Tan Joe Nio-almarhum, antara lain Penggugat ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa karena itu menurut hukum tanah hak eigendom berikut bangunan di atasnya adalah kepunyaan ahli waris Ny. Tan Joe Nio ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa karena Ny. Tan Joe Nio bukan seorang Warga Negara Belanda, maka barang sengketa tidak termasuk pada objek-dari P3MB/Panitia Pelaksana Penggunaan Milik Belanda ; \_\_\_\_\_

→ Menimbang, bahwa karena itu Pemerintah R.I. tidak berhak untuk menjual barang sengketa melalui peraturan P3MB tercantum dalam Undang-Undang Nomor 3 Prp/1960 tersebut, karena itu tindakan Menteri Pertanian dan Agraria dalam surat keputusannya Nomor Peta-7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan Nomor SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965 tidak mempunyai kekuatan hukum ; \_\_\_\_\_

→ Menimbang, bahwa karena itu maka sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kebon Jeruk, mengenai tanah sengketa, yang didasarkan pada keadaan seperti diuraikan diatas, juga harus dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ; \_\_\_\_\_

→ Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat menguasai tanah dan rumah sengketa adalah sebagai warisan dari almarhum suaminya, Dr. Tan King Poo, berdasarkan atas alasan-alasan seperti dikemukakan diatas, maka harus diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan barang sengketa tersebut kepada Penggugat ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa karena tidak terdapat cukup alasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, maka petitum yang memohon alasan ini dapat dijalankan secara serta-merta, harus ditolak ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa tentang sita jaminan/conservatoir beslag-tersebut diatas, karena gugatan Penggugat dikabulkan dan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, harus dinyatakan sah dan berharga ; \_\_\_\_\_

Menimbang, bahwa karena Tergugat pada dasarnya berada pada pihak yang kalah, maka adalah adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini ; \_\_\_\_\_

Memperhatikan pasal 178 RIB dan pasal-pasal lain yang bersangkutan ; \_\_\_\_\_

M E M U T U S K A N ;

DALAM EKSEPSI ;

Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

Menolak eksepsi Tergugat tersebut diatas ; -----

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi tersebut ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ; -----

Menyutakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas No  
lor : 155/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR, tanggal 30 November 1987 yang di-  
laksanakan Muchamad, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat ; --

→ Menyutakan Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari-  
ny. Tan Joe Nio ; -----

→ Menyutakan bahwa barang sengketa tersebut diatas setempat-  
dikenal Jalan Raya Mangga Besar Nomor 48 (Surat Ukur Nomor 613 tang-  
gal 8 Agustus 1932) adalah harta warisan Ny. Tan Joe Nio almarhumah  
yang jatuh kepada para ahli-warisanya antara lain Penggugat ; -----

→ Menyatakan surat keputusan Menteri Pertanian dan Agraria -  
masing-masing Nomor Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan Nomor SK  
34/HM/G5 tanggal 11 Maret 1965 serta sertifikat Hak Milik Nomor -  
210/Kabon Jeruk dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan su-  
rat-surat diatas, sepanjang bertentangan dengan putusan ini, tidak  
mempunyai kekuatan hukum ; -----

→ Menghukum Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak  
dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan barang sengketa -  
ini kepada Penggugat ; -----

Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini, yang hingga  
kini ditukair sebesar Rp 152.000,- (seratus lima puluh dua ribu ru-

Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis  
Hakim pada hari ; SELASA, tanggal 24 NOVEMBER 1987 oleh Kami ; -  
L. HALIM M. S.S., L.L.I., S.H. sebagai Hakim Ketua dan ABDURRACHMAN, S.H. -  
serta ATJA SUNDJAJA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, pu-  
tusan mana pada hari ; SELASA, tanggal 1 DESEMBER 1987 diucapkan -  
dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua terse-  
but dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas dengan  
dibantu oleh ; NY. LASMIATI, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri-  
tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM KETUA MAJELIS ..... 20/

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. ttd.

ABDURRACHMAN, S.H.

ttd.

ATJA SONOJAJA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

NY. LASMIATI.

biaya-biaya :

meterai. -----	Rp	1.000,-
redaksi. -----	Rp	1.000,-
ongkos. -----	Rp	5.000,-
penggihan. -----	Rp	20.000,-
lta Jaminan. -----	Rp	75.000,-
emeriksaan setempat. -----	Rp	50.000,-
u m l a h. -----	Rp	152.000,-

Surat resmi sesuai dengan aslinya diberikan kepada dan atas permohonan :  
Masa Tergugat/Lugito Hayadi, S.H. secara lisan pada tanggal 16 Januari 1988.  
Dengan catatan : Bahwa putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum, karena -  
Tergugat mengajukan banding pada tanggal 7 Desember 1987,  
register banding No.175/Srt.Pdt/Bd/1987.

Jakarta, 16 Januari 1988.

PANITERA PENGGANTI,



~~Urutan~~  
~~XXXXXXXXXX~~

keputusan perkara ~~XXXX~~ / perdata dalam tingkat

Pertama  
~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~

PADILAN NEGERI JAKARTA BARAT. Tanggal 1 Desember - 19 87.

Nomor : 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

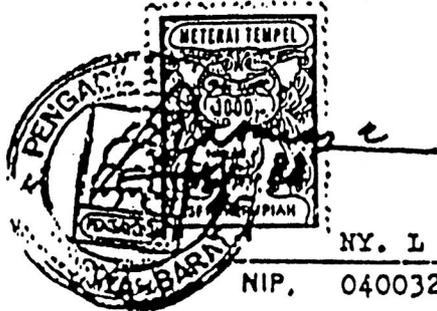
karana Banding ~~XXXX~~ diajukan oleh :

dayal kekuatan hukum

da tanggal 7 Desember 1987, register banding No.175/Srt.Pdt/Bd/1987.

dengan eslinya pada tanggal 16 Januari - 19 88 oleh : J 16/1 '88

PANITERA PENGGANTI PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT



NY. L A S M I - A T I.

NIP. 040032758.

Keputusan ini dikeluarkan pada tanggal 16 Januari - 19 88.

onon Kusa Mergugat/Lugito Hayd... pada tanggal 16 Januari 1988.

PANITERA KEPALA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT



SOEGIANTO ADIPRAMANA, S.H.

NIP. 040004287.

dan kas

16 Januari - 19 88.

in putusan	: Rp	<u>5.000,-</u> ✓
nan putusan	: Rp	<u>2.000,-</u>
JUMLAH	: Rp	<u>7.000,-</u>

(paraf penerima)

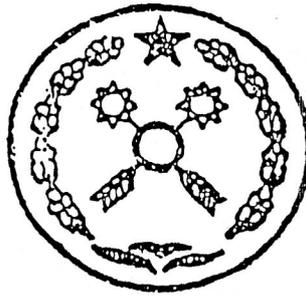
*J 16/1 - 1988*

g - tidak perlu

selulu tanggal dan nomor keputusan

12 yang terdapat pada map turunan

IN HALAMAN PERTAMA dan lembar Inl.



PUTUSAN PERDATA  
TINGKAT BANDING

TURUNAN - PUTUSAN

PERKARA : NO. 156 / 19 ST.G  
No. 246/Pdt/1988, PT. DKI.

NY. DINA SEPTIADI/PENGGUGAT,  
LAWAN

NY. LIANINGSIH RUMBADJATA/TERGUGAT.

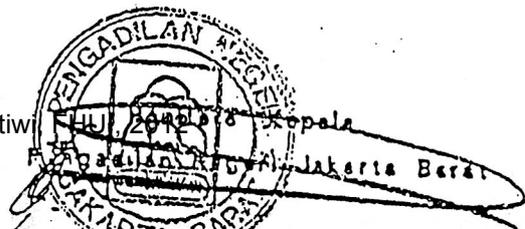
oleh : PENGADILAN TINGGI JAKARTA  
Hakim : 1. NY. MARYAM SCETJIATI HADI INAN. SH  
2. NY. E.D. TOBING NABABAN. SH  
3. SOEBJAKTO. SH

Pengganti : KUSNADI.

Menggal : 30 Juni 1988

ini : ~~Tidak mempunyai kekuatan hukum~~  
belum mempunyai kekuatan hukum

ini terdiri dari : ~~Empat pasal pembuktian~~ 2. 1. 1. Pratiwi



PUTUSAN

PUTUSAN  
No. 246/PDT/1988/P.T.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan -  
mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan ting-  
kat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut  
dibawah ini, dalam perkara antara : -----

NY. LIANINGSIH KIMDADJAJA dahulu bernama  
ma LIEM KIEM LIAN,

bertempat tinggal di Jalan Raya Mangga-  
Besar No. 48 Jakarta Barat, juga beru -  
mah di Jalan Raya Kramat No. 31 Jakarta  
Pusat, dalam hal ini diwakili oleh ku-  
asanya : LUGITO HAYADI, S.H., Adyokat/ -  
Pengacara, berkantor di Jalan Hayat Mu-  
ruk 3-4k Jakarta Pusat, -----

PEMBANDING, semula TERGUGAT;

l a w a n :

NY. DINA SEPILAI dahulu bernama LIAN -  
DIES NIO alias LIANW SIRI NIO (DIES),

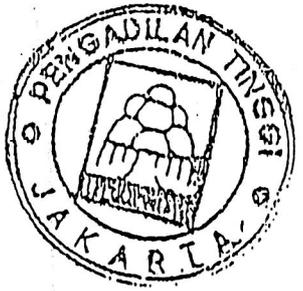
bertempat tinggal di Jalan Petojo Fina-  
tu II No. 23 Jakarta Pusat, dalam hal -  
ini diwakili oleh kuasanya : NY. THERE-  
SIA RUDINA, bertempat tinggal di Jalan-  
Tawakal Raya No. 39 Jakarta Barat, ---

TERBANDING, semula PENGGUGAT;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat  
surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;  
Kekuatan pembuktian... (Indra Prana, FHU, 2012)

TENTANG .....



TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip segala hal yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat -- tanggal 1 Desember 1987 No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR., yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

" DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat tersebut diatas;

DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

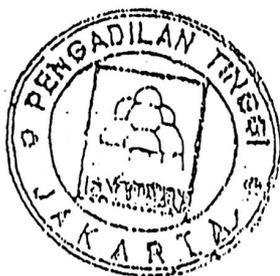
Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan sah dan berharga sula jaminan tersebut diatas No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR., tanggal 30 Nopember 1987 yang dilaksanakan Muchamad, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menyatakan Penggugat adalah salah seorang ahliwaris dari Ny. Tan Joe Nio;

Menyatakan bahwa barang sengketa tersebut di atas setempat dikenal Jalan Raya Mangga Besar No. 48 (Surat Ukur No. 61) tanggal 9 Agustus 1932) adalah harta warisan Ny. Tan Joe Nio almarhumah yang jatuh kepada para ahliwarisanya antara lain Penggugat;

Menyatakan surat keputusan Menteri Pertanian dan Agraria masing-masing No. Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan No. SK.34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965 serta sertifikat Hak Milik No. 210/Kebon Jeruk dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan surat-surat diatas, sepanjang-



bertentangan dengan putusan ini, tidak mempunyai  
kekuntan hukum;

Menghukum Tergugat dan atau orang lain yang mem-  
peroleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan  
menyerahkan barang nengketa ini kepada Penggu-  
gat;

Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini ,  
yang hingga kini ditaksir sebesar -----  
Rp. 152.000,- (seratus lima puluh dua ribu rupi-  
ah) ";

Menimbang, bahwa menurut akte permohonan ban-  
ding yang dibuat oleh : SOEGIANO ADIPRAMANA, S.H., Pa-  
nitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang me-  
nerangkan bahwa pada tanggal 7 Desember 1987 kuasa Ter-  
gugat telah mengajukan permohonan banding terhadap pu-  
tusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Desem-  
ber 1987 No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR., dan permohonan  
banding mana pada tanggal 22 Maret 1988 telah dengan --  
seksama diboritatuhkan kepada pihak lawannya;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding semula Tergu-  
gat telah mengajukan memori banding tertanggal 4 April-  
1988, dan kuasa Terbanding semula Penggugat telah pula-  
mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 April --  
1988, yang halinan-halihan reaminya telah disampaikan -  
kepada masing-masing pihak secara bertimbal balik;

#### TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diaju-  
kan oleh kuasa Pembanding semula Tergugat adalah dalam-  
tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat --  
syarat lain menurut Undang-Undang, karena itu permohon-  
Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012



an banding tersebut dapat diterima;

Memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang telah diajukan dalam perkara ini, yang pada pokoknya merupakan ulangan-ulangan dan penegasan-penegasan dari pada apa yang para pihak telah kemukakan dalam pemeriksaan Hakim Pertama, kecuali beberapa hal yang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan pertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama perkara ini dari berkas perkaranya, yang terdiri dari berita acara sidang peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat a quo dan memori banding serta kontra memori banding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan serta diputus Hakim Pertama tentang hal ini adalah tepat serta dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam putusannya dibawah ini;

Menimbang, namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan menambahkan pertimbangannya, bahwa gugat dalam provisi tersebut telah menyangkut materi sengketa dan pokok perkara, sehingga juga oleh karenanya gugat dalam provisi harus ditolak;

Menimbang, oleh karena putusan Hakim Pertama sesuai dengan putusan dibawah ini, putusan Hakim Pertama-

harus dikuatkan;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan serta putusan Hakim - Pertama mengenai eksepsi-eksepsi yang telah diajukan -- oleh Tergugat dengan tambahan pertimbangan, bahwa oleh-karena eksepsi-eksepsi tersebut bukan mengenai wewenang mengadili, maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, oleh karenanya eksepsi-eksepsi tersebut harus ditolak;

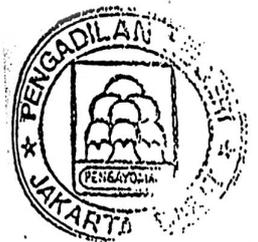
DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, terlebih dahulu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apa yang telah dikemukakan Tergugat dalam jawabannya sebagai eksepsi, sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempersoalkan materi dari pada sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang telah dikemukakan Tergugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Hakim Pertama serta dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam putusannya ini, kecuali yang -- mengenai butir ke VI, yaitu yang menyangkut daluwarsa

Menimbang, bahwa daluwarsa tersebut bukan mengenai daluwarsa terhadap tuntutan pembagian harta waris, -- melainkan sebagai termaksud dalam pasal-pasal 834 jo -- 835 K.U.H.Perdata;

→ Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh -- Penggugat/Perbanding, bahwa oleh karena pasal 834 dan --



835 K.U.H. Perdata termasuk Buku ke II, undangkannya U.U. No. 5 tahun 1960 tentang pokok agraria, ketentuan-ketentuan tersebut tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dimuat dalam U.U. No. 5 tahun 1960 tersebut diatas antara lain disebutkan

" Dengan mencabut : Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypothek yang masih berlaku pada mulanya berlakunya undang-undang ini ";

Menimbang, bahwa jelas yang dicabut adalah yang menyangkut bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, sehingga dengan demikian ketentuan-ketentuan tentang daluwarga sebagai tersebut diatas tetap berlaku;



Menimbang, bahwa menurut pasal 834 jo 835 K.U.H. Perdata gugat dari waris (erfgenaren) harus diajukan dalam tenggang waktu 30 tahun, karena tuntutan demikian apabila lampau waktu akan gugur karena daluwarga;

Menimbang, bahwa in casu gugat diajukan pada tanggal 15 Mei 1987 sedangkan Tan Yoe Nio, yang pewaris (erflater), meninggal dunia pada tanggal 23 September 1940;



Menimbang, bahwa mengenai persil sengketa secara defacto yang menduduki adalah semula dr. Oe Oen Djintang dan kemudian sejak 1 Nopember 1950 dr. Tan King Po yang meninggal dunia pada tahun 1960, dan persil tersebut beralih kepada Tergugat sebagai ahliwarisnya (intorinya);

Menimbang, oleh karena gugat tersebut diajukan terhadap Ny. Lianingsih Rimbadjaja, isteri almarhum -- dr. Tan King Po maka tenggang waktu daluwarsa dihitung sejak Ny. Lianingsih Rimbadjaja tersebut defacto adalah " bezitter " dari pada tanah dan rumah sengketa termaksud, yaitu pada tahun 1960;

Menimbang, dengan demikian tenggang waktu 30 tahun belum lampau, sehingga gugat Penggugat terhadap Ter-  
gugat dapat diterima;

Menimbang, selanjutnya apakah gugat Penggugat -  
tersebut dapat dikabulkan atau harus ditolak Majelis Ma-  
kim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkannya sebagai  
berikut : -----



→ Menimbang, bahwa gugat Penggugat pada pokoknya  
adalah : -----

- bahwa Penggugat sebagai anak satu-satunya yang masih hidup dari almarhum Tan Yoe Nio, menuntut agar Terugat menyerahkan kembali kepada Penggugat tanah dan rumah (persil) terletak di Jalan Prinsenlaan No. 56, sekarang Jalan Raya Mangrove besar No. 48 Jakarta Barat, oleh karena Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris adalah orang yang paling berhak atas tanah dan rumah sengketa, sebagai harta peninggalan almarhum Tan Yoe Nio, sedangkan Terugat telah menguasainya secara tanpa hak atau melawan hukum;



Menimbang, bahwa Penggugat dalam mengemukakan pu-  
gatannya telah mengajukan bukti-buktinya tertanda P-1 -  
a/d P-16, sedangkan Terugat dalam sangkalannya bukti -  
bukti tertanda T-1 a/d T-9a serta beberapa orang saksi ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Terugat tersebut-  
Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

untuk ...

untuk sebagian besar adalah sama dengan bukti-bukti --- yang diajukan oleh Penggugat;

→ Menimbang, bahwa Tergugat ternyata dalam mangkalannya telah mengajukan bukti-buktinya antara lain :

- Surat Keputusan Menteri Agraria dan Pertanian, tertanggal Jakarta, 20 Maret 1964 (T-6),
- Surat Keputusan Menteri Agraria, tertanggal Jakarta, 11 Maret 1965 (T-7),
- Tanda Bukti Hak Milik dari Buku Tanah Desa Kebon Jeruk No. 210, surat ukur No. 613 tahun --- 1932,

dari bukti-bukti mana ternyata persil (tanah dan rumah) sengketa sejak tanggal 23 Maret 1965 tertulis atas nama Dokter Tan King Po dan kemudian pada tanggal 16 Desember 1969 atas nama Lim Kim Lian atau Lianingsih Rimba-djaja, yaitu Tergugat;



→ Menimbang hal-hal tersebut diatas, meskipun tentang bukti-bukti tersebut oleh instansi yang mengeluarkannya telah diragukan namun belum dicabut, sehingga dengan demikian masih berlaku maka Penggugat harus dapat membuktikan, bahwa persil (tanah dan rumah) sengketa yang semula dimiliki oleh almarhum Tan Yoe Nio sejak -- Tan Yoe Nio meninggal dunia dan saudara-saudara Penggugat juga meninggal dunia persil sengketa adalah tetap hak Penggugat, yang diperolehnya karena waris;



→ Menimbang, bahwa dari bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P-8 terbukti :

- bahwa persil (tanah dan rumah) sengketa semula adalah atas nama Tan Yoe Nio, janda dari Liauw-Keng, merupakan persil Pak Bigendom (Bigendom - verponding) No. 18026 diuraikan dalam surat u -

M2:

- bahwa atas persil bekas hak Eigendom tersebut - belum dikonversi berdasarkan U.U. Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Menteri Agraria - No. 2 tahun 1960;
- bahwa anak-anak dari almarhum Tan Yoe Nio ternebut adalah : 1. Liauw Gian Nio,  
2. Liauw Siri Nio (Dies),  
3. Liauw Kim-Keo,  
4. Liauw Po San;

- sesuai dengan bukti P-8 yang merupakan Surat Wasiat No. 18 tertanggal 7 Maret 1934 mereka adalah ahliwaris almarhum Tan Yoe Nio;

- bahwa Liauw Siri Nio (Dies) adalah Ny. Dina Setia di, Penggugat dalam perkara ini;



→ Menimbang, bahwa menurut bukti P-9, yaitu Akte-Penetapan sebagai ahliwaris dari Penggugat didonan Notaris Mohamad Said Tadjoedin bernomor 89 tertanggal 11 Maret 1937 Liauw Gian Nio, Liauw Kim Kee dan Liauw Po San telah meninggal dunia masing-masing pada tanggal 5 Desember 1972, 3 Nopember 1975 dan tahun 1960, namun tidak dibuktikan bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahliwaris dari pada Tan Yoe Nio, karena kurang lengkapnya surat pernyataan tersebut yang harus ditunjang oleh bukti-bukti autentik;



→ Menimbang hal-hal tersebut diatas in casu oleh karena menyangkut persil hak Eigendom, yang pemiliknyatelah meninggal dunia pada tanggal 23 September 1940, - dengan berlakunya U.U. Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 - berlaku ketentuan-ketentuan dalam peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 (tentang pelaksanaan beberapa - Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012

. ketentuan .....

ketentuan tentang U.U. Pokok Agraria), dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 (tentang Penyelenggaraan Konversi Hak-Hak Barat menjadi hak Guna Bangunan dan hak Usaha);

→ Menimbang, bahwa jika para ahliwaris Ny. Tan Yoe Nio pada waktu/atau setelah berlakunya U.U. Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 berbangsa asing, maka karena ternyata tidak melakukan pemindahan hak kepada seorang warga-negara Indonesia sebagaimana ditentukan dalam pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 tersebut, maka tanah Eigendom tersebut gugur dan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara;

Menimbang, selanjutnya andaikata para ahliwaris-  
Ny. Tan Yoe Nio tersebut adalah warganegara Indonesia  
(bukti P-19, adalah bukti kewarganegaraan Indonesia dari Penggugat, sedangkan mengenai ahliwaris lain tidak di-  
ajukan), maka para ahliwaris atau in casu Terbanding/  
Penggugat telah melalaikan :

- Kewajiban mengenai pemegangan kewarganegaraan Indonesia, maka berlaku pasal 4 dari Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960 yang menentukan bahwa jika pemilikya melalaikan kewajiban ini, maka setelah lampau waktu 6 bulan yang ditentukan pasal 2 diatas, tanah hak Eigendom itu dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun;

- Selanjutnya pelaksanaan konversi tanah hak Eigendom diatur dalam pasal 1 dari Peraturan Menteri-  
Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 yang mewajibkan pemegang hak Eigendom yang dikonversi menjadi Hak-

Guna Bangunan itu agar sebelum tanggal 24 September  
Kekuatan pembuktian..., Indira Pratiwi, FHUI, 2012



ber 1970 (yang kemudian diperpanjang hingga 24 -  
Maret 1971 dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri  
No. SK.53/DDA/1970) datang di Kantor Pendaftaran  
Tanah untuk memohon sertifikat hak yang bersang-  
kutan;

- Ternyata para ahliwaris Ny. Tan Joe Nio in casu-  
Terbanding/Penggugat tetap melalaikan kewajiban-  
agar selambat-lambatnya tanggal 24 Maret 1971 me-  
mohon sertifikat hak tanah itu, sehingga terkena  
ketentuan pasal 2 dari Peraturan Menteri Dalam -  
Negeri No. 2 tahun 1970 itu, yang dalam ayat 1 -  
dan 2-nya menentukan pemegang haknya dianggap ti-  
dak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna --  
Bangunan dan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan  
dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September-  
1961 dan kepada bekas pemegang haknya diberikan  
Hak Pakai yang berlaku sejak tanggal 24 Septem-  
ber 1961 selama sisa waktu haknya yang hapus itu;
- Ketentuan mengenai pemberian Hak Pakai ini pun --  
terkena syarat yang ditentukan dalam ayat 4 ber-  
ikutnya dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No.  
2 tahun 1970 itu, yang menentukan Hak Pakai yang  
dimaksudkan dalam ayat 2 diatas tidak diberikan-  
jika tanah yang bersangkutan sebelum berlakunya-  
Peraturan ini oleh instansi yang berwenang sudah  
diberikan kepada pihak lain dan telah dikeluar-  
kan sertifikatnya;

Menimbang hal-hal tersebut diatas Penggugat ti-  
dak berhasil dalam pembuktiannya, bahwa dia adalah pem-  
egang hak yang syah atas perai. (tanah dan rumah) sengketa,  
sedangkan bagi Tergugat tidak ada kewajibannya untuk

membuktikan haknya, khususnya oleh karena Penggugat telah menguasainya lebih dari 20 tahun berdasarkan suatu dasar hak (materi titel) dan tanpa ada yang membantahnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugat Penggugat harus ditolak, dan Penggugat sebagai pihak yang kalah harus membayar biaya perkara ini serta denda jaminan yang telah dilakukan dalam perkara ini dinyatakan tidak sah dan berharga dan harus diangkat;

Menimbang, oleh karena putusan Hakim Pertama tidak sesuai dengan putusan dibawah ini, putusan Hakim Pertama harus dibatalkan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Desember 1987 No. 156/Put/G/1987/PN.JKT. BAR. yang dimohonkan banding;

M E N G A D I L I S E M B I L I :

D A L A M P R O V I S I :

Menolak gugat dalam provisi;

D A L A M E K S E P S I :

Menolak eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

D A L A M P O K O K P E R K A R A :

Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;

Menyatakan Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari almarhum Tan Yoe Nio, yang meninggal pada tanggal 23 September 1940;

Menolak .....

Menolak gugat Penggugat untuk selbihnya;

Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilakukannya oleh : MUCHAMAD, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 30 November 1987 No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR. tidak syah dan tidak berharga serta memerintahkan harus diangkat;

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : - K A M I S tanggal 30 J U N I 1988 DELAPAN PULUH DELAPAN oleh Kami : NY. MARYAM SOETJIATI HADI IMAN, S.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim-Ketua Majelis, NY. E.L.D. TOBING-HADABAN, S.H. dan SOEBJAY TO, S.H., Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6-Juni 1988 No. 202/1988/Pen/246/Pdt/1988/PT.DKI. telah ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dihadiri oleh : KUSNADI, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara. -

HAKIM-HAKIM ANGGOTA, HAKIM KETUA MAJELIS,

*llc*

*llc*

(NY. E.L.D. TOBING-HADABAN, S.H.).

*the*

( SOENJAKTO, S.H. )

*[Handwritten signature]*

PANITERA PENGGANTI,

*the*

( KUSNADI ).

Perincian biaya banding :

Meterai .....	Rp. 1.000,-
Legen .....	" 3.500,-
Redaksi .....	" 1.000,-
Pemb. dlm. bdg. ....	" 9.500,-

Jumlah ..... Rp. 15.000,-



Untuk salinan sesuai dengan lainnya  
dikeluarkan untuk ditanda  
Panitera Kepala  
Pengadilan Tinggi Jakarta Raya

*[Handwritten signature]*  
M. ROEKHMANI, SH  
NIP. 040003852.

FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA,  
DIKELUARKAN UNTUK DAN ATAS -----  
PERMOHONAN : LUGETO HAYADI.SH/  
KUASA DARI : PEMBAWANG/TERGUGAT.

PANITIA PERICARA



NY. A. ULEAH  
NIP. 040008507.

~~XXXXXXXXXX~~  
Foto copy

keputusan perkara ~~pidana~~/perdata dalam tingkat

~~XXXXXXXXXX~~  
Bandung  
~~XXXXXXXXXX~~

PENGADILAN TINGGI JAKARTA Tanggal 30 Juni 1988

Nomor : 246/Pdt/1988.PT.DKI.

~~mempunyai kekuatan hukum~~  
mempunyai kekuatan hukum karena ~~Bandung~~ Kasasi diajukan oleh :  
WINA SETIADI pada tanggal 19 September 1988

sesuai dengan aslinya pada tanggal 6 Oktober 1988 oleh :

PANITERA ~~BENGGANTI~~ PERKARA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT



NY. A. ULFAH  
NIP. 040008507.

~~Keputusan~~ Keputusan ini dikeluarkan pada tanggal 6 Oktober 1988  
copy

permohonan : LUGITO HAYADI.SIH / ~~lulus~~ ~~di~~ ~~putus~~ ~~dit~~ ~~gugat~~ ~~PERGUGAT~~

PANITERA KEPALA ~~PENGADILAN NEGERI~~ JAKARTA BARAT



SORGIRTO ADI PRAMANA.SIH  
NIP. 040004287.

dibayar dan kas

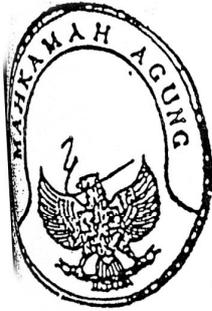
tanggal 4 Oktober 1988  
turunan putusan : Rp. 5.000,- ✓  
al turunan putusan : Rp. 2.000,-  
JUMLAH : Rp. 5.500,-

(paraf penerima)

*Handwritten signature/initials*

PATIAN  
bet yang tidak perlu  
sualkan selalu tanggal dan nomor keputusan  
lta nama2 yang terdapat pada mep turunan  
EPUTUSAN HALAMAN PERTAMA dan lembar lnl.





P U T U S A N

Reg.No. 3837 K/Pdt/1988.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi  
telah mengambil putusan sebagai berikut dalam  
perkara :

NY. DINA SETIADI, dahulu bernama LIAUW  
DIES NIO alias LIAUW SIRI NIO ( DIES ),  
bertempat tinggal di Jalan Petojo Bi -  
natu II No. 23 Jakarta - Pusat, dalam  
hal ini diwakili oleh kuasanya : NY.  
THERESIA BUDINA, bertempat tinggal di -  
Jalan Tawakel Raya No. 39 Jakarta -  
Barat, Pemohon kasasi, dahulu Penggugat -  
Terbanding ;

m e m a w a n :

NY. LIANINGSIH RIMBADJAJA, dahulu ber -  
nama LIEM KIEM LIAN, bertempat tinggal  
di Jalan Raya Mangga Besar No. 48 Ja -  
karta Barat, juga berumah di Jalan Raya  
Kramat No. 31 Jakarta - Pusat, dalam hal  
ini diwakili oleh kuasanya : LUGITO HA -  
YADI, SH. Advokat / Pengacara, berkan -  
tor di Jalan Hayam Wuruk 3 - kk Jakarta -  
Pusat, Termohon kasasi, dahulu Tergugat -  
Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut

ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai Peng -  
gugat asli telah menggugat sekarang Termohon kasasi

sebagai . . . . .



sebagai Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

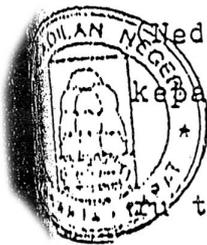
bahwa ibu Penggugat asli nama Tan Joe Nio yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 23 September 1940, disamping meninggalkan Penggugat asli satu-satunya anak yang masih hidup, juga meninggalkan sebuah bangunan rumah berikut semua tu - rutannya terletak di Jln. Prinsenlaan No. 56 seka - rang Jln. Raya Mangga Besar No. 48 Jakarta Barat , berdiri diatas sebidang tanah bekas Eigendom Verpon - ding No. 18028 yang luas dan lain-lainnya sebagai - mana tersebut dalam surat gugatan ;

bahwa semasa Tan Joe Nio masih hidup rumah dan tanah sengketa telah disewakan kepada Dr. Oe OEN DJIANG seorang warga Negara Belanda ;

bahwa setelah Tan Joe Nio meninggal dunia , walaupun rumah dan tanah sengketa dibawah pengawas an BHP ( bukti P-4 ) secara tanpa hak oleh Dr. Oe Oen Djiang disewakan kepada Dr. Tan King Po yang selanjutnya Dr. Tan King Po mengajukan permohonan untuk membeli rumah dan tanah sengketa melalui pro - sedur P3MB ( Panitia Penguasaan Perumahan Milik War - ga Negara Belanda ) ex Undang-Undang No. 3/Prp. ta - hun 1960, padahal rumah dan tanah sengketa bukanlah milik Dr. Oe Oen Djiang, akan tetapi adalah milik Tan Joe Nio yang berstatus Kaula Hindia Belanda

(Nederlands Onderdanen) yang tidak pernah dijual kepada siapapun juga ;

bahwa permohonan Dr. Tan King Po secara keli - tu telah dikabulkan oleh Menteri Pertanian dan Agra - ria, yaitu dengan diberikannya Hak Guna Bangunan



atas . . .



atas tanah sengketa kepadanya, yang kemudian di -  
tingkatkan menjadi Hak Milik, dan terakhir di ba-  
lik nama atas nama Tergugat asli, vide SK Menteri  
Pertanian dan Agraria masing-masing No. Peta 7 / 5/  
49 tanggal 20 Maret 1964 dan No. SK 34/HM/65 tang -  
gal 11 Maret 1965, serta Sertifikat Hak Milik No.210/  
Kebon Jeruk ( bukti P-5 s/d. P-7 ) ;

bahwa menurut Testament No. 18 tanggal 7 Ma-  
ret 1934 (bukti P-8) dan Akte Pernyataan sebagai  
akhliwaris No. 89 tanggal 11 Maret 1987 (bukti P-9)  
rumah dan tanah sengketa adalah bagian yang menjadi  
milik Penggugat asli karena Penggugat asli adalah  
anak kandung dari almarhum Ny. Tan Joe Nio ;

bahwa dalam rangka memulihkan hak Penggugat  
asli atas rumah dan tanah sengketa, Penggugat asli  
telah mendapat jawaban tertulis dari instansi yang  
berwenang, in casu :

- a. Gubernur DKI Kota Jakarta ;
- b. Kantor Agraria Jakarta Barat ;
- c. Dirjen Agraria u.b. Direktur Pengurusan Hak-Hak  
Tanah ;

Yang pada pokoknya sama menerangkan bahwa rumah dan  
tanah sengketa adalah milik Ny. Tan Joe Nio dan te -



lah terjadi kekeliruan penerapan hukum dalam hal ini  
Undang-Undang No. 3/Prp. tahun 1960 ;

bahwa oleh karena rumah dan tanah sengketa  
sudah beberapa tahun tidak dihuni, dipelihara dan  
dirawat baik oleh Penggugat asli maupun oleh Tergu -  
gat asli, sehingga sudah banyak yang rusak, maka  
untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi kiranya

cukup . . . . .



untuk beralasan Penggugat asli mengajukan tuntutan provisi agar Penggugat asli ditunjuk sebagai pihak yang memelihara dan merawat rumah dan tanah sengketa sementara pemeriksaan pokok perkara berjalan ;

bahwa oleh karena Penggugat asli merasa khawatir Tergugat asli akan memindah tangankan atau mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain, maka untuk menjamin gugatan ini Penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar atas rumah dan tanah sengketa diletakkan revindictoir atau conservatoir beslag ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberi putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menetapkan, menunjuk Penggugat sebagai pihak yang bertanggung jawab memelihara dan merawat rumah dan tanah sengketa ;
2. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet dan kasasi ;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahliwaris yang sah dari almarhum Ny. Tan Joe Nio ;
3. Menyatakan Penggugat adalah orang yang paling berhak atas rumah dan tanah sengketa ;
4. Menyatakan rumah dan tanah sengketa adalah hak

mitik  
18



milik Penggugat karena warisan ;

5. Menyatakan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria masing-masing No. Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1984, dan No. SK 34/HM/85 tanggal 11 Maret 1985, serta Sertifikat Hak Milik No.210/ Kebon Jeruk dan Surat-surat lainnya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Tergugat atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan rumah dan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ;
7. Menyatakan sita sah dan berharga ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Penggugat mohon keadilan ;

Menyatakan bahwa Penggugat sebagai penggugat menuruti hukum ;

bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

bahwa Surat kuasa Penggugat asli tanggal 8 Mei 1987 bukan surat kuasa khusus, karena hanya menyebutkan untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat asli melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang pemilikan tanah dan rumah, tanpa menyebutkan tanah dan rumah mana yang dimaksud ;

bahwa oleh karena Penggugat asli belum membuktikan dirinya adalah ahli waris dari almarhum

Ny. Tan Joe Nio ...



Ny. Tan Joe Nio, maka gugatan Penggugat asli yang menyangkut pemilikan dari rumah dan tanah sengketa dalam perkara ini adalah terlalu pagi diajukan ;

bahwa menurut bukti P-8 dan P-9 telah terbukti disamping Penggugat asli masih terdapat ahli- waris lain dari almarhum Ny. Tan Joe Nio, yaitu Liauw Gien Nio, Liauw Kim Kee dan Liauw Po Swan, dengan demikian menurut hukum Penggugat asli sendiri tidak dapat mengajukan gugatan atas harta warisan yang dimiliki secara bersama itu ;

bahwa adalah diluar yurisdiksi Pengadilan Negeri untuk menyatakan Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 dan No. SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965 serta Sertifikat Hak Milik No. 210/Kebon Jeruk tidak mempunyai kekuatan hukum ;

bahwa karena adanya tuntutan sebagaimana tersebut pada No. 5 diatas, menurut hukum Pemerintah RI. cq. Departemen Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria cq. Kantor Agraria harus turut digugat ;



bahwa almarhum Ny. Tan Joe Nio telah meninggal pada tanggal 23 September 1940, berdasarkan pasal 835 KUH Perdata tuntutan ini sudah gugur karena daluwarsa selewat 30 tahun hingga 30 September 1970 ;

berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 1 Desember 1987 No. 156/Pdt/G/1987/

PN. Jkt-Br . . . . .



Prakt. Bar. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat tersebut diatas ;

DALAM PROVISI :

" Menolak tuntutan provisi tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- " Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- " Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut
- " diatas Nomor : 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR. tanggal
- " 30 Nopember 1987 yang dilaksanakan Muchamad, Juru -
- " sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
- " Menyatakan Penggugat adalah salah seorang ahli -
- " waris dari Ny. Tan Joe Nio ;
- " Menyatakan bahwa barang sengketa tersebut diatas
- " (setempat dikenal Jalan Raya Mangga Besar Nomor 48
- " Surat Ukur Nomor 613 tanggal 9 Agustus 1932) ada -
- " lah harta warisan Ny. Tan Joe Nio almarhumah yang
- " jatuh kepada para ahliwarisnya antara lain Penggugat ;
- " Menyatakan surat keputusan Menteri Pertanian dan Ag -
- " raria masing-masing Nomor Peta 7/5/49 tanggal 20 Ma-
- " rket 1964 dan Nomor SK 34/HM/65 tanggal 11 Maret 1965
- " genta sertifikat Hak Milik Nomor 210/Kebon Jeruk dan
- " surat-surat lainnya yang berkenaan dengan surat-surat
- " diatas, sepanjang bertentangan dengan putusan ini ,
- " tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- " Menghukum Tergugat dan atau orang lain yang mempero-
- " leh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menye -
- " rahkan barang sengketa ini kepada Penggugat ;
- " Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini, yang
- " hingga kini ditaksir sebesar Rp.152.000,- (seratus -



lima .....



lima puluh dua ribu rupiah) ;  
" Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;  
putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan  
Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi  
Jakarta dengan putusannya tanggal 30 Juni 1988  
No. 246/Pdt/1988/PT.DKI. yang amarnya berbunyi se -  
bagai berikut :

- " Menerima permohonan banding tersebut ;
- " Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat  
" tanggal 1 Desember 1987 No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.  
" BAR. yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- " Menolak gugat dalam provisi ;

DALAM EKSEPSI :

- " Menolak eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- " Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian ;
- " Menyatakan Penggugat adalah salah seorang ahli -  
" waris dari almarhum Ny. Tan Joe Nio, yang meninggal  
pada tanggal 23 September 1940 ;



- " Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya ;
- " Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan  
" oleh : MUCHAMAD, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta  
" Barat tanggal 30 Nopember 1987 No. 156/Pdt/G/1987/  
" PN.JKT.BAR. tidak syah dan tidak berharga serta me -  
" merintahkan harus diangkat ;
- " Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar  
" biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang  
" untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar  
" Rp.15.000,- (lima belas ribu rupiah) ;



bahwa sesudah putusan terakhir ini diberi -  
tahu kepada Penggugat - Terbanding pada tanggal  
17 September 1988 kemudian terhadapnya oleh Penggu -  
gat - Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus,  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September  
1988 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada  
tanggal 19 September 1988 sebagaimana ternyata dari  
akte permohonan kasasi No. 156/Pdt/G/1987/PN.JKT.BAR.  
yang dibuat oleh Panitera Perkara Pengadilan Negeri  
Jakarta Barat, permohonan mana kemudian disusul oleh  
memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima  
dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal  
22 September 1988 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat - Pemanding  
yang pada tanggal 10 Oktober 1988 telah diberitahukan  
tentang memori kasasi dari Penggugat - Terbanding di -  
ajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepani -  
teraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal  
22 Oktober 1988 ;



Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo be -  
serta 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 ter -  
sebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang di -  
ajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya  
tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Penggugat asal sangat keberatan terhadap  
pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta mengenai



daluwarsa, karena Penggugat asal tidak pernah membiarkan tanah dan rumah sengketa dikuasai oleh Tergugat asal atau oleh siapapun juga.

Upaya-upaya penyelesaian telah ditempuh semenjak tanggal 8 Oktober 1968 melalui Panitia Pelaksana Penguasaan milik Belanda DCI Jakarta, vide bukti P-14a dan P-14b. akan tetapi belum memperoleh penyelesaian, karenanya telah mencegah daluwarsa ( pencegahan perdata ) ;

Dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak mempertimbangkan adanya pencegahan perdata tersebut ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tidak tertib beracara, karena mengenai daluwarsa dalam pertimbangan untuk menolak eksepsi sependapat dengan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tetapi dalam pokok perkara dipertimbangkan secara saling bertentangan ;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah mempertimbangkan daluwarsa dalam hubungannya dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 dimana Mukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat ; Dan didalam Hukum Adat :

a. Tidak ada batas waktu dalam menggugat harta warisan ( putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Pebruari 1975 No. 7 K/Sip/1973 ) ;

b. Dalam Hukum Adat dengan lewatnya waktu saja hak milik atas tanah tidak hapus ( putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1973 No. 916 K/Sip/1973 )

c. Lampau waktu saja tidak mempunyai akibat hilangnya suatu hak ( putusan Mahkamah Agung tanggal 31



Juli .....

*[Handwritten signature]*



Juli 1973 No. 1037 K/Sip/1971 ) ;  
Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan persil sengketa secara defacto yang menduduki adalah semula Dr. Oe Oen Djiang dan kemudian sejak tanggal 1 Nopember 1950 Dr. Tan King Po yang meninggal dunia pada tahun 1960 dan persil tersebut beralih kepada Tergugat asal sebagai akhliwarisnya, adalah pertimbangan yang onvoldoende dan bukanlah pertimbangan sebagai Hakim yang baik ( naar goede justitie recht doen karena :

- a. Tidak mempertimbangkan alas hak dari Dr. Oe Oen Djiang menduduki persil sengketa secara defacto ;
- b. Tidak dipertimbangkannya dasar hukum dari Dr. Tan King Po menduduki persil sengketa sejak 1 Nopember 1950 ;
- c. Dan yang teramat penting ialah meninggalnya Dr. Tan King Po menurut Pengadilan Tinggi Jakarta adalah tahun 1960 ;



Bahwa menurut Pengadilan Tinggi Jakarta Dr. Tan King Po meninggal dunia pada tahun 1960 effectief Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 20 Maret 1964 ( bukti P-5/T-6 ) dan Keputusan Menteri Agraria tanggal 11 Maret 1965 No. SK. 34/HM/65 ( bukti P-6/T-7 ) dimana Dr. Tan King Po pada tanggal 30 Oktober 1963 telah mengajukan permohonan agar diizinkan membeli persil sengketa dan tanggal 14 April 1964 mengajukan permohonan hak milik, adalah diluar ketentuan perundang-undangan ,

sebat .....



sebab tidak mungkin orang yang sudah meninggal dunia pada tahun 1960 lalu mengajukan permohonan pada tahun 1963 ;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan bahwa bukti-bukti Tergugat asal untuk sebagian besar adalah sama dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat asal, dan bukti-bukti T-6 T-7 dan T-8 meskipun oleh instansi yang mengeluarkan telah diragukan namun belum dicabut, sehingga dengan demikian masih berlaku, adalah pertimbangan yang onvoldoende gemotiveerd dan saling bertentangan, sebab :

- a. Pengadilan Tinggi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Tergugat asal saja, seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya ( yuris - prudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/Sip/1973 ;



Jenis perkara ini adalah tuntutan yang diajukan oleh ahliwaris terhadap seseorang yang dengan melawan hukum menduduki tanah warisan dan terbitnya SK Menteri Pertanian dan Agraria ( P-5 dan P-6 adalah akibat kelicikan pihak Tergugat asal, akan tetapi Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya telah menyimpang dari posita dan petitum, malah cenderung menjadi perkara " kewarganegaraan " yang oleh Tergugat asal baik dalam jawabannya maupun dalam memori banding, masalah status

kewarganegaraan



kewarganegaraan Penggugat asal tidak diper -  
soalkan, oleh karenanya Hakim Banding disam -  
ping overbodig juga telah berbuat melampaui  
batas wewenangnya ;

7. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa mempertim -  
hangkan bukti-bukti pihak Penggugat asal, telah  
secara apriori menyatakan bahwa persil sengketa  
sejak tanggal 23 Maret 1965 tertulis atas nama  
Dr. Tan King Po dan kemudian pada tanggal 16 De -  
seMBER 1969 atas nama Tergugat asal ( bukti T.6.  
T.7 dan T.8 ) padahal bukti-bukti tersebut memi -  
liki cacat hukum seperti diuraikan dibawah ini ;
- a. Berdasarkan surat dari Kantor Pendaftaran dan  
Pengawasan Pendaftaran Tanah di Jakarta, per -  
sil sengketa bekas eigendom verponding No.18026,  
Surat Ukur tanggal 9 Agustus 1932 No. 613 ter -  
tuliskan atas nama Tan Joe Nio ( P-3 ) ;
  - b. Persil sengketa tidak pernah dijual kepada si -  
apapun juga terbukti Boubewijs Asli No.1256/RB  
tanggal 2 Agustus 1939 masih berada ditangan  
Ny. Tan Joe Nio ( P-10 dan P-12 ) ;
  - c. Ibu Penggugat asal Ny. Tan Joe Nio adalah se -  
orang Nederlands Onderdaan ( Kaula Negara Be -  
landa bukan orang Belanda ) yang lahir di Ta -  
ngerang, vide verklaring van Ingezetenschap  
No. 52 tanggal 11 April 1936 ( P-21 ) kare -  
nanya persil sengketa tidak terkena Undang -  
Undang No. 3 Prp. tahun 1960 dan tidak dapat  
menjadi milik Negara ;
  - d. Terbitnya SK Menteri Pertanian dan Agraria



No. Peta . . . . .



No. Peta 7/5/49 tanggal 20 Maret 1964 ( T-6 ) adalah suatu kekeliruan, karena tidak mungkin persil sengketa dijual kepada Dr. Tan King Po berdasarkan permohonannya tanggal 30 Oktober 1963 sebab Dr. Tan King Po telah meninggal dunia dalam tahun 1960 ;

- e. Menurut pertimbangan SK Menteri Pertanian dan Agraria No. Peta 7/5/49 ( T-6 ) rumah beserta tanah sengketa adalah bekas milik perseorangan warga negara Belanda yang dikuasai oleh Pemerintah berdasarkan Undang-Undang No. 3 Prp. tahun 1960. Pertimbangan ini adalah pertimbangan yang keliru karena Penggugat asal telah membuktikan bahwa persil sengketa adalah milik Ny. Tan Joe Nio ( P-1, P-2, P-3 dan P-13 ) ;
- f. Andaikan persil sengketa pernah dijual kepada Dr. Oe Oen Djiang, terlebih dahulu harus dilaksanakan balik nama kepada para akhliwaris dari Ny. Tan Joe Nio, kemudian baru dibalik nama kepada Dr. Oe Oen Djiang. Balik nama tanah eigen-dom harus memenuhi peraturan Overschrijvings Ordonantie dan Ordonantie Bea Balik Nama yang dibuktikan dengan akte eigendom dan tanda bukti setoran bea balik nama dari Kas Negeri ( P-12 ). Dengan demikian Penggugat asal telah berhasil membuktikan kebenaran sangkalannya, namun Hakim Banding tanpa mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat asal tersebut telah meng - cut something down, yakni memulai pertimbangannya dari bukti T.6. T.7 dan T.8, padahal ia menyadari bahwa





Bukti T-6 adalah suatu kekeliruan ;  
Kekeliruan lain dalam T-6 ialah telah terjadi  
Overlap atas persil sengketa, dimana hak ei-  
gendom verponding No. 18026 belum pernah di-  
cabut, berdasarkan ketentuan Konversi telah  
dikonventir menjadi Hak Guna Bangunan, diatas  
tanah yang sama diberikan pula Hak Guna Bangunan  
kepada Tergugat asal ( T-6 ). Kemudian tanpa  
mencabut atau membatalkan Hak Guna Bangunan di-  
maksud T-6 pada tanggal 11 Maret 1965 telah pu-  
la diberikan Hak Milik kepada Tergugat asal (T-7)

h. Bukti T-6 dan T-7 saling bertentangan, dimana  
pada Konsiderans T-6 disebutkan :

1. Bahwa rumah/pavilyun beserta tanahnya itu  
adalah bekas milik perseorangan warganegara  
Belanda ....., sedangkan pada bukti T-7  
tercantum :



a. Bahwa tanah yang dimaksud diatas adalah  
tanah bekas hak eigendom Verponding No.  
18026 tertulis atas nama Tan Joe Nio ;  
b. Bahwa rumah yang ada diatas tanah tersebut  
kepunyaan Dr. Oe Oen Djiang .....

2. Dalam dictum bukti T-6 atas tanah sengketa  
telah diberikan Hak Guna Bangunan, sedangkan  
dalam dictum T-7 terhadap tanah sengketa te-  
lah diberikan Hak Milik ;  
3. Menurut ketentuan Agraria yang berlaku, Hak  
Guna Bangunan tersebut harus dibatalkan ter-  
lebih dahulu, baru kemudian diberikan Hak Milik.  
Bila tidak demikian akan terjadi "overlap"

( tumpang ..... )

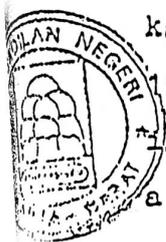


(tumpang tindih) hak atas sebidang tanah yang sama, i.c. Hak Milik berada diatas Hak Guna Bangunan, yang secara hukum tidak boleh terjadi ;

8. Bahwa telah terbukti tanah dan rumah sengketa adalah milik ibu Penggugat asal Tan Joe Nio, dan berdasarkan Surat Wasiat No. 18 (bukti P-8) dan pernyataan sebagai akhliwaris Akte Notaris No. 89 (bukti P-9), serta Surat Kenal Kelahiran akhliwaris dari Tan Joe Nio ;

Akan tetapi Pengadilan Tinggi Jakarta secara ke - liru mempertimbangkan bahwa bukti P-9 yang meru - pakan sebuah akte autentik sebagai suatu pernyaa - taan yang kurang lengkap, karena menurut Yurispru - densi : walaupun tidak semua akhliwaris turut meng - gugat, tidaklah menjadikan batalnya atau tidak sah - nya surat gugatan itu ( putusan Mahkamah Agung tang - gal 1 Mei 1975 No. 64 K/Sip/1974 dan putusan Mehka - mah Agung tanggal 25 Nopember 1975 No. 516 K/Sip/1973

9. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerap - kan pasal 9 Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960, karena yang diatur dalam pasal 9 ayat 1 dan 2 adalah :



- a. Memperlakukan ketentuan Undang-Undang No.24 ta - hun 1954 secara mutatis mutandis ;
- b. Memperbaiki penegasan konversi dari Hak Guna - Bangunan menjadi Hak Milik ;

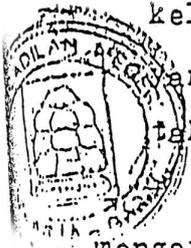
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang - Undang Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria No. 2 tahun 1960, persil sengketa ex eigendom ver - ponding No. 18026 demi hukum telah dikonversi men -



Hak Guna Bangunan, hanya pengeluaran serti -  
fikatnya " terhalang " karena diatas tanah seng -  
kata telah ada Hak Guna Bangunan lain (P-5/T.6)  
semenjak tanggal 8 Oktober 1968 (P-14) tang -  
gal 22 Oktober 1968 (P-14b) melalui Panitia Pelak -  
sana Penguasaan Milik Belanda DCI Jakarta, tetapi  
belum memperoleh penyelesaian ;

Dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah  
dengan menganggap Penggugat asal telah melalaikan  
kewajiban mengenai penegasan kewarganegaraan, me -  
laksanakan konversi mohon sertifikat Hak Guna Bangun  
an, karena jauh sebelum tanggal 24 September 1970  
Penggugat asal telah mengurus dan minta sertifikat  
Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam pasal 1  
FMDN No. 2/1970 ;

11. Bahwa diberikannya persil sengketa kepada Dr. Tan  
King Po dengan Hak Guna Bangunan (P-5/T-6) kemu -  
dian menjadi Hak Milik (P-6/T-7) adalah suatu ke -  
keliruan sebab persil sengketa bukanlah golongan  
yang terkena ketentuan Undang-Undang No. 3 Prp.  
tahun 1960, vide pasal 2 ayat 4b FMDN. ;



Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1, 2, 3 dan 9 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat di -  
benarkan, karena Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah  
menerapkan hukum ;

mengenai keberatan-keberatan ad. 4, 5, 6a dan b, 7a  
s/d. h., 8, 10 dan 11 :

bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat  
dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian hasil pem -  
buktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenya -

taan *l...*



...an, hal mana tidak dapat diperimbangan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-Undang No.14 tahun 1985 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang diper -  
timbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ter -  
nyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, da -  
lam perkara ini bertentangan dengan hukum dan /  
atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang di -  
ajukan oleh Pemohon kasasi : Ny. Dina Setiadi ter -  
sebut harus ditolak ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang  
No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985  
yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi :

NY. DINA SETIADI, dahulu bernama : LIAUW DIES NIO  
sebagai LIAUW SIRI NIO ( DIES ) tersebut ;



Menghukum Pemohon kasasi akan membayar biaya  
perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak  
Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusya -  
waratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 21  
Januari 1993, dengan Gunawan, SH. Hakim Agung yang  
ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Si -  
dang, Ny.T.S. Aslamiah Sulaeman, SH. dan Samsueddin  
Aboebakar, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diu -  
capkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari :

SABTU ...

S A B T U , TANGGAL 30 JANUARI 1993, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Ny.T.S. Aslamiah Sulaeman, SH. dan Samsoeddin Aboebakar, SH. Hakim-Hakim Anggota, M. Muchtar, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim - Hakim Anggota :

K e t u a

ttd/Ny.T.S. Aslamiah Sulaeman, SH.

ttd/G u n a w a n , SH.

ttd/Samsoeddin Aboebakar, SH.

Biaya - biaya :

Panitera Pengganti :

- 1. M e t e r a i ..... Rp. 1.000,-
- 2. R e d a k s i ..... Rp. 1.000.-
- 3. Administrasi kasasi .... Rp.18.000.- +

ttd/M. Muchtar, SH.

Jumlah                    Rp.20.000.-

=====



Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG R.I.

REKTOR PERDATA,



(Samsjah, SH.)..-

7

