



UNIVERSITAS INDONESIA

**UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH  
HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN  
(STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD –  
DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEN PURN  
HERMAN SARENS SUDIRO)**

**TESIS**

**YUDDI PRABOWO, S.H.  
NPM: 0906583195**

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



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH  
HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN  
(STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD –  
DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEN PURN  
HERMAN SARENS SUDIRO)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

**YUDDI PRABOWO, S.H.  
NPM: 0906583195**

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

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Yuddi Prabowo**

**NPM : 0906583195**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 14 Januari 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Yuddi Prabowo  
NPM : 0906583195  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : UPAYA HUKUM PENCEGAHAN  
PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN  
OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA  
TANAH ANTARA TNI AD – DEPHANKAM DAN  
KELUARGA BESAR BRIGJEN PURN HERMAN  
SARENS SUDIRO)

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

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman S.H.

(.....)

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

(.....)

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

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah S.W.T karena atas berkat rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan tesis dengan judul “Upaya Hukum Pencegahan Penyerobotan Tanah Hak Perorangan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Sengketa Tanah Antara TNI AD – Dephankam dan Keluarga Besar Brigjen Purn Herman Sarens Sudiro)”.

Adapun maksud dan tujuan dari penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam penulisan Tesis ini, penulis banyak sekali mendapat bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak, baik berbentuk moril maupun materil. Oleh karena itu pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak DR., Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak DR., F.X. Arsin Lukman S.H. selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu di tengah-tengah kesibukannya guna membantu, mengarahkan penulis sehubungan dengan penulisan Tesis ini.
3. Ibu Hendriani Parwitasari, S.H., M.Kn. sebagai Dosen Penguji.
4. Segenap Dosen pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Para pegawai kesekretariatan Program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu penulis selama perkuliahan.
6. Kedua Orang Tua penulis, Ayahanda H. Joko Isnanto S.H., M.H., dan Ibunda Hj. Anny Purwaningsih yang tiada henti terus menerus memberikan doa kepada penulis.

7. Adik-adikku: Dimas Dwi Cahyo S.H., M.H., Dian Utami Ningtyas S.H., dan Wiriawan Baskoro.
8. Eyang Uti, Om, Tante dan seluruh keluarga besarku.
9. Teman-teman kuliah seperjuangan: Andhika tulang, Bayu, Ricki, Zunaidi, Prisa, Cici, Venzka, Ritson, Kiki, Olin, Mbak Ani, Rama, Haley, Caesaria dan seluruh keluarga besar MKN 09 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
10. Tidak lupa segenap pihak yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata, semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi perkembangan dunia akademis.

Depok, 14 Januari 2012



**(Yuddi Prabowo)**

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

---

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

Nama : Yuddi Prabowo  
NPM : 0906583195  
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:

**UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK  
PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH  
ANTARA TNI AD – DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEN  
PURN HERMAN SARENS SUDIRO)**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok  
Pada Tanggal: 14 Januari 2012  
Yang membuat pernyataan



(Yuddi Prabowo)

## ABSTRAK

**Nama** : Yuddi Prabowo, S.H.  
**Program Studi** : Magister Kenotariatan  
**Judul** : Upaya Hukum Pencegahan Penyerobotan Tanah Hak Perorangan Oleh Pihak Lain ( Studi Kasus Sengketa Tanah Antara TNI AD – Dephankam dan Keluarga Besar Brigjen Purn Herman Sarens Sudiro )

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960, praktis hukum pertanahan di Indonesia mengalami perubahan. Yakni timbulnya hak-hak baru atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Konsekuensi lain dari berlakunya Hukum Pertanahan Nasional adalah munculnya suatu aturan mengenai Pendaftaran Tanah yang mengharuskan semua pemilik tanah mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti yang sempurna atas kepemilikan tanah. Permasalahan timbul karena pendaftaran tanah belum sepenuhnya dilaksanakan oleh masyarakat, ditambah sistem publikasi pertanahan yang dianut oleh Indonesia berstelsel negatif yang mengandung unsur positif. Akibatnya banyak terjadi kasus sengketa pertanahan atau konflik Agraria yang salah satunya dialami oleh keluarga besar Brigjen Purn Herman Sarens Sudiro. Hak atas tanah keluarga besarnya diganggu gugat oleh TNI AD bersama Dephankam. Padahal tanah-tanah tersebut sudah didaftarkan dan telah terbit sertipikat. Dari segala konflik agraria, timbul pokok permasalahan yang harus dijawab, yaitu sampai sejauh manakah kekuatan hak atas tanah perorangan, faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan serta upaya hukum apa yang harus dilakukan agar terhindar dari konflik pertanahan. Untuk menjawab permasalahan tersebut, dilakukanlah penelitian secara normatif guna mendapatkan jawaban atas permasalahan diatas, antara lain dengan melakukan penelusuran kepustakaan, peraturan perundang-undangan, maupun dengan mewawancarai pihak-pihak terkait. Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Evaluatif, sedangkan analisis data menggunakan metode analisis Kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional tidak berjalan sebagaimana mestinya. Masih banyak pihak-pihak termasuk negara yang melanggar Hukum Tanah Nasional sehingga penegakan Hukum Agraria di Indonesia belum berjalan dengan baik

Kata kunci:  
Hukum Agraria, Sengketa Tanah, Herman Sarens Sudiro

## ABSTRACT

**Name** : Yuddi Prabowo, S.H.  
**Study Program** : Magister of Notary  
**Title** : Law Effort to Prefend Land Invasions Legal Right of Individuals by Others ( Case Studies of Land Disputes Between TNI AD - Dephankam and The Big Family of Herman Sarens Sudiro )

Since the validity of Agricultural Constitution in 1960, the law of the land has been changing. The emerged of the law rights such as property right, the right to use government building, the right to make use of government's land, and the right to use. The other consequences of the validity of the appearing of a rule about the land registering system in order to get a certificate upon a property right. Then problems emerged because property registering is hasn't been done by society, not to mention the negative property system that the Indonesian society carried contains positive element. Therefore, lots of agricultural conflicts happened, one of them is happening to the big family of Herman Sarens Sudiro. Apparently, these conflicts still emerged although the property has been registered and certificate. From all the agricultural conflict leads to a problem which has to be answered, which is how strong is individual right about the property, what factor's causing the emerged of agricultural conflict and what steps has to be done to avoid the agricultural conflicts itself. To answer those problem, I've done a normative research by doing study on the library, study on the constitution and interview with the person involved. This research is using Descriptive Evaluative typology and qualitive method on the data analysis. Based on the research itself. I found that the National Agricultural Law isn't working properly as it should be. Lots of side, including the country, is violating the National Agricultural Law in Indonesia.

Key words :  
Agricultural Law, Property Conflict, Herman Sarens Sudiro

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
<b>I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Metode Penelitian .....	10
1.5 Sistematika Penelitian .....	12
<b>II. UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD – DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEN PURN HERMAN SARENS SUDIRO</b>	
2.1 Hak Atas Tanah .....	14
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	14
2.1.2 Macam Hak Atas Tanah .....	16
2.1.3 Subyek Hak Atas Tanah .....	18
2.1.4 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah .....	19
2.2 Cara Memperoleh Hak Atas Tanah .....	21
2.2.1 Pelepasan/Pembebasan Hak Atas Tanah .....	21
2.2.2 Pemindahan Hak Atas Tanah .....	22
2.2.3 Pencabutan Hak Atas Tanah .....	22
2.2.4 Prosedur Memperoleh Hak Atas Tanah Negara .....	23
2.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	24
2.3.1 Girik dan Letter C .....	24
2.3.2 Akta Jual Beli .....	27
2.3.2.1 Akta Bawah Tangan dan Akta Otentik .....	27
2.3.2.2 Fungsi dan Kedudukan Akta Jual Beli .....	29
2.3.2.3 Syarat akta Jual Beli .....	30
2.3.2.4 Prosedur Jual Beli .....	31
2.3.3 Sertipikat Hak Atas Tanah .....	34
2.3.3.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	34
2.3.3.2 Bagian-Bagian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	34
2.3.3.3 Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	36

2.4	Pengaruh Sistem Publikasi Negatif Terhadap Pembuktian Hak Atas Tanah .....	38
2.4.1	Macam-Macam Sistem Publikasi Tanah Tiap Negara .....	38
2.4.2	Sistem Publikasi Tanah di Indonesia .....	40
2.5	Akta Notaris dan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti .....	41
2.5.1	Peran dan Wewenang Notaris dan PPAT .....	41
2.5.2	Macam Akta Notaris .....	44
2.5.2.1	Akta Legalisasi .....	46
2.5.2.2	Akta Waarmerking .....	49
2.6	Pembuktian .....	50
2.6.1	Akta Sebagai Alat Bukti .....	52
2.6.2	Pembuktian Dalam Sengketa Tanah .....	55
2.7	Posisi Kasus .....	59
2.8	Analisa Kasus .....	65
<b>III. PENUTUP</b>		
3.1	Kesimpulan .....	74
3.2	Saran .....	77
<b>DAFTAR REFERENSI</b>		

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, sistem pertanahan di Indonesia mengalami perubahan signifikan, karena pada tanggal tersebut telah terjadi unifikasi dibidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang awalnya bersifat dualistik. Yakni dengan tidak berlakunya lagi Hukum Tanah Adat tertulis ciptaan Pemerintah Kolonial Belanda dan Hukum Tanah Barat bersifat Liberalistik yang ketentuan-ketentuannya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagai gantinya, berlakulah Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis. Dimana hak-hak perorangan atas tanah dan hak jaminan atas tanah yang dikuasai seseorang harus dikonversi dari status Hak Milik Adat menjadi Hak-Hak Perorangan atas Tanah menurut Hukum Tanah Nasional.

Namun dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria lima puluh tahun silam, ternyata tidak menyebabkan konversi atas tanah berstatus Hak Milik Adat menjadi Hak-Hak Perorangan atas Tanah terlaksana sepenuhnya dengan baik. Bahkan hingga saat ini, masih banyak kasus sengketa tanah yang terjadi di tengah masyarakat, antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum bahkan antara perorangan atau badan hukum dengan Negara ataupun instansi Pemerintah.

Ada tiga tanda bukti kepemilikan tanah yang saat ini masih digunakan oleh masyarakat terkait kepemilikan tanahnya, yakni Girik, Akta Jual Beli dan

Sertipikat Hak atas Tanah. Mengenai Girik, ada sebagian pendapat yang menyatakan bahwa girik adalah tanda bukti hak atas tanah. Bahkan banyak orang yang merasa nyaman dan aman menguasai tanah dengan bukti Girik. Ada beberapa hal yang harus diketahui oleh masyarakat pemegang girik, bahwa girik hanya berfungsi sebagai tanda bukti pembayaran pajak sebelum lahirnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Memang sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, girik masih berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Namun setelah berlakunya UUPA, Girik tidak lagi dapat dijadikan sebagai tanda bukti hak atas tanah serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

Kemudian masih banyak juga masyarakat pemilik tanah yang menggunakan Akta Jual Beli sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanahnya. Sepatutnya diketahui bahwa Akta Jual Beli hanyalah berlaku sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi perpindahan atau peralihan Hak atas Tanah karena peristiwa hukum jual beli. Dengan kata lain, Akta Jual Beli tidak jauh berbeda dengan Kuitansi pembelian yang sudah seharusnya didaftarkan pada kantor pertanahan untuk penerbitan sertipikat hak atas tanah atau dengan tujuan balik nama apabila tanah yang diperjualbelikan tersebut telah bersertipikat namun masih atas nama penjual atau pemilik lama. Menjadi sangat beresiko apabila tanah yang diperjualbelikan ternyata belum bersertipikat. Akta Jual Beli ini pun sesungguhnya hanya berlaku paling lama tiga (3) bulan sejak ditandatangani oleh para pihak yang kemudian harus segera didaftarkan ke kantor pertanahan setempat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Merupakan suatu hal yang harus dilaksanakan bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria juga harus diikuti dengan upaya hukum lain berupa Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 1997. Namun pada kenyataannya, masih banyak masyarakat awam yang menggunakan Girik dan Akta Jual Beli sebagai tanda bukti kepemilikannya atas tanah. Sedangkan tanah bersertipikatpun belum tentu bebas sengketa, apalagi tanah dengan bukti kepemilikan Girik atau Akta Jual Beli saja.

Tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri adalah untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Dengan kepastian hukum, setidaknya akan dapat dicegah timbulnya sengketa tanah. Melalui sertipikat tanah, maka jelaslah bahwa tanah tersebut telah terdaftar pada Kantor Pertanahan tanah dan diketahui siapa pemegang haknya, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut sudah ada pemiliknya. Demikian Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh pemegang hak itu juga berfungsi untuk mencegah klaim pihak lain atas tanah yang diwakinya kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan azas pendaftaran tanah berstelsel negatif yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

Beberapa akibat dari tidak dilaksanakannya Peraturan Pemerintah tersebut adalah sering timbulnya sengketa pertanahan di tengah masyarakat yang disebabkan oleh lemahnya bukti kepemilikan tanah milik perorangan yang hanya berupa Girik, Letter C maupun Akta Jual Beli. Padahal sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, masyarakat pemilik tanah diharuskan dan diberi kemudahan oleh Pemerintah melalui Kantor Pertanahan untuk melakukan konversi hak atas tanahnya, dari hak milik adat menjadi hak perorangan atas tanah. Salah satu caranya dengan melakukan Pendaftaran Tanah secara sporadik, atau untuk pertama kalinya. Belum lama ini, Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional meluncurkan program “Larasita” yang merupakan kepanjangan dari Sistem Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah. Dimana melalui layanan ini, masyarakat tidak perlu lagi datang ke Kantor Pertanahan jika hendak membuat sertipikat tanah, tetapi cukup menunggu di desanya masing-masing, mulai dari penyiapan dan penyerahan berkas, pembayaran biaya sampai dengan menerima kembali sertipikat yang telah selesai diproses.

Namun pada kenyataannya, Pendaftaran Tanah pun tidak menjamin suatu tanah bersertipikat dapat bebas sengketa atau bebas dari upaya

---

<sup>1</sup> Sutedi, Adrian., Tinjauan Hukum Pertanahan. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), hal. 1.

penyerobotan pihak lain. Mengingat Indonesia menganut azas stelsel negatif dalam hal kepemilikan tanah, yang artinya tidak berlaku Sertipikat Hak atas Tanah secara mutlak apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai keabsahan/ketidaksahan sertipikat tersebut. Oleh karena itu, tidak ada ukuran pasti bagaimana suatu tanah benar-benar dapat dikatakan aman secara hukum untuk dikuasai. Kenyataan ini harus dihadapi oleh setiap pemegang sertipikat hak atas tanah untuk selalu dapat membuktikan keabsahan Sertipikat hak Atas Tanah miliknya berkaitan dengan tanah yang dikuasai hingga tidak ada seorangpun yang dapat membuktikan sebaliknya. Harusnya, ketidaktahuan publik mengenai penggunaan alat bukti yang sah atas tanah tidak dapat dijadikan peluang bagi pihak lain untuk menguasai atau melakukan penyerobotan atas sebidang tanah hak perorangan secara melawan hukum.

Banyak sengketa pertanahan yang terjadi di tengah masyarakat disebabkan karena ketidaktahuan masyarakat akan prosedur kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli, hibah, maupun waris serta penjaminan hak atas tanah secara benar. Bahkan yang paling parah adalah jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa saksi dan hanya bermodalkan kuitansi semata sebagai bukti telah beralihnya tanah tersebut kepada pihak pembeli. Hal ini tentu saja dapat menimbulkan resiko bagi pihak Pembeli, karena tanah tersebut sebenarnya masih terdaftar atas nama penjual atau pemilik lama pada Kantor Kelurahan atau Kantor Pertanahan setempat.

Ada beberapa kasus sengketa tanah yang lahir dari ketidakabsahan sertipikat sebagai tanda bukti sempurna hak atas tanah. Misalnya sengketa tanah yang berawal dari penggandaan sertipikat, penerbitan sertipikat hak atas tanah palsu, atau penyerobotan tanah oleh negara dengan alih-alih demi kepentingan umum atau kepentingan negara lainnya. Contohnya pada kasus sengketa tanah Meruya beberapa waktu silam. Kasus ini sempat menyita sebagian besar perhatian masyarakat karena melibatkan ratusan warga Meruya pemegang sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan resmi oleh Kantor Pertanahan setempat. Sejak bergulirnya kasus tersebut, masyarakat menjadi

lebih waswas untuk memiliki tanah di daerah tersebut meskipun tanah-tanah di kawasan Meruya, Jakarta Barat telah bersertipikat.

Kemudian ada juga kasus sengketa tanah bersertipikat yang disebabkan karena penelantaran tanah oleh pemilik tanah bersangkutan. Ada beberapa definisi mengenai “diterlantarkan”, bisa karena tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau karena selama ini tanah tersebut memang dibiarkan terlantar tanpa pemeliharaan selama puluhan tahun sehingga berlaku secara natural “prinsip efektifitas” bagi orang-orang (bukan pemilik sah) yang menduduki dan memelihara tanah yang didudukinya itu secara berkesinambungan selama lebih dari 20 tahun. Masalah lain yang juga sering menjadi hulu atas terjadinya sengketa tanah adalah masalah Pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atas tanah maupun Hak Sewa Garap.

Bila ditelisik secara mendalam, sengketa pertanahan di Indonesia ternyata sudah sangat memprihatinkan. Ada ratusan tanah milik perorangan yang tersebar di berbagai propinsi di Indonesia antara lain Jakarta, Riau dan Palembang yang rawan disengketakan. Bahkan Komnas HAM pun harus merintis dibentuknya Komisi Penyelesaian Konflik Agraria. Sebagai gambaran selama tahun 2003, kasus konflik Agraria di Komnas HAM menempati peringkat ketiga (520 kasus) dari enam jenis pengaduan. Dari jumlah seluruhnya, sampai dengan tahun 2010, baru 300 kasus yang sedang dalam proses penyelesaian.<sup>2</sup>

Adapun masalah sengketa pertanahan umum yang sering terjadi di tengah masyarakat, yakni antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum serta antara Badan Hukum dengan Badan Hukum, dinilai lumrah sebagai kasus hukum perdata, karena penyelesaiannya cenderung melalui pembuktian di pengadilan tentang siapa pemilik sah atas tanah bersangkutan. Namun apabila terjadi persengketaan tanah antara orang atau badan hukum dengan negara atau penyelenggara negara, maka patut dicermati bahwa ada dugaan dilanggarnya prosedur mengenai pelaksanaan kepemilikan tanah yang sudah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tentang

---

<sup>2</sup> Suara Merdeka – online, Potensi Konflik Pertanahan. Edisi Selasa, 4 Januari 2011. Di <http://www.suaramerdeka.co.id/berita/16472/04/opi01.html>

pertanahan, baik oleh Negara maupun oleh individu atau badan hukum pemilik tanah.

Sebagai contoh sengketa pertanahan yang terjadi antara perorangan atau badan hukum dengan negara atau Instansi Pemerintah adalah penyerobotan lahan milik suatu kelompok masyarakat alih-alih demi kepentingan umum dalam perkara *pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan proyek Pulomas* yang dilatarbelakangi oleh orientasi dasar dalam kebijakan pertanahan mengenai penyediaan lahan untuk perumahan, maka diambil kebijakan penyediaan lahan untuk Proyek perumahan Pulomas. Ironisnya, kebijakan ini merangsang Pemerintah untuk menguasai tanah sebanyak mungkin guna kepentingan pembangunan perumahan ke daerah lain.<sup>3</sup>

Akibat dari kebijakan yang melenceng ini, timbulah gugatan dari pihak pemilik tanah yang merasa dirugikan karena tanah miliknya diserobot oleh Pemerintah DKI secara sewenang-wenang. Sampai akhirnya kasus ini berakhir pada putusan di Mahkamah Agung dan dimenangkan oleh para pemilik tanah selaku penggugat.

Selanjutnya kasus sengketa tanah yang sempat menjadi topik hangat selama tahun 2010, yakni kasus sengketa tanah antara Keluarga Besar Alm Brigjend TNI AD Purn Herman Sarens Sudiro dengan Negara melalui Departemen Pertahanan dan Keamanan bersama Institusi Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI-AD). Kasus ini sangat menarik perhatian karena seluruh unsur dan bukti-bukti kepemilikan atas tanah ternyata dimiliki oleh Keluarga Besar Herman Sarens Sudiro. Kasus ini berawal dari status kepemilikan tanah seluas 29.085 meter persegi yang terletak di daerah Warung Buncit Jakarta Selatan. Secara *de Jure* dan *de Facto*, tanah tersebut dibawah penguasaan Keluarga Besar Herman Sarens Sudiro yang dapat dibuktikan dengan enam Sertipikat Hak atas tanah yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Sutedi, Adrian., Implementasi Prinsip kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 317.

<sup>4</sup> Ballie & Associates Law Firm. Telaah Posisi Kasus Tanah Warung Buncit Milik Brigjend TNI AD (Purn) H. Herman Sarens Soediro dan Keluarga Besar, Jakarta. 2010. Hal. 5.

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 247 atas nama R.A. Artini
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 248 atas nama Herman Sarens Sudiro
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 249 atas nama Hadijah
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 250 atas nama Teddy Abdul Rachim
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 254 atas nama Engkos Sumarna
6. Sertipikat Hak Milik Nomor 255 atas nama Didi Sukardi

Terkait bukti-bukti tersebut diatas, ditambah dengan keterangan para saksi hidup yang mengetahui silsilah kepemilikan tanah tersebut dan juga beberapa pendapat dari pakar-pakar hukum Agraria yang menerangkan bahwa secara Perdata, tidak ada alasan bagi negara khususnya melalui Departemen Pertahanan Keamanan serta Institusi Tentara Nasional Indonesia untuk menguasai Tanah tersebut, maka dalam kasus ini terlihat arogansi negara melalui dua Institusinya, yakni Departemen Pertahanan Keamanan dan Tentara Nasional Indonesia (TNI-AD) dimana dua Institusi tersebut dengan segala kewenangannya ingin menampikkan fakta historis dan keabsahan alat bukti atas tanah yang dimiliki oleh keluarga besar Herman Sarens Sudiro.

Fakta keadaan atau kronologis mengenai kasus ini berdasarkan bukti-bukti yang penulis miliki adalah bahwa sejak tahun 1966, Herman Sarens Sudiro yang pada saat itu berpangkat sebagai Kolonel TNI-AD (dahulu disebut ABRI) adalah pemilik tanah yang terletak di jalan Warung Buncit Raya Nomor 301 Jakarta Selatan seluas 25.085 meter persegi yang dibelinya dari Ngudi Gunawan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 atas nama Ang Bing Djin seluas 13.070 meter persegi, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 atas nama Hamizar Hamid seluas 13.720 meter persegi.

Pada tahun 1967, Presiden Soeharto melalui Wapangab Jenderal Soemitro meminta Herman Sarens Sudiro untuk mencarikan tanah guna menampung kuda-kuda anggota Datasemen Kavaleri Berkuda dari Induk Pasukan di Bandung. Selanjutnya oleh Herman Sarens Sudiro ditawarkan tanah miliknya di jalan warung Buncit Nomor 301 Jakarta Selatan untuk digunakan sebagai lokasi pendirian DISC (Djakarta International Sadle Club) dengan

kompensasi pembayaran dari Departemen Pertahanan dan Keamanan.<sup>5</sup> Namun hingga tahun 1974, tanah milik Herman Sarens Sudiro tersebut belum juga dilunasi oleh Dephankam, kecuali tanah seluas 5.745 meter persegi yang baru dibayar sebesar Rp 17.240.000,- oleh Pakumil Korma Hankam.

Menariknya kasus ini dikarenakan, adanya berbagai spekulasi yang muncul akibat tidak diakuinya bukti-bukti formil tertulis mengenai kepemilikan tanah disamping pengabaian pendapat hukum dari para ahli dan keterangan para saksi yang mengetahui riwayat tanah tersebut, yang akhirnya menimbulkan persepsi bahwa negara melalui institusinya, yakni Dephankam dan TNI-AD telah melanggar hak milik atas tanah warga negaranya. Tidak salah apabila kemudian para ahli waris dari Almarhum Herman Sarens Sudiro sampai saat ini masih mencoba mempertahankan haknya.

Dari sudut pandang berbeda, Dephankam dan TNI-AD pun berdalih bahwa tanah ini adalah milik Intitusi mereka dan akan digunakan untuk kepentingan negara. Lantas yang menjadi pertanyaan adalah, bagaimanakah pengaturan hukum pertanahan di Indonesia? Mengapa seringkali terjadi sengketa atas tanah yang melibatkan negara? Kasus inilah yang akan dibahas, ditelaah serta dianalisa lebih mendalam dalam Bab II penulisan Tesis ini.

Dalam setiap permasalahan menyangkut tanah, yang utama perlu diingat adalah bahwa tanah merupakan benda yang sangat prinsipil dalam kaitannya dengan kehidupan manusia dikarenakan fungsi dan fluktuasi harga tanah yang cepat berubah, dimana perubahan harga ini cenderung meningkat dan tidak pernah turun. Melihat hal ini, sangat wajar jika orang akan mati-matian mempertahankan tanahnya apabila hak kepemilikannya diganggu oleh orang lain.

Sebagian masyarakat awam malah masih beranggapan bahwa hak atas tanah adalah hak mutlak yang berarti tidak dapat diganggu gugat, padahal hak atas tanah, sesuai dengan ketentuannya dapat mengandung fungsi sosial. Artinya tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh siapapun asalkan prosedur hukum telah ditempuh, terlebih calon pengguna tanah adalah negara dan

---

<sup>5</sup> Ibid hal. 8.

digunakan untuk kepentingan umum.<sup>6</sup> Pada dasarnya, demi kepentingan umum, negara memang berhak melepaskan hak seseorang terhadap tanahnya, karena negara memang memiliki wewenang dan otoritas untuk menguasai tanah hak warganya. Hak negara dalam hal penguasaan tanah pun diatur dalam Undang-Undang Dasar atau Konstitusi Negara. Namun hak negara tetap tidak boleh melalaikan prinsip kepemilikan individu.

Banyak persoalan yang sering dikonotasikan sebagai bentuk ketidakadilan dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Salah satunya adalah peralihfungsian dari tujuan semula. Dimana pembebasan tanah yang semula diorientasikan guna kepentingan umum justru dalam perkembangan selanjutnya dijadikan tumbal kepentingan pembangunan bisnis kepada pihak swasta. Keprihatinan inilah yang akhirnya membuat penulis mengangkat permasalahan dalam penelitian yang berjudul “UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD-DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEND PURN HERMAN SARENS SUDIRO)” dengan harapan tidak ada lagi tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh pihak lain seperti perorangan, badan hukum, serta negara dan aparatnya terhadap tanah hak perorangan milik masyarakat sekaligus membantu masyarakat pemilik tanah agar secepatnya melakukan upaya hukum guna mengamankan asetnya yang berupa tanah.

## 1.2. Pokok Permasalahan

Hak atas tanah memang harus selalu siap untuk dibuktikan oleh pemegang haknya. Mengingat Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah berstelsel negatif, maka ada kemungkinan bagi pihak lain untuk menggugat keabsahan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti terkuat hak atas tanah dengan bukti-bukti lain yang dimilikinya. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang lantas timbul adalah:

---

<sup>6</sup> Sutedi, Adrian., Implementasi Prinsip kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 321.

1. Sejauh mana kekuatan suatu hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang berdasarkan alat bukti yang dimilikinya?
2. Faktor apa saja yang memberikan peluang bagi pihak lain untuk melakukan penyerobotan atas tanah hak perorangan serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya penyerobotan tanah hak perorangan oleh pihak lain?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Untuk mengetahui sampai sejauh mana keefektifan dan kekuatan alat bukti yang dimiliki oleh para pihak pemegang hak atas tanah guna mempertahankan tanah miliknya terhadap semua pihak termasuk negara, mengingat negara kita menganut sistem pendaftaran tanah berstelsel negatif.

2. Tujuan Khusus

Untuk mengetahui bagaimana suatu hak dapat dipertahankan sebagaimana cara yang diatur oleh Hukum Pertanahan dan Hukum Perdata, serta mencegah terjadinya penyerobotan tanah hak oleh pihak lain dan juga bagaimana upaya hukum untuk menanggulangi penyerobotan tanah yang telah dilakukan oleh pihak lain termasuk negara dalam hal ini.

### **1.4. Metode Penelitian**

Setiap pelaksanaan kegiatan ilmiah atau kegiatan penelitian, agar kegiatan tersebut berjalan terarah, akurat dan rasional sehingga sesuai dengan kriteria keilmuan serta dapat dipertanggungjawabkan secara obyektif, maka diperlukan suatu metode penelitian yang sesuai dengan obyek penelitian yang diangkat. Karena pada dasarnya, suatu penelitian hukum itu bertujuan untuk

memberikan dan mengungkapkan kebenaran-kebenaran tentang apa yang diteliti secara sistematis, metodologis dan konsisten.<sup>7</sup>

Uraian kegiatan penelitian dan penulisan Tesis yang membahas dan menjelaskan mengenai “UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD-DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEND PURN HERMAN SARENS SUDIRO)” merupakan suatu penelitian Yuridis Normatif yang berbasis pada peraturan hukum secara umum dan universal serta bertujuan untuk menarik azas-azas hukum guna mencari kebenaran ilmiah secara teoritis terkait dengan masalah-masalah yang diangkat dan dibahas didalamnya. Selain itu, penelitian normatif ini juga menggunakan data-data empiris berupa hasil penelitian lapangan.

Adapun tipologi yang digunakan dalam penelitian sekaligus penulisan karya tulis ini adalah tipologi Deskriptif-Evaluatif, yaitu dengan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, lembaga, keadaan negara, gejala dan efek dari kebijakan tertentu untuk menentukan frekuensi suatu gejala serta bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai karakteristik atau faktor-faktor yang berkenaan atau berkaitan dengan kepemilikan tanah, kedudukan warga negara Indonesia atas tanah, kewenangan negara atau pemerintah atas tanah dan kebijakan atau peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah terkait masalah pertanahan. Kemudian, penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan penilaian atas suatu peristiwa hukum sekaligus memberikan penyelesaian bagi obyek-obyek permasalahan serupa.

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain data Sekunder yang berupa bahan-bahan pustaka seperti buku, artikel ilmiah, dan jurnal, peraturan perundang-undangan serta kamus bahasa. Sedangkan untuk mendapatkan data Primer, dilakukan observasi ke lapangan guna

---

<sup>7</sup> Soerjono, Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2007), hal. 46.

mewawancarai narasumber yang terkait langsung dengan permasalahan dalam Tesis ini.

Sedangkan analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode Analisis Kualitatif, yaitu memberikan pengertian dan pemahaman mengenai kedudukan warga negara terkait dengan hak-hak perorangan atas tanah, wewenang negara terhadap tanah hak, serta upaya hukum untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan antara Subyek Hukum termasuk dengan negara disamping memaknai sendiri data-data yang diperoleh dalam kegiatan penelitian ini.

Melalui metode-metode pengumpulan data tersebut diharapkan dapat ditemukan titik terang bagi pemecahan atas permasalahan yang diangkat, sesuai dengan judul Tesis ini. Adapun alasan penulis mengangkat persoalan tersebut dikarenakan rasa keprihatinan penulis atas segala persoalan hukum dibidang pertanahan terlebih mengingat profesi penulis sebagai Legal Officer dari suatu Lembaga Pembiayaan dan Keuangan yang sering berhubungan langsung dengan masyarakat pemilik tanah sengketa baik dalam hal kepemilikan tanah, masalah peralihan hak atas tanah maupun tanah sebagai jaminan utang piutang.

Dari hasil penelitian ini kemudian dipilah-pilah, dibuat tabulasi dan akhirnya akan sampai pada kesimpulan yang teratur, lengkap dan sistematis dalam bentuk laporan atau penulisan karya ilmiah yang diharapkan bersifat obyektif sekaligus solutif.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Tesis ini menguraikan mengenai berbagai permasalahan hukum menyangkut kepemilikan atas tanah dan solusi pencegahan penyerobotan tanah hak perorangan oleh pihak lain berdasarkan alat bukti yang dimilikinya. Untuk memudahkan penulisan, penulis berusaha menyusun secara sistematis mengenai masalah tersebut yang terdiri dari 3 (tiga) bab, sekaligus merupakan verbalisasi isi penulisan secara singkat. Adapun bagian-bagiannya terdiri dengan urutan sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar belakang permasalahan yang menerangkan kilasan teori serta contoh-contoh kasus secara singkat yang melatarbelakangi penulis mengangkat permasalahan ini, pokok permasalahan guna menemukan titik permasalahan serta solusinya, metode penulisan meliputi tujuan penulisan, cara penulisan yakni dengan menggunakan bahan-bahan kepustakaan yang bersifat normatif seperti peraturan perundang-undangan dan literatur terpadu hingga didapat manfaat dari penulisan Tesis ini, serta dijelaskan pula mengenai sistematika penulisan secara bertahap.

**BAB II: UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD-DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEND PURN HERMAN SARENS SUDIRO)**

Dalam bab ini, diuraikan tinjauan teori mengenai hukum pertanahan secara khusus beserta segala aspeknya yang terbagi dalam beberapa sub-bab, antara lain mengenai seluk beluk Hak Atas Tanah berikut cara memperoleh hak atas tanah. Selanjutnya dibahas juga mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah termasuk didalamnya alat-alat bukti berupa akta Notaris dan akta PPAT serta cara melakukan pembuktian apabila terjadi sengketa pertanahan. Kemudian yang menjadi pokok dari pembahasan bab II ini adalah studi kasus yang tersaji mulai dari posisi atau kronologis kasus, dilanjutkan dengan Analisa secara mendalam yang dikaitkan dengan tinjauan teori berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB III: PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir dari Tesis yang berisikan kesimpulan serta memuat jawaban-jawaban atau solusi atas pokok permasalahan yang diangkat. Jawaban ini merupakan hasil analisa dengan memperhatikan teori dan kasus yang dibahas dan dijelaskan dalam penulisan Tesis ini. Disamping kesimpulan, juga diuraikan mengenai saran-saran penulis terhadap permasalahan yang diangkat. Saran tersebut dibuat dengan tetap memperhatikan hasil analisa.

## BAB II

### UPAYA HUKUM PENCEGAHAN PENYEROBOTAN TANAH HAK PERORANGAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI KASUS SENGKETA TANAH ANTARA TNI AD- DEPHANKAM DAN KELUARGA BESAR BRIGJEND PURN HERMAN SARENS SUDIRO)

#### 2.1 Hak Atas Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Yang dimaksud “sesuatu” disini adalah hal yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat dan merupakan isi dari hak penguasaan yang menjadi kriteria atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>8</sup>

Kemudian dikarenakan berlakunya Hak Menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:<sup>9</sup>

*“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.*

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, ( Jakarta: Djembatan, 2003), hal. 24

<sup>9</sup> Sunaryo Basuki, Diktat Hukum Agraria, (Jakarta: Fakultas Hukum, Trisakti, 2000), hal. 11

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang dalam hal menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada individu dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan negara tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:<sup>10</sup>

*“atas dasar menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*

selanjutnya dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan mengenai hak-hak tersebut, yaitu:<sup>11</sup>

- Hak Milik
- Hak Guna Bangunan
- Hak Guna Usaha
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Membuka Tanah
- Hak Memungut Hasil Hutan

Diluar hak-hak tersebut diatas, pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria mengaturnya sebagai berikut:

- Hak Gadai
- Hak Usaha Bagi Hasil
- Hak Menumpang
- Hak Sewa Tanah Pertanian

Dimana hak-hak tersebut hanyalah bersifat sementara yang artinya hak-hak tersebut akan diusahakan hapus atau akan hapus dengan sendirinya sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan oleh pemilik tanah dan pemegang hak berdasarkan perjanjian yang disepakati.

---

<sup>10</sup> Ibid, hal. 23

<sup>11</sup> Ibid.

### 2.1.2 Macam Hak Atas Tanah

Ada dua jenis hak atas tanah, yakni yang bersifat tetap dan bersifat sementara. Menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, macam hak atas tanah yang bersifat tetap adalah:<sup>12</sup>

1. Hak Milik; hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dikuasai oleh individu warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang ditentukan oleh Pemerintah. Yang membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya adalah bahwa hak ini bersifat penuh dan kuat. Namun sifat kuat dan penuh pada hak milik bukan berarti mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Semua hak atas tanah, termasuk hak milik, tetap memiliki fungsi sosial, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Hak Guna Usaha; hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu untuk Hak Guna Usaha adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 atas permohonan pemegang haknya dengan memperhatikan keadaan usahanya.
3. Hak Guna Bangunan; hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permohonan pemegang haknya dengan memperhatikan keadaan bangunan dan keperluannya.
4. Hak Pakai; hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Kewenangan dan kewajiban yang dipunyai oleh pemegang hak pakai timbul dari perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak pakai. Bila tanah hak

---

<sup>12</sup> Ahmad Chulaemi, Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, (Semarang: FH-Undip, 1993), hal. 67

pakai itu milik negara, maka yang memberikan kewenangan dan kewajiban bagi pemegang hak pakai adalah pejabat yang berwenang.

5. Hak Sewa; hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan kompensasi membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya yang dilanjutkan dengan perjanjian antara penyewa dan pemilik tanah yang disewakan mengenai wewenang dan kewajiban kedua belah pihak.

Selanjutnya, menurut Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai hak atas tanah yang bersifat sementara dikarenakan setelah jangka waktunya habis, hak tersebut akan hapus adalah:<sup>13</sup>

1. Hak Gadai; atau disebut juga Jual Gadai, yakni menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan catatan bahwa orang yang mempunyai hak atas tanah tersebut dapat meminta kembali tanahnya dengan memberikan uang yang besarnya sama kepada pemegang gadai sebelum jatuh waktunya, yakni 15 tahun. Atau setelah lewat jangka waktu 15 tahun pemilik tanah belum dapat mengembalikan uang hasil gadai dalam jumlah yang sama kepada pemegang hak gadai, tanah tersebut tetap harus dikembalikan kepada pemilik tanah oleh pemegang hak gadai seperti sedia kala.
2. Hak Usaha Bagi Hasil; merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
3. Hak Sewa Tanah Pertanian; penyerahan tanah pertanian kepada pihak lain dengan kompensasi pemberian sejumlah uang kepada pemilik tanah diikuti dengan perjanjian setelah masa sewa habis, tanah harus dikembalikan kepada yang punya.
4. Hak Menumpang; hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas perkarangan orang lain dimana pemegang hak menumpang tidak diwajibkan membayar sejumlah apapun kepada pemilik tanah. Hubungan hukum antara pemegang hak menumpang

---

<sup>13</sup> Ibid, hal 68

dengan tanah yang ditumpanginya bersifat sangat lemah. Artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan secara sepihak oleh pemilik tanah. hak menumpang dilakukan hanya terhadap tanah pekarangan dan bukan terhadap tanah pertanian.

### 2.1.3 Subyek Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, subyek hak atas tanah adalah *“tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah guna mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”*. Sedangkan pembatasannya diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa warga negara asing atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanya diberikan hak pakai atau hak sewa atas tanah saja. Sedangkan untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah dengan pengecualian hak milik dan terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang Pokok Agraria.

Apabila terjadi peralihan Hak Milik, Hak Guna usaha dan Hak Guna Bangunan atas tanah kepada warga negara asing baik melalui jual-beli, hibah, maupun waris, maka hak tersebut harus dilepaskan dengan cara peralihan apapun dalam jangka waktu tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah agar tanah yang dihaki oleh warga negara asing itu tidak dibatalkan dan menjadi tanah negara.

Dalam hal individu atau badan hukum yang memiliki suatu hak atas tanah, maka Undang-Undang Pokok Agraria memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dihakinya termasuk dalam hal pemanfaatan permukaan bumi yang merupakan bagian dari tanah itu sendiri, air yang terkandung didalamnya dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan

dengan penggunaan tanah bersangkutan dalam batas-batas yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Disamping kewenangan tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria juga membebani subyek pemegang hak atas tanah dengan kewajiban untuk mengolah, menjadikannya lebih bernilai, mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, subyek hak atas tanah wajib pula memelihara termasuk didalamnya menambah kesuburan dan mencegah kerusakan atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria.

Selanjutnya Undang-Undang Pokok Agraria juga menghendaki agar hak atas tanah yang dikuasai oleh individu atau badan hukum tidak boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi secara mutlak dan menghiraukan kepentingan umum. Dalam pengertian itu, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria memberi penjelasan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

#### **2.1.4 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Tidak dapat dipungkiri bahwa tanah merupakan salah satu unsur terpenting dalam kegiatan pembangunan. Dalam Hukum Tanah Nasional, hak atas tanah tertinggi adalah Hak Bangsa Indonesia, yang artinya seluruh tanah di wilayah Indonesia harus dapat dimanfaatkan untuk kepentingan bangsa yang diwujudkan dalam kegiatan pembangunan demi terciptanya kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengingatkan bahwa bumi, air dan seluruh kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pasal tersebut menjelaskan bahwa terdapat hubungan hukum antara tanah dan negara sebagai subyeknya yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah dengan tujuan memakmurkan rakyatnya. Dengan kata lain, pada hakikatnya, seluruh tanah di wilayah Indonesia dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan dengan Hak Menguasai Negara.

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa negara berwenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan aruang angkasa.

Adapun maksud dari pengaturan tersebut adalah untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat.

Sedangkan kekuasaan negara terhadap tanah meliputi seluruh tanah baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum. Artinya, hak seseorang atas tanah dibatasi oleh Hak Menguasai Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa negara mempunyai wewenang untuk memberikan hak atas tanah kepada individu atau badan hukum. Karena pada dasarnya, setiap hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung, bersumber pada Hak Bangsa Indonesia dimana hak tersebut merupakan Hak tertinggi yang dimiliki bersama oleh seluruh rakyat Indonesia untuk mencapai kesejahteraan rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hal tersebut menekankan bahwa hak atas tanah apapun yang dimiliki oleh seseorang tidak menyebabkan tanah yang dikuasainya dapat dipergunakan secara mutlak demi kepentingan pribadi tanpa memperhatikan kepentingan umum. Terlebih bila dalam penggunaannya ternyata menimbulkan kerugian bagi masyarakat luas. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Namun bukan berarti hal tersebut menyebabkan kepentingan seorang pemegang hak atas tanah terdesak oleh kepentingan masyarakat atau negara. Yang paling baik adalah bagaimana agar dua kepentingan tersebut dapat berjalan seimbang, yakni kepentingan pribadi tidak mengabaikan kepentingan umum.

## 2.2 Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

### 2.2.1 Pelepasan/Pembebasan Hak Atas Tanah

Pelepasan hak atau pembebasan hak atas tanah merupakan cara untuk memperoleh tanah hak dimana seseorang yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pengertian pelepasan hak sama dengan pembebasan hak, yakni melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah. Perbedaan antara pelepasan hak dan pembebasan hak terletak pada subyek dan peruntukan tanahnya. Pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang menguasai tanah, dimana si pemilik tanah melepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan pribadi orang lain melalui pembayaran ganti rugi. Sedangkan pembebasan hak atas tanah dapat dilihat dari pihak yang membutuhkan tanah, biasanya melibatkan negara menyangkut kepentingan umum dengan areal tanah yang relatif sangat luas.<sup>14</sup>

Misalnya dalam rangka pembangunan jalan tol, PT. Jasa Marga selaku Badan Usaha Milik Negara membutuhkan areal lahan yang sangat luas untuk pembangunan tol tersebut, dan kebetulan lahan yang dibutuhkan oleh PT. Jasa Marga adalah tanah hak. Maka disinilah pembebasan hak atas tanah diperlukan. Yaitu dengan melakukan pembayaran ganti rugi kepada masyarakat pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan oleh PT. Jasa Marga untuk pembangunan jalan tol tersebut. Pembebasan hak atas tanah cenderung menimbulkan sengketa pertanahan karena melibatkan banyak orang pemegang hak atas tanah dan alotnya negosiasi pembayaran ganti rugi.

Meskipun begitu, pelepasan hak dan pembebasan hak atas tanah dapat terjadi secara sukarela. Penyerahan sukarela ini disebut dengan melepaskan hak atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria;

*“hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, karena penyerahan*

---

<sup>14</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia Kompas, 2008), Hal. 12

*dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan, karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUP, dan karena tanahnya musnah*

Dengan kata lain, antara pelepasan hak dan pembebasan hak mengandung pengertian yang sama, yaitu cara bagi pihak lain untuk menguasai tanah yang telah berstatus tanah negara akibat pelepasan dan pembebasan hak atas tanah tersebut, guna kepentingan pribadi atau pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan pribadi.

### **2.2.2 Pemindahan Hak Atas Tanah**

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah secara sengaja kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), dan lain sebagainya. Cara pemindahan hak atas tanah ini berlaku untuk tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

### **2.2.3 Pencabutan Hak Atas Tanah**

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilalihan tanah kepunyaan seseorang oleh negara secara paksa. Akibat dari pengambilalihan tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan menjadi hapus. Pencabutan hak atas tanah bukan disebabkan oleh kelalaian pemilik tanah atau pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik tanah. Namun merupakan cara terakhir untuk memperoleh tanah hak yang diperlukan untuk pembangunan demi kepentingan umum setelah berbagai cara musyawarah antara si pemilik tanah dengan pemerintah tidak juga menghasilkan kesepakatan sebagaimana ternyata dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20/1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya:

*“untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”*

Bunyi pasal diatas merupakan pelaksanaan dari Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

#### **2.2.4 Prosedur Memperoleh Hak Atas Tanah Negara**

Tanah negara dapat dipunyai oleh perorangan atau individu maupun Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Untuk Hak Milik, hanya berlaku bagi perseorangan warga negara Indonesia. Sedangkan Hak Milik atas tanah untuk badan hukum berlaku pengecualian, yakni hanya Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.<sup>15</sup>

Tata cara permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menentukan:<sup>16</sup>

1. Mengajukan permohonan hak atas tanah secara tertulis kepada Menteri Negara Agraria melalui Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan.
2. Permohonan tersebut memuat keterangan mengenai diri pemohon, mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik.
3. Membayar biaya yang diperlukan dalam rangka permohonan tersebut yang besarnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>15</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Arloka, 2003), Hal. 130

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 131

## 2.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

### 2.3.1 Girik dan Letter C

Salah satu alat bukti yang masih dipergunakan oleh masyarakat umum terkait kepemilikan tanahnya adalah Girik. Kalangan Pemerintah seperti instansi perpajakan, Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta Badan Pertanahan Nasional memiliki persepsi yang berbeda mengenai kedudukan Girik dan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Perbedaan pandangan inilah yang akhirnya memunculkan berbagai permasalahan hukum mengenai Girik dimana penyelesaiannya pun menghasilkan keputusan yang berbeda-beda.

Banyak pertanyaan yang timbul mengenai kedudukan yang disebutkan dalam Girik, Letter C dan surat-surat sejenis lainnya seperti; bagaimana letak dan posisi tanah, batas-batas tanah, berapa luas tanah sebenarnya, apakah girik sudah melekatkan keperdataan seseorang dalam hal kepemilikan tanah, institusi mana yang bertanggung jawab atas keberadaan girik tersebut.

Sebelum lahir dan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA, pemahaman umum terhadap girik ialah bahwa girik merupakan tanda bukti hak atas tanah. Namun setelah lahirnya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah. Dengan demikian girik tidak lagi berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

Dalam Surat Edaran (SE) Ditjen Pajak tertanggal 27 Maret 1993 Nomor SE-15/PJ.6/1993 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 19 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 ditegaskan bahwa Girik, Petuk dan sejenisnya bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut diperkuat dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa girik dikenal sebagai DKOP/KP.PBB 4.1 dan hanya merupakan surat keterangan

pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan, bukan tanda bukti kepemilikan tanah.

Tetapi permasalahannya, kalangan masyarakat dan kalangan pemerintah belum dapat melaksanakan ketentuan dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya secara konsisten. Terbukti dari masih diakuinya Girik sebagai bukti kepemilikan tanah. Akibatnya, masyarakat yang hanya memiliki Girik dan atau Letter C sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menganggap dirinya telah memiliki surat-surat tanah. Masih berkembangnya anggapan masyarakat bahwa Girik memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah disebabkan beberapa faktor, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Masyarakat pemegang hak atas tanah hanya memiliki Girik sebagai tanda bukti kepemilikan tanah karena tanahnya belum didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Hal ini menunjukkan lemahnya sosialisasi mengenai pentingnya Pendaftaran Tanah.
- b. Masih seringnya terjadi sengketa pertanahan yang disebabkan terbitnya sertipikat palsu. Bahkan penyerobotan hak atas tanah bersertipikat asli pun masih kerap kali terjadi.
- c. Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang tidak dilakukan secara konsisten dan penuh oleh kalangan Pemerintah yang secara sadar atau tidak sadar masih mengakui girik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masyarakat pun berasumsi demikian.

Pada hakekatnya, sejak berlaku Undang-Undang Pokok Agraria juncto Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997, kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah yang tunduk pada peraturan lama dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sertipikat hak atas tanah itu sendiri adalah sebagai tanda bukti yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian secara tegas Undang-Undang Pokok Agraria tidak lagi mengakui Girik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan Girik

---

<sup>17</sup> Ibid, hal 96

dikembalikan kedudukannya hanya sebagai alat bukti pembayaran atau pelunasan pajak sebelum berlakunya Pajak Bumi dan Bangunan.

Hal ini menyebabkan akan sangat sulit membuktikan kepemilikan hak atas tanah bila hanya berdasarkan girik, karena sudah tidak ada lagi instansi yang bertanggung jawab terhadap Girik dalam hal menunjukkan letak dan posisi tanah yang dimaksud dalam Girik tersebut. Selain itu, kebenaran letak dan posisi tanah serta luas dan batas-batas tanah yang dimuat dalam girik juga harus diuji dan dibuktikan terlebih dahulu, yang mana instansi dan perangkat desa tidak berwenang untuk melakukan hal tersebut. Masih banyaknya tanah-tanah adat yang belum didaftarkan merupakan kendala tersendiri dalam pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sekaligus juga merupakan tantangan serius bagi Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian diatas, sudah seharusnya girik tidak lagi diakui sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena secara hukum memang tidak dapat memberikan pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimaksud sehingga belum dapat menunjukkan aspek perdata mengenai kepemilikan tanah serta tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya.

Konsekuensi hukum dari tidak diakuinya girik atau surat sejenis lainnya sebagai bukti hak justru harus diartikan sebagai tuntutan kepada Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional agar konsisten melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam UUPA, yakni pendaftaran tanah bagi tanah-tanah adat yang belum terdaftar diseluruh pelosok nusantara. Sebab pendaftaran tanah merupakan amanat Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemegang hak atas tanah. Untuk itu agar permasalahan girik dapat diatasi, maka perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut:<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Tersedia pada situs Klinik Hukum Indonesia kolom Konsultasi Hukum: [http://www.klinikhukum.com/permasalahan\\_girik\\_dalam\\_pelaksanaan\\_hukum\\_pertanahan\\_nasional/index.09082010.html](http://www.klinikhukum.com/permasalahan_girik_dalam_pelaksanaan_hukum_pertanahan_nasional/index.09082010.html)

1. Konsistensi Pemerintah dalam melaksanakan amanat Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka pelaksanaan konversi tanah adat menjadi hak atas tanah melalui pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.
2. Sosialisasi kedudukan girik kepada masyarakat pada umumnya termasuk instansi pemerintah didalamnya. Hal ini dimaksudkan untuk menyamai persepsi publik mengenai kedudukan girik.
3. Ketegasan Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk menekan kasus sertipikat palsu, karena hal ini akan berpengaruh pada kepercayaan masyarakat pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat.

## **2.3.2 Akta Jual Beli**

### **2.3.2.1 Akta Bawah Tangan dan Akta Otentik**

Salah satu alat pembuktian tertulis dalam hukum perdata adalah surat. Surat dapat dibedakan menjadi dua, yakni akta dan bukan akta. Suatu surat untuk dapat dikatakan sebagai sebuah akta harus memenuhi syarat:<sup>19</sup>

1. Dibuat dengan sengaja
2. Ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan dengan surat itu
3. Dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Sehingga surat yang tidak memenuhi seluruh syarat-syarat diatas dapat dikategorikan sebagai surat bukan akta (vide Pasal 1869 KUHPperdata). Adapun contoh surat bukan akta adalah tiket, karcis dan lain sebagainya.

Akta mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta sebagai fungsi formil artinya bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dituangkan dalam suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formilnya adalah perbuatan hukum utang piutang, sewa menyewa bangunan atau lahan serta jual beli tanah. Minimal terhadap perbuatan hukum tersebut, disyaratkan adanya akta dibawah tangan. Dibuatnya akta oleh para pihak bertujuan untuk pembuktian di kemudian hari.

---

<sup>19</sup> Soedikno Mertokusumo, *Alat-Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1994), hal. 134

Kemudian akta sendiri dapat dibedakan menjadi dua, yakni Akta Otentik dan Akta Bawah Tangan. Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil, Pejabat Pembuat Akta Tanah) di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara). Sedangkan untuk Akta bawah tangan, cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, tetapi cukup dibuat oleh para pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPerdara). Contoh Akta otentik adalah akta notaris, surat kawin, akta kelahiran, akta kematian dan lain sebagainya. Sedangkan contoh akta dibawah tangan adalah surat perjanjian, surat sewa menyewa, surat perjanjian jual beli dan sebagainya.

Suatu akta untuk dapat disebut sebagai akta otentik harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Akta yang sudah dibuat secara otentik merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan sempurna, bersifat mengikat dan berisi kebenaran dari hal-hal yang termuat dalam akta tersebut serta harus diakui oleh hakim karena akta tersebut dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sedangkan menurut Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terhadap kekuatan pembuktian akta bawah tangan, dapat dikatakan sempurna dan memiliki kekuatan mengikat terbatas pada pengakuan para pihak yang membuat dan menandatangani serta untuk keperluan mana akta bawah tangan itu dikehendaki. Adapun perbedaan antara akta otentik dengan akta bawah tangan adalah:<sup>20</sup>

1. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan akta bawah tangan tidak demikian
2. Groose dari akta otentik dalam beberapa hal memiliki kekuatan eksekutorial seperti misalnya Putusan hakim, sedangkan akta bawah tangan sama sekali tidak memiliki kekuatan eksekutorial

---

<sup>20</sup> Bambang Waluyo, Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), Hal. 112

3. Akta bawah tangan memiliki resiko hilang lebih besar daripada akta otentik, karena asli akta otentik biasanya disimpan oleh instansi atau pejabat publik yang berwenang dan ada salinannya, sedangkan akta bawah tangan hanya disimpan oleh para pihak berkepentingan

### **2.3.2.2 Fungsi dan Kedudukan Akta Jual Beli**

Salah satu contoh Akta Otentik adalah Akta Jual Beli. Akta ini menunjukkan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum jual beli tanah yang mengakibatkan peralihan tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah secara tunai, tetapi juga berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan tanah. Sebab, untuk penerbitan sertipikat atau untuk proses balik nama tanah bersertipikat dari pemilik lama kepada pemilik baru. Akta Jual Beli merupakan syarat mutlak yang harus disertakan dan diajukan ke Badan Pertanahan Nasional. Akta Jual Beli harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang bernama Pejabat Pembuat Akta Tanah disingkat PPAT. Artinya, setiap perbuatan hukum jual beli tanah harus dibuatkan suatu bukti tertulis oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga akta tersebut dapat disebut sebagai akta otentik.

Atas uraian diatas, jelas kiranya bahwa adanya Akta Jual Beli merupakan syarat bagi pendaftaran tanah maupun pendaftaran peralihan hak atas tanah, dalam arti bahwa tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkan suatu peralihan hak. Dilihat dari kedudukannya, secara khusus Akta Jual Beli berfungsi sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli membuktikan secara otentik telah terjadi jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut didalamnya
2. Adanya bukti berupa suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kantor Pertanahan.

### 2.3.2.3 Syarat Akta Jual Beli

Seperti umumnya surat perjanjian, Akta Jual Beli juga membutuhkan adanya dua pihak yang berkepentingan, yaitu penjual dan pembeli. Namun tidak semua orang dapat bertindak sebagai penjual atau pembeli, jika salah satu pihak ternyata tidak berwenang atau tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli, maka Akta Jual Beli bisa batal demi hukum atau dibatalkan. Yang cakap sebagai subjek jual beli adalah:

- a. Dewasa dan cakap hukum atau sudah menikah
- b. Apabila sudah menikah, maka harus mendapat persetujuan dari pasangannya
- c. Ahli waris; bila tanah yang akan dijual masih atas nama para ahli waris, maka harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris
- d. Anak dibawah umur; harus bersama wali berdasarkan penetapan pengadilan.
- e. Bila pihak penjual adalah badan hukum, yang berwenang untuk bertindak adalah direksi berdasarkan anggaran dasar atau surat kuasa dan surat persetujuan RUPS

Selanjutnya, akta jual beli juga harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tiga (3) bulan setelahnya harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian diterbitkan sertipikat kepada pemilik hak atas tanah yang baru.

Agar suatu akta Jual Beli mempunyai nilai yuridis atau memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka akta jual beli tersebut harus memenuhi tiga (3) syarat:<sup>21</sup>

1. Syarat subyek: para pihak yang melakukan perbuatan hukum adalah para pihak yang berwenang
2. Syarat objek: tanah yang dijadikan sebagai objek peralihan hak atas tanah adalah tanah legal, sah menurut hukum, tidak sedang dijaminkan dan tidak sedang tersangkut sengketa

---

<sup>21</sup> Harun Al Rasyid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), Hal. 21

3. Syarat yuridis formil: pejabat umum yang membuat akta jual beli atas tanah adalah Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan dihadiri dua orang saksi yang cakap hukum dan dihadiri oleh para pihak lainnya yang berkepentingan terhadap jual beli tersebut.

Namun demikian, pelaksanaan jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak mengurangi sahnyanya perbuatan hukum jual beli tersebut. Karena secara perdata, jual beli merupakan suatu perikatan pada umumnya yang harus memenuhi syarat-syarat formil perjanjian seperti adanya kata sepakat, dilakukan oleh dua pihak atau lebih, adanya obyek jual beli, dan halal menurut Undang-Undang (Pasal 1320 KUH Perdata). Sedangkan secara khusus, sahnyanya jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli, yakni:

1. Terpenuhinya syarat-syarat formil perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata)
2. Pembeli hak atas tanah memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
3. Tidak melanggar ketentuan landreform
4. Jual beli dilakukan secara tunai, terang dan nyata (Kpts MA123/K/1970)

Jadi dalam suatu kasus jual beli yang dilakukan dihadapan kepala desa adalah sah menurut hukum bilamana dipenuhi syarat-syarat formil dan materiil diatas.

#### **2.3.2.4 Prosedur Jual Beli**

Secara umum, jual beli merupakan cara yang paling sering dilakukan oleh seseorang untuk memiliki sebidang tanah. Namun dalam proses pelaksanaan jual beli, ada beberapa hal yang wajib diperhatikan agar jual beli tersebut tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Rencana tata guna tanah setempat

Pada umumnya, sebuah kota memiliki rencana tata guna tanah dalam kawasan wilayahnya, atau lebih dikenal dengan nama Tata Kota. Tata kota membagi tanah-tanah dalam suatu wilayah kota sesuai peruntukannya. Sebagian wilayah kota ada yang diperuntukan sebagai wilayah pemukiman, kawasan perindustrian, kawasan perniagaan, kawasan perkantoran,

---

<sup>22</sup> Tata Cara Jual Beli Tanah. Diambil dari Wikipedia Indonesia mengenai Jual Beli Tanah. Tersedia di [http://id.wikipedia.org/wiki/tata\\_cara\\_jual\\_beli\\_tanah](http://id.wikipedia.org/wiki/tata_cara_jual_beli_tanah)

kawasan rekreasi, serta ada juga yang diperuntukan sebagai jalur hijau. Letak bidang tanah yang akan dibeli, sebaiknya sesuai dengan peruntukan wilayah atau kawasannya.

b. Tanda bukti haknya

Sebelum melakukan pembelian tanah, hendaknya periksa dan teliti terlebih dahulu surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut. Apakah tanah yang akan dibeli merupakan tanah adat atau bukan. Bila ternyata tanah tersebut masih berstatus tanah adat yang belum memiliki sertipikat, maka diperlukan kohir, petuk, girik atau ketitir sebagai tanda bukti kepemilikannya. Kohir, petuk, girik maupun ketitir sebenarnya adalah surat ketetapan pajak dan bukan tanda bukti hak atas tanah, namun dapat dipakai sebagai tanda bukti pengganti sepanjang penerbitannya sebelum tanggal 24 September 1960 sebagaimana dimaksud dalam surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970. Selain itu, surat-surat yang diperlukan adalah Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang isinya menyatakan bahwa tanah tersebut memang milik penjual dan letak bidang tanah dimaksud beserta batas-batasnya serta tidak sedang tersangkut sengketa. Kemudian diperlukan juga Surat Keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh kantor Agraria Kotamadya/Kabupaten. Surat ini menyatakan bahwa tanah tersebut belum pernah dibukukan, sehingga belum ada sertipikat tanah atau sertipikat sementara. Sebaiknya, dalam melakukan pembelian tanah yang belum bersertipikat, jangan langsung dilakukan jual beli, tapi dahului dengan Pengikatan Jual Beli. Baru kemudian jual beli baru dilakukan setelah tanah bersangkutan telah bersertipikat. Akta pengikatan jual beli dapat dibuat secara bawah tangan atau dengan akta Notaris.

c. Bebas dari perselisihan/rencana penyitaan pihak lain (Kreditur)

Dalam akta jual beli, harus selalu tercantum klausul “penjual menjamin bahwa tanah yang dijual adalah bebas dari perselisihan, sengketa dan sitaan”. Perselisihan terhadap tanah yang belum bersertipikat memang sangat sulit untuk diselidiki atau dicari kebenarannya. Maka sebaiknya calon pembeli tanah menanyakan kepada orang-orang yang dekat dengan

letak tanah dimaksud tentang keadaan hukum tanah yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pun dilarang untuk membuat akta jual beli apabila tanah yang dijual sedang dalam keadaan sengketa.

d. Siapa yang menjual

Menurut Pasal 1471 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, jual beli yang dilakukan terhadap benda kepunyaan orang lain adalah tidak sah. Jika jual beli itu dilaksanakan, maka perjanjian jual beli tersebut batal. Yang berhak menjadi penjual adalah pemilik benda yang bersangkutan atau pemilik benda dapat diwakilkan oleh orang lain dengan pemberian kuasa oleh pemilik kepada wakilnya.

e. Bangunan

Jika diatas tanah yang akan dibeli berdiri sebuah bangunan, harus dicari tahu dulu siapa pemilik bangunan tersebut, dan siapa yang menggunakan bangunan tersebut serta bagaimana hubungan hukum antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Alat bukti kepemilikan bangunan adalah surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Apabila tanah dan bangunan tersebut adalah milik satu orang, maka tidak ada masalah untuk pelaksanaan jual beli tersebut. Namun bila ternyata pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah orang yang beda, maka harus disepakati terlebih dahulu mengenai objek jual beli dimaksud, apakah harga sudah berikut bangunannya, atau harus melalui kesepakatan harga kembali dengan pemilik bangunan.

f. Harus dengan Akta Jual Beli

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT itu bisa Notaris, bisa juga Camat. Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak bisa didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sehingga tidak dapat dilakukan penerbitan sertipikat. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat bukan PPAT hanya berlaku sebagai Akta Bawah Tangan sehingga sangat rawan disengketakan baik oleh penjual itu sendiri maupun oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan tanah dimaksud.

### 2.3.3 Sertipikat Hak Atas Tanah

#### 2.3.3.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah dijahit menjadi satu, diberi suatu kertas yang telah ditentukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang berwenang sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah yang dihakinya tersebut. Menurut Pasal 19 ayat 2c Undang-Undang Pokok Agraria, sertipikat dimaksudkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, namun bukan merupakan suatu alat bukti yang bersifat mutlak.

Penggunaan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia yang disebut dengan sistem publikasi negatif, dimana sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak atas tanah. Ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima terutama oleh hakim dalam suatu Peradilan sebagai suatu keterangan yang benar sepanjang tidak ditemukan alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Pengertian mengenai sertipikat hak atas tanah menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah: *“sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

#### 2.3.3.2 Bagian-Bagian Sertipikat Hak Atas Tanah

Didalam sertipikat hak atas tanah terdapat data yuridis yang terangkum dalam buku tanah serta data fisik yang terangkum dalam surat ukur. Pengertian buku tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah buku yang dipergunakan untuk mendaftarkan suatu hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor Pendaftaran Tanah yang mana setelahnya, buku tanah itu ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk

daftar yang memuat tentang data yuridis tentang tanah bersangkutan. Buku tanah ini terdiri dari 4 (empat) halaman:

- a. Halaman kesatu dan halaman kedua; dipergunakan untuk pendaftaran tanah yang pertama kali
- b. Halaman ketiga dan halaman keempat; dipergunakan untuk mendaftarkan perubahan-perubahan yang terjadi pada hak atas tanah dimaksud.

Sedangkan pengertian surat ukur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah peta-peta situasi yang setelah diketahui dan ditetapkan batas-batas tanahnya maka dibuat dalam dua (2) rangkap; yang satu diberikan kepada yang berhak yaitu pemegang hak atas tanah sebagai bagian dari sertipikat, yang lainnya disimpan pada Kantor Pertanahan pada seksi Pendaftaran Tanah. Selain memuat gambar atau peta tanah dan tanda-tanda batas tanah, surat ukur juga memuat;

1. Nomor pendaftaran
2. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah
3. Nomor pajak
4. Uraian tentang letak tanah
5. Uraian tentang keadaan tanah
6. Luas tanah
7. Pihak-pihak yang menunjukkan batas-batas tanah yang bersangkutan

Berbeda halnya dengan girik, data yuridis dan data fisik tanah yang termuat dalam sertipikat hak atas tanah, juga tercatat dan tersimpan di Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah. Disinilah dapat ditemukan aspek perdata kepemilikan tanah, sehingga berdasarkan data yuridis dan data fisik tersebut serta melalui pendaftaran tanah pertama kali, dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Kemudian akibat hukum yang timbul berkenaan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah bagi pemegangnya adalah:

- a. Hak atas tanah yang dimiliki telah sah dan berkekuatan hukum
- b. Pemegang hak atas tanah telah mendapat kepastian hukum terkait penguasaan hak atas tanahnya

### 2.3.3.3 Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional, pelaksanaan Pendaftaran Tanah dimulai dengan kegiatan penyusunan data yuridis dan data fisik, melalui pengumpulan arsip dan dokumen-dokumen yang diperlukan, pengukuran tanah hingga pemasangan patok-patok sebagai tanda batas tanah yang hendak didaftarkan. Setelah itu, dilanjutkan dengan pengumuman terhadap data yuridis dan data fisik tanah yang sedang dalam proses pendaftaran pada kantor Kelurahan dan Kantor Pertanahan setempat. Pengumuman ini sifatnya terbuka, artinya para pihak yang berkepentingan dengan bidang tanah yang sedang didaftarkan dapat memperoleh informasi mengenai tanah yang bersangkutan. Hal ini untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah setelah penerbitan sertipikat hak atas tanah. Adapun fungsi dan kedudukan dari Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai berikut.<sup>23</sup>

- a. Sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat hak atas tanah) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Apabila terdapat kesalahan dalam penulisan didalam sertipikat, maka akan diadakan pembetulan dan perubahan seperlunya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan kewenangan administrasi yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 November 1971 Nomor 383/K/Sip/1971.
- b. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak Bank/Kreditur dalam rangka pemberian utang dengan jaminan tanah bersertipikat. Dimana tanah tersebut harus dibebankan dengan

---

<sup>23</sup> Sidi, Dwi Ikrar. *Tesis: Kekuatan Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. (Depok: Program Magister Hukum Fakultas Hukum Indonesia, 1998.) Hal. 7

hak tanggungan melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak adanya perbuatan hukum penjaminan hak atas tanah.

- c. Bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional dan data lengkap tentang tanah tersebut juga telah tersimpan pada Kantor Pertanahan

Merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria, terkait dengan fungsi sertipikat hak atas tanah yang memberi kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, yakni sepanjang tidak ada yang bisa membuktikan bahwa pemegang sertipikat bukanlah pemilik hak atas tanah yang sebenarnya, dimana pembuktiannya dilakukan dimuka pengadilan, maka sertipikat hak atas tanah tersebut tetap harus dianggap sah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dimaksud.

Sertipikat hak atas tanah memang merupakan alat bukti terkuat untuk membuktikan bahwa pemegang sertipikat adalah sebagai pemilik hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam sertipikat. Namun, kuat disini tidak berarti mutlak. Karena sesuai dengan sistem pendaftaran negatif dimana tidak menutup kemungkinan munculnya bukti-bukti baru yang dapat membatalkan keabsahan sertipikat tersebut. Akan tetapi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membatasi hal tersebut, dimana para pihak yang dirasa berkepentingan diberi tenggang waktu sampai dengan lima (5) tahun untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Setelah lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan, maka hak untuk menuntut pemegang sertipikat akan gugur, dengan kata lain bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah tidak dapat lagi dituntut mengenai penguasaan tanahnya. Dengan demikian kepastian hukum pemegang sertipikat hak atas tanah lebih terjamin.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Bachtiar Effendie, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Cetakan 2, (Bandung: Alumni, 1993), Hal. 47

## **2.4 Pengaruh Sistem Publikasi Negatif Terhadap Pembuktian Hak Atas Tanah**

### **2.4.1 Macam-Macam Sistem Publikasi Tanah Tiap Negara**

Tujuan dari pendaftaran tanah pada dasarnya adalah untuk penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti sah hak atas tanah yang sekaligus berguna memberikan kepastian dan perlindungan hukum serta memudahkan pemegang hak untuk membuktikan kepada masyarakat maupun negara bahwa dirinya adalah pemegang hak atas tanah bersangkutan. Melalui pendaftaran tanah juga diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dimilikinya.

Namun jaminan aman terhadap haknya tersebut tetap tergantung pada azas yang berlaku pada sistem pendaftaran tanah negara bersangkutan. Ada beberapa sistem pendaftaran yang dianut oleh negara-negara didunia, antara lain:

#### **1. Sistem Torren;**

Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torren yang berasal dari Australia Selatan. Sistem ini lebih dikenal dengan nama The Real Property Act atau Torrens Act. Adapun negara-negara yang menggunakan sistem ini adalah Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaya, Kepulauan Fiji, Kanada dan Jamaika. Dalam sistem ini, semua hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan disalinan buku tanah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini yang dijadikan tanda bukti hak atas tanah. Dalam sistem Torren, pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan sertipikat bersifat mutlak dan sempurna, artinya hak atas tanah seseorang yang sudah dibuktikan dengan sertipikat tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Kelebihan sistem Torren adalah kepastian hukum mutlak berkaitan dengan hak atas tanah dan negara sangat menghalangi terjadinya penipuan terkait dengan sertipikat hak atas tanah.

#### **2. Sistem Positif;**

Menurut sistem ini, sertipikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersifat mutlak dan merupakan tanda bukti hak atas tanah satu-

satunya. Menurut Mariam Darus Badruzaman, sistem positif menjamin pendaftaran tanah secara sempurna, yakni bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah atau diganggu gugat walaupun ia ternyata bukanlah pemilik hak atas tanah sebenarnya.<sup>25</sup> Stelsel positif memberikan kepercayaan mutlak terhadap buku tanah. pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memiliki peranan yang sangat aktif dari mulai melakukan penyelidikan mengenai perihal hak tersebut dapat didaftarkan atau tidak, mengenai identitas dan wewenang yang dimiliki oleh para pihak berkepentingan, serta mengenai formalitas-formalitas yang dipersyaratkan. Kelemahan dari sistem ini adalah;<sup>26</sup>

- a. Peranan aktif para pejabat pertanahan dalam melakukan penyelidikan memakan waktu yang lama
- b. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dapat kehilangan haknya diluar perbuatan dan diluar kesalahannya
- c. Wewenang Pengadilan berada dibawah kekuasaan administratif

Dengan demikian, sistem ini memberikan jaminan yang mutlak terhadap sertipikat tanah meskipun ternyata bahwa pemegang sertipikat tanah bukanlah pemilik sejati hak atas tanah. Sistem positif ini dianut oleh negara-negara; Jerman dan Swiss

3. Dalam sistem negatif, segala yang termuat dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai ada pihak-pihak yang dapat membuktikan sebaliknya dihadapan Pengadilan. Artinya, semua yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dapat digugat atau dibantah oleh pihak-pihak melalui pembuktian di Pengadilan untuk menunjukkan bahwa pemegang sertipikat bukanlah seseorang yang berhak atas tanah tersebut. Stelsel negatif menyatakan bahwa pendaftaran tanah tidak menjamin nama yang terdaftar dalam sertipikat dan buku tanah adalah pemilik sah hak atas tanah bersangkutan kecuali tidak ada pihak-pihak yang menggugatinya. Artinya, nama atau segala sesuatu yang tertera dalam sertipikat atau buku tanah bisa

---

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman. Bab-Bab Tentang Hypotheek, Cet 4, Bandung: Citra aditya Bakti. 1991. Hal. 45.

<sup>26</sup> Ibid. Hal. 46

saja berubah melalui putusan Pengadilan sepanjang ada pihak-pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik hak atas tanah sebenarnya. Keberatan-keberatan dari sistem ini adalah;<sup>27</sup>

- a. Ketidakpastian dari sertipikat dan buku tanah
- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif

Sedangkan kelebihan dari sistem ini adalah perlindungan bagi pemegang hak yang sebenarnya apabila yang bersangkutan dapat membuktikan haknya tersebut. Azas peralihan hak atas tanah dalam sistem negatif adalah azas *Memo Plus Juris*, yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan pihak lain yang mengalihkan hak tanpa diketahui pemegang hak sebenarnya. Indonesia adalah salah satu negara yang menganut sistem negatif ini, namun mengandung unsur-unsur positif.

#### 2.4.2 Sistem Publikasi Tanah di Indonesia

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa setelah seseorang melakukan pendaftaran tanah, maka akan diterbitkan Sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang kuat atas penguasaan tanah. Pasal tersebut diperkuat dengan penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

*“pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”*

Dari penegasan kedua Peraturan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa kata “kuat” dalam Pasal tersebut mengandung arti bahwa sertipikat yang diterbitkan tersebut memiliki kekuatan sempurna namun tidak mutlak dan membawa konsekuensi hukum bahwa segala yang tercantum didalam sertipikat tersebut adalah benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya bahwa sertipikat tersebut adalah tidak benar.

Lebih lanjut dikatakan bahwa sistem negatif tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang

---

<sup>27</sup> Ibid.

mempunyai tanah dan menggunakannya maupun pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik melalui pendaftaran tanah atas namanya. Selanjutnya dari apa yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Indonesia menganut sistem Publikasi Hak berstelsel negatif, namun tetap mengandung unsur positif
2. Segala sesuatu yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dan buku tanah memiliki kekuatan hukum sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pembuktian lain yang menunjukkan sebaliknya
3. Meskipun sistem yang dianut adalah sistem negatif, namun pejabat dan petugas pertanahan tidak bersifat pasif. Artinya para pejabat dan petugas Kantor Pertanahan tidak begitu saja mau menerima data-data dan apa yang dikatakan oleh pemohon pendaftaran tanah. Akan tetapi para pejabat dan petugas tersebut diwajibkan untuk melakukan penelitian lapangan terhadap batas-batas dan letak bidang tanah yang akan didaftarkan, serta mengenai subjek pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Disamping itu juga diadakan pengumuman mengenai obyek tanah yang akan didaftarkan. Hal ini dilakukan guna memberikan kesempatan kepada semua pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut untuk melakukan sanggahan.

Dengan demikian sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia adalah sistem negatif yang dalam pelaksanaannya mengandung unsur-unsur positif. Dalam sistem negatif, semua keterangan-keterangan yang termuat dalam sertipikat dan buku tanah dapat dirubah atau diperbaiki bila ternyata datanya tidak benar.

## **2.5 Akta Notaris dan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti**

### **2.5.1 Peran dan Wewenang Notaris dan PPAT**

Ketika suatu peristiwa-peristiwa penting membutuhkan pembuktian kebenaran karena telah terjadi sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan, maka yang menjadi saksi itulah yang akan memberikan kebenarannya dengan memberikan kesaksiannya, itu pun selama saksi-saksi

tersebut masih hidup. Namun apabila saksi-saksi tersebut sudah tidak ada lagi, baik karena mereka sudah meninggal dunia atau sudah pindah ke tempat lain yang jauh dan tidak diketahui alamat tempat tinggalnya, maka akan timbul kesukaran tentang pembuktiannya.

Untuk menjawab kelemahan penggunaan alat bukti saksi, maka pihak-pihak yang berkepentingan sudah mulai mencari peneguhan dari suatu peristiwa penting dengan mencatatnya dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan dan 2 (dua) orang saksi atau lebih. Biasanya dahulu hanya Lurah/Kepala Desa yang ikut menaruh tanda tangan dan menaruh cap jabatannya sebagai pengesahan. Segala sesuatu yang sudah ditandatangani dan dicap oleh lurah sudah dianggap otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian. Pada perkembangan selanjutnya, muncul lembaga Notaris sebagai perwujudan dari adanya upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat didalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum diantara mereka.

Lembaga Notariat saat ini selalu dibutuhkan oleh masyarakat dalam menjalankan semua aktifitas yang bersinggungan dengan kehidupan keperdataannya. Contohnya dalam hal diadakannya perjanjian kawin sebelum pelaksanaan perkawinan, pembuatan akta keterangan waris, akta pembagian atau pemisahan harta warisan atau surat wasiat untuk urusan pembagian harta warisan, akta pendirian perusahaan bagi mereka yang ingin mendirikan Badan Usaha dan menjalankan usaha serta masih banyak lagi aktifitas yang memerlukan profesi notaris dalam pembuatan aktanya.

Profesi hukum notaris adalah segala pekerjaan yang berhubungan dengan masalah hukum perdata. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau

orang lain. Arti Pasal tersebut jelas bahwa tugas seorang Notaris adalah membuat akta otentik.

Dalam kaitannya dengan masalah pertanahan, profesi Notaris dan/atau Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) adalah jabatan nomor satu yang harus dilibatkan. Karena hampir semua hal yang berkaitan dengan tanah, membutuhkan peran notaris/PPAT. Misalnya dalam hal peralihan hak atas tanah melalui Hibah, harus dibuatkan akta Hibah. Urusan jual beli tanah pun harus dibuatkan akta Jual Beli oleh PPAT. Bila tidak, maka jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus menyadari bahwa ia diangkat oleh penguasa untuk melayani kepentingan masyarakat, sehingga dalam menjalankan tugasnya harus menjunjung kejujuran tanpa memihak, sebagaimana tertuang dalam Kode etik Notaris.

Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Suatu akta otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang Notaris sebagai pejabat umum. Dari sini terlihat bahwa disatu sisi, wewenang notaris diuraikan luas dan disisi lain diadakan pembatasan terhadap wewenang itu. Yaitu dinyatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik hanya apabila dikehendaki atau diminta oleh yang para pihak yang berkepentingan, artinya Notaris tidak berwenang untuk membuat akta dibidang hukum publik, wewenangnya terbatas pada pembuatan akta dibidang hukum perdata saja.

Dari uraian diatas sudah dapat digambarkan bahwa wewenang utama notaris adalah membuat akta otentik, apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti akta notaris maka menurut ketentuan pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 178

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu

Mengenai wewenang yang harus dipunyai pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang notaris hanya boleh menjalankan tugas jabatannya di wilayah hukumnya. Sebaliknya akta yang dibuat oleh seorang notaris diluar wilayah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. GHS Lumban Tobing SH membagi wewenang notaris dalam 4 hal, yaitu:<sup>29</sup>

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Apabila Notaris melanggar batas kewenangannya tersebut diatas, maka akta yang dihasilkan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta bawah tangan.

### 2.5.2 Macam Akta Notaris

Semua akta Notaris menerangkan atau memberikan kesaksian bahwa dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, Notaris menjamin benar mengenai apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, termasuk dalam pembuatan akta para pihak (akta partij), antara lain akta hibah, akta jual beli (tidak termasuk lelang atau penjualan di muka umum, akta wasiat, akta kuasa dan lain sebagainya). Dalam akta para pihak (akta partij) dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu. Dengan demikian untuk akta para pihak (akta partij) penandatanganan para pihak merupakan suatu keharusan untuk otentisitas

---

<sup>29</sup> G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1990), Hal. 120

sebuah akta. Selain Akta Partij, Notaris berwenang pula untuk membuat Akta Relaa. Dalam Akta relaas, tanda tangan bukan merupakan suatu keharusan bagi otentisitas akta tersebut. Contoh akta relaas adalah Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham untuk suatu Perseroan Terbatas. Dalam pembuatan Berita Acara RUPS tersebut, tandatangan para pihak yang hadir (peserta RUPS) bukanlah syarat mutlak untuk otentisitas aktanya. Jadi tidak merupakan persoalan apakah orang-orang yang hadir, menolak untuk menandatangani akta tersebut, misalnya dalam berita acara rapat para pemegang saham perseroan terbatas orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat ketika akta itu sedang dipersiapkan, sehingga tidak sempat untuk ditandatangani, maka akta tersebut tetap berlaku sebagai akta otentik.<sup>30</sup>

Dalam pembuatan Berita Acara RUPS (akta relaas) notaris cukup menerangkan didalam aktanya, bahwa para peserta rapat telah meninggalkan rapat ketika akta sedang dipersiapkan. Dalam hal ini akta tersebut tetap akta otentik. Terhadap kebenaran isi dari akta pejabat (akta relaas) tidak dapat digugat kecuali dengan tuduhan bahwa akta tersebut palsu. Sebaliknya pada akta partij, isi dari akta tersebut dapat diganggu gugat tanpa menuduh akan kepalsuannya, yakni dengan jalan menyatakan bahwa keterangan para pihak yang diuraikan dalam akta tersebut adalah tidak benar. Artinya terhadap keterangan yang diberikan para pihak tersebut diperkenankan untuk diadakan pembuktian sebaliknya. Menurut GHS Lumban Tobing dalam bukunya Peraturan Jabatan Notaris, yang pasti secara otentik ada pada akta para pihak (akta partij) adalah:<sup>31</sup>

1. Tanggal dari akta itu
2. Tandatangan-tandatangan yang ada dalam akta itu
3. Identitas dari orang-orang yang hadir
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti dan berlaku bagi pihak-pihak bersangkutan.

---

<sup>30</sup> Ibid, hal 124

<sup>31</sup> Ibid, hal 125

Kemudian perbedaan sifat dari 2 (dua) macam akta tersebut dalam kedudukannya sebagai alat bukti adalah sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Akta Reelas masih sah digunakan sebagai alat bukti apabila ada 1 (satu) atau lebih di antara para pihak tidak menandatangani dan Notaris menyebutkan hal tersebut dalam akta serta apa penyebab para pihak tidak menandatangani.
2. Akta Partij tidak dapat digunakan sebagai alat bukti apabila salah satu pihak tidak menandatangani akta, karena hal tersebut dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian yang tertuang dalam akta tersebut, kecuali apabila para pihak memiliki alasan yang kuat sehingga tidak menandatangani akta tersebut, seperti tidak dapat menulis (bisa dengan cap jempol), atau tangannya sakit dan lain sebagainya. Alasan-alasan tersebut juga harus dicantumkan dengan jelas oleh Notaris pada akta bersangkutan.

Kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat notaris meliputi bidang hukum acara perdata dan hukum perdata. Berbicara tentang kekuatan pembuktian akta otentik tidak lepas dari pembicaraan tentang akta notaris, sebagai akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan bahwa harus ada akta otentik sebagai alat pembuktian.

### **2.5.2.1 Akta Legalisasi**

Sebagaimana ternyata dalam Undang-Undang, Notaris memang berwenang untuk membuat suatu akta otentik dalam lingkup hukum perdata. Namun patut diketahui bahwa Notaris tidak dapat mengambil inisiatif sendiri untuk membuat akta otentik tanpa ada permintaan dari pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum mereka dituangkan dalam suatu akta otentik. Perbuatan hukum yang tertuang dalam suatu akta Notaris bukan merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh notaris, melainkan perbuatan hukum para pihak yang meminta kepada Notaris agar dituangkan dalam suatu akta otentik. Jadi para pihak dalam akta itulah yang terikat pada isi akta otentik tersebut. Jika dalam suatu akta otentik lahir hak dan kewajiban, maka para pihak yang ternyata dalam akta tersebut yang harus melaksanakan hak dan

---

<sup>32</sup> Ibid

kewajiban tersebut. Notaris hanyalah pembuat untuk lahirnya suatu akta otentik.

Disamping itu, terhadap akta yang dibuat secara bawah tangan, Notaris juga berwenang untuk mengesahkan tanda tangan serta menetapkan kepastian tanggal akta bawah tangan tersebut dengan mendaftarkannya pada buku khusus atau disebut juga dengan legalisasi. Sebagian masyarakat berpendapat bahwa dengan di legalisasinya suatu akta bawah tangan, maka akta itu telah memperoleh kedudukan sebagai akta otentik. Dengan kata lain akta yang telah di legalisasi dianggap seolah-olah dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Pendapat demikian jelas salah. Karena sekalipun suatu akta bawah tangan telah di legalisasi, akta tersebut tetaplah hanya berlaku hanya sebagai akta bawah tangan. Sedangkan legalisasi adalah dimana para pihak yang membuat suatu surat datang kehadapan Notaris, kemudian Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut, untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dengan disaksikan Notaris, lalu dicatatnya surat tersebut dalam buku khusus oleh Notaris bersangkutan.

Namun demikian, wewenang untuk melakukan legalisasi terhadap suatu surat dibawah tangan tidak hanya diberikan kepada Notaris, tetapi juga kepada pejabat lainnya seperti Ketua Pengadilan Negeri, Walikota ataupun Bupati. Pejabat-pejabat tersebut membubuhkan tanggal dan keterangan di bagian bawah surat tersebut yang berbunyi:<sup>33</sup>

“saya yang bertandatangan dibawah ini ..., Notaris (atau salah satu pejabat tersebut) di ....., menerangkan bahwa isi surat ini telah saya bacakan dan terangkan kepada ....., yang saya, Notaris (atau salah satu pejabat tersebut) kenal/diperkenalkan kepada saya, Notaris (atau salah satu pejabat tersebut) dan sesudah itu maka ..... para penghadap tersebut membubuhkan tanda tangan/cap jarinya diatas surat ini dihadapan saya, Notaris (atau salah satu pejabat tersebut)”

---

<sup>33</sup> R. Sugondo Notodisuryo, Hukum Notariat di Indonesia, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hal. 44

setelah tertulis keterangan diatas, akta tersebut diberi cap resmi oleh Notaris atau pejabat yang bersangkutan dan langsung didaftarkan pada buku khusus.

Perbedaan akta bawah tangan yang di legalisasi dengan akta bawah tangan yang tidak di legalisasi adalah bahwa akta bawah tangan yang di legalisasi mempunyai tanggal yang pasti, dibacakan oleh pejabat yang bersangkutan serta ditandatangani oleh para pihak dengan disaksikan oleh pejabat yang melakukan legalisasi, sehingga para pihak tidak dapat menyangkal bahwa mereka tidak mengetahui apa yang termuat dalam surat tersebut. Jadi fungsi legalisasi atas akta yang dibuat secara bawah tangan adalah untuk menjamin mengenai tanggal dan tanda tangan dari para pihak yang bersangkutan. Sedangkan akta bawah tangan yang tidak di legalisasi dapat dengan mudah diingkari oleh para pihak, karena tidak ada kepastian tanggal dan kepastian mengenai aslinya tandatangan yang dilakukan para pihak

Menurut ketentuan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta- akta dibawah tangan yang tidak di legalisasi oleh notaris atau pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan Pasal 1874 dan Pasal 1874 a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai tanggalnya, tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga kecuali.<sup>34</sup>

- a. Sejak hari legalisir yang dimaksud dan dibukukannya menurut undang-undang
- b. Sejak hari meninggalnya penandatanganan yang bersangkutan, baik semuanya atau salah seorang
- c. Sejak dibuktikan adanya akta tersebut dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum
- d. Sejak baru diakuinya akta tersebut secara tertulis oleh pihak ketiga terhadap akta tersebut dipergunakan

Kekuatan pembuktian materil akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menjadi sempurna sebagaimana akta otentik apabila akta bawah tangan tersebut digunakan

---

<sup>34</sup> Ibid, hal 47

untuk kepentingan pihak ketiga dan pihak mana mendapatkan hak atas penggunaan akta tersebut. Atas hal demikian, akta bawah tangan yang telah memperoleh legalisasi dari Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena kebenarannya terletak pada tandatangan para pihak. Jadi dengan diakuinya tandatangan tersebut, maka isi akta pun dianggap sebagai kesepakatan para pihak. Atau dengan kata lain, pihak ketiga yang memperoleh hak atas penggunaan akta tersebut dianggap sebagai akibat dari diakuinya tandatangan oleh para pihak pembuat akta.

### **2.5.2.2 Akta Waarmerking**

Dalam Pasal 1 Ordonantie Staadblad 1961 nomor 46 juncto 43, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan waarmerking adalah pendaftaran dengan membubuhkan cap dan kemudian mendaftarnya dalam buku register yang disediakan untuk itu. Untuk surat bawah tangan yang di waarmerking oleh Notaris, pada bagian bawah dari surat tersebut cukup dicantumkan kata-kata: “dibubuhi cap dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu oleh saya, (nama Notaris), Notaris di (tempat kedudukan Notaris) pada tanggal (tanggal di waarmerking).<sup>35</sup>

Tanggal akta yang dibuat secara bawah tangan pada umumnya berbeda dengan tanggal dilakukannya waarmerking. Hal ini disebabkan karena penandatanganan akta bawah tangan dilakukan terlebih dahulu sebelum surat tersebut di waarmerking oleh Notaris. Akibatnya, Notaris hanya menjamin mengenai tanggal pendaftaran dari akta tersebut. Sehingga fungsi dari waarmerking hanyalah memberi kepastian mengenai tanggal pendaftaran dari akta bawah tangan tersebut.

Selanjutnya kedudukan akta bawah tangan yang telah di waarmerking sebagai alat bukti adalah sama dengan akta bawah tangan pada umumnya. Hanya saja apabila dikemudian hari para pihak atau salah satu pihak menghilangkan akta waarmerking tersebut, pihak yang dirugikan dapat

---

<sup>35</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat – Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 123

membuktikan bahwa pernah ada perikatan yang dibuat diantara mereka yang dibuat secara bawah tangan dan telah didaftarkan pada kantor Notaris.

Akhirnya yang perlu diketahui mengenai perbedaan antara akta bawah tangan yang di waarmerking dengan akta bawah tangan yang di legalisasi adalah bahwa akta legalisasi mempunyai tanggal yang pasti dan tandatangan yang dibubuhkan oleh para pihak merupakan tandatangan para pihak yang namanya tercantum dalam akta tersebut. Sedangkan akta waarmerking tidak mempunyai tanggal yang pasti, karena penandatanganan akta tersebut tidak dilakukan dihadapan notaris, melainkan hanya didaftarkan saja pada buku register Notaris.

## 2.6 Pembuktian

Pembuktian adalah fase paling penting dalam setiap perkara, baik perkara perdata maupun publik. Dikatakan demikian, karena dalam fase inilah para pihak yang berperkara diberikan kesempatan oleh hakim di Pengadilan untuk menunjukkan kebenaran dari dali-dalil yang dikemukakannya. Sehingga nantinya Majelis Hakim dapat mengambil kesimpulan dan memutuskan mengenai ada tidaknya suatu peristiwa hukum dan perbuatan yang merugikan pihak lain, untuk selanjutnya menerapkan sanksi atau hukuman bagi pihak-pihak yang bersalah secara tepat dan adil.

Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa setiap orang yang mengakui memiliki suatu hak, menyebutkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak, maka wajib membuktikan di pengadilan, namun tidak semua yang dibantah atau digugat tersebut tidak perlu dibuktikan apabila pihak tergugat mengetahui dan mengakuikebenaran atas peristiwa yang menimbulkan gugatan

itu. Ada beberapa peristiwa atau penyangkalan hak dimana penggugat tidak perlu membuktikan kebenaran dalil-dalil yang diajukannya, antara lain:<sup>36</sup>

- a. Adanya peristiwa atau hak yang menjadi dasar gugatan tidak disangkal oleh tergugat
- b. peristiwa tersebut dilihat hakim selama berlangsungnya sidang pemeriksaan di pengadilan
- c. Adanya suatu peristiwa yang kebenarannya sudah diketahui oleh masyarakat umum
- d. Peristiwa itu sudah tergambar berdasarkan pengalaman secara logika

Selain diatur dalam KUH Perdata, Hukum pembuktian juga diatur dalam Hukum Acara Perdata yang tercantum dalam ketentuan H.I.R. Pasal 163 dan Pasal 283 R.B.g. yang pokoknya menyatakan:

*“barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan hak-hak itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut juga dapat dinyatakan bahwa tidak hanya suatu peristiwa atau kejadian saja yang harus dibuktikan di Pengadilan, melainkan juga suatu hak. Namun demikian tidak semua hak atau peristiwa harus dibuktikan, tetapi terbatas hanya hak atau peristiwa yang disangkal oleh pihak lawan atau tergugat. Dalam ketentuan tersebut juga terdapat suatu azas yang berbunyi: *“siapa yang mendalilkan suatu hal, dia juga harus dapat membuktikan kebenaran dari dalil tersebut”*. Sepintas azas tersebut terlihat sangat mudah diterapkan, tetapi sesungguhnya dalam prakteknya di Pengadilan tidaklah mudah untuk menentukan siapa yang dibebani kewajiban untuk membuktikan. Sehingga hakimlah pihak yang paling tepat untuk menentukan pihak mana yang dibebani kewajiban untuk membuktikan dan hakim pula yang secara adil memberi penilaian mengenai pembuktian yang diajukan oleh para pihak berseteru.

---

<sup>36</sup> R. Soebekti, Pembuktian dan Daluwarsa, (Jakarta: Intermasa, 1987), hal. 43

Adapun mengenai alat-alat bukti yang diakui dalam Hukum Acara Perdata berdasarkan Pasal 164 H.I.R dan Pasal 1284 R.B.g adalah:

1. Bukti surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. sumpah

namun dalam prakteknya, masih terdapat alat bukti selain 5 (lima) diatas, yakni Pemeriksaan setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 153 ayat (1) H.I.R.

### **2.6.1 Akta Sebagai Alat Bukti**

Akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang bersifat otentik karena memiliki kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian orangnya. Akta tersebut merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna sehingga harus dipercaya oleh hakim dan harus dianggap benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan sebaliknya) serta tidak memerlukan alat bukti tambahan.

Kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang adalah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang menginginkan bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian. Dan Undang-undang menugaskan kepada pejabat-pejabat umum termasuk Notaris untuk membuat akta otentik tersebut. Dalam pelaksanaan tugas inilah terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat tersebut dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat.

Pada prakteknya, suatu akta baik otentik maupun dibawah tangan baru terasa manfaat pembuktiannya setelah timbul perselisihan atau sengketa diantara para pihak. Dalam persidangan di pengadilan, hakim sangat memerlukan adanya alat-alat bukti untuk memutuskan suatu perkara. Berdasarkan pembuktian akan dapat ditemukan kebenaran yang hakiki menurut hukum dan sesuai dengan realita serta fakta yang terjadi sehingga pihak yang beritikad baik tidak dirugikan. Dengan kata lain, pembuktian juga

menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang berperkara secara seimbang.

Khusus dalam perkara perdata telah ditentukan, bahwa tidak semua peristiwa atau kejadian harus dibuktikan melainkan hanya hal-hal yang menjadi pokok perselisihan saja yang harus dibuktikan. Segala peristiwa atau kejadian yang menimbulkan sesuatu hak harus dibuktikan oleh yang menuntut hak tersebut, sedangkan peristiwa yang menghapuskan hak harus dibuktikan oleh pihak yang menyangkal hak tersebut. Maka dengan sendirinya apabila tidak ada bukti-bukti yang diajukan atau dalam persidangan dimuka hakim tidak dihadirkan cukup bukti, tuntutan hak atau gugatan dari penggugat akan ditolak atau tidak dikabulkan. Berdasarkan urutan alat-alat bukti menurut undang-undang, maka alat bukti tulisan merupakan alat bukti yang paling utama dikemukakan dalam persidangan perkara perdata. Alat bukti tulisan tangan yang berupa akta dibedakan antara akta otentik dan akta dibawah tangan.

Akta otentik merupakan alat bukti yang paling kuat nilai pembuktiannya, bahkan dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau mengikat. Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta, juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil keputusan atas perkara yang dipersengketakan.<sup>37</sup> Hakim akan sangat mudah dan tidak ragu-ragu mengabulkan gugatan penggugat yang telah didukung oleh alat bukti akta otentik. Sebaliknya terhadap penggunaan alat bukti berupa akta dibawah tangan yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian secara formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan pula.

---

<sup>37</sup> Wawan Setiawan, Kedudukan Akta notaris Sebagai Alat Bukti Tertulis dan Otentik menurut Hukum Positif Indonesia, Majalah Media Notariat, Januari-April-Juli-Oktober, Jakarta, 1995, Hal. 63

Akan tetapi secara materil, kekuatan pembuktian akta dibawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan. Sedangkan terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya tergantung pada penilaian hakim (pembuktian bebas).<sup>38</sup> Semua perkara di persidangan adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim dan pengadilan untuk memutuskannya. Hakim atau pengadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam suatu negara hukum yang ditugaskan menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan.<sup>39</sup>

Dalam persidangan, bila yang diajukan sebagai bukti hanya berupa akta dibawah tangan, maka masih harus diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. Jadi kedudukan akta dibawah tangan hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti tertulis (Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Namun menurut pasal tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan bukti tertulis itu.<sup>40</sup>

Berdasarkan pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikemukakan syarat-syarat bilamana terdapat permulaan bukti tertulis, yaitu:<sup>41</sup>

- a. harus ada akta
  - b. akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya
  - c. akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan
- jadi suatu akta dibawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap serta mengikat dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya. Karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan itu merupakan bukti tertulis.

---

<sup>38</sup> G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1980), hal. 31

<sup>39</sup> Ibid

<sup>40</sup> Ibid, hal. 34

<sup>41</sup> Soedikno Mertokusumo, Alat-Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata, (Bandung: Alumni, 1994), hal. 134

## 2.6.2 Pembuktian Dalam Sengketa Pertanahan

Hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara perdata, hukum pembuktian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam buku keempat. Menurut Martiman Prodjohamidjojo, pembuktian mengandung maksud dan usaha untuk menyatakan kebenaran atas suatu peristiwa sehingga dapat diterima akal.<sup>42</sup> Dalam hukum pembuktian, terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang sering dipergunakan sebagai pedoman pelaksanaan dalam hukum acara, antara lain:<sup>43</sup>

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*bloot affirmatief*), yaitu bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang mengingkari atau yang menyangkalnya
2. Teori subyektif yang menyatakan bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengakui mempunyai hak, harus membuktikannya
3. Teori obyektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti penggugat meminta kepada pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan dalilnya dan hakim bertugas menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut
4. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih lugas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik

Perihal pembuktian dikenal dalam Hukum Tanah Nasional melalui pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang fungsinya untuk memberikan kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses pembuktian yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya.

---

<sup>42</sup> Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Surabaya : Sinar Wijaya, 1996), hal. 7

<sup>43</sup> Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1997), Hal. 42. Lihat juga A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta : Intermedia, 1978), hal. 45

Sehubungan dengan hukum pembuktian, maka diperlukan alat-alat bukti menurut Pasal 1866 KUH Perdata, yakni; bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tersebut dalam hukum tanah sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pembuktian hak baru atas tanah berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu melalui:<sup>44</sup>

- a. Penetapan pemberian hak atas tanah dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau hak pengelolaan
- b. Asli akta PPAT yang memuat peralihan hak dari pemegang hak yang lama kepada penerima hak yang baru
  - Jual beli tanah, dibuktikan dengan akta jual beli
  - Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
  - Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
  - Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan
  - Tanah hibah dibuktikan dengan akta hibah

Sementara pembuktian hak lama atas tanah yang berasal dari konversi berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu melalui:<sup>45</sup>

- a. Bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah secara sporadik
- b. Dalam hal tidak ada atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam poin a, pembuktian dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan

---

<sup>44</sup> Ibid, hal 47

<sup>45</sup> Ibid

selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemegang haknya dengan syarat:

- 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
- Penguasaan tersebut baik sesudah maupun sebelum proses pendaftaran tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain

Sedangkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa alat bukti tertulis untuk pembuktian hak baru maupun hak lama adalah:<sup>46</sup>

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom tersebut dikonversi menjadi hak milik atau sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
2. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
3. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1959.
4. Surat Keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA tanpa disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
5. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

---

<sup>46</sup> Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), Hal. 55

6. Akta pemindahan hak yang dibuat secara bawah tangan dan dibubuhi tanda tangan oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah dengan disertai alas hak yang dialihkan.
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanhnya belum dibukukan dengan disertai alah hak yang dialihkan.
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan.
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.
10. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
11. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Untuk pembuktian dengan saksi dalam hukum tanah dipergunakan apabila bukti tertulis atas kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada. Pembuktian tersebut dapat dilakukan dengan pernyataan si pemegang hak atas tanah dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga atau darah dengan pemegang hak atas tanah sampai derajat kedua baik dalam garis keatas, kebawah maupun kesamping yang menyatakan bahwa pemegang hak adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.<sup>47</sup>

Atas keterangan para saksi tersebut, Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat melakukan tindakan sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Ahmad Chulaemi, S.H., Hukum Agraria: Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1996, Hal. 124

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut untuk memperkuat keterangan para saksi mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut
- b. Melihat keadaan bidang tanah guna mencari tahu keadaan sebenarnya mengenai apakah si pemegang hak benar-benar menguasai fisik tanah yang diakuinya atau digunakan oleh pihak lain dengan seizin yang bersangkutan.

Surat pernyataan yang berisi keterangan para saksi dan dituangkan dalam bentuk dokumen yang akan disampaikan kepada Panitia Ajudikasi merupakan alat bukti dalam Hukum Tanah yang juga dikenal dalam KUH Perdata. Dengan kata lain, terjadinya peralihan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti yang digunakan untuk pembuktian hak lama atas tanah meskipun tanpa adanya suatu sertipikat hak atas tanah, namun hal tersebut hanya berlaku khusus untuk hak lama yang telah jatuh tempo.<sup>48</sup>

Sedangkan mengenai pendaftaran tanah, adalah bertujuan untuk merangkum seluruh alat bukti hak lama guna memberikan kepastian hukum yang bermuara pada perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Adapun tahap akhir dari pendaftaran tanah adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian, sertipikat merupakan alat bukti yang sangat penting dan sempurna, karena merupakan kumpulan dari bukti-bukti hak atas tanah.

## 2.7 Posisi Kasus

Kasus penyerobotan tanah hak oleh perorangan atau badan hukum sudah seringkali terjadi dan penyelesaiannya selalu bermuara di Pengadilan, dimana pihak yang memenangi perkara adalah pihak yang dapat membuktikan kebenaran alat bukti yang dimilikinya. Sehubungan dengan sistem pendaftaran tanah kita yang menganut stelsel negatif berunsur positif, terkadang pemegang sertipikat hak atas tanah pun dapat dikalahkan oleh yang menggugatinya melalui pengadilan, asalkan si penggugat membawa bukti-bukti yang dapat menyangkal kebenaran sertipikat tersebut.

---

<sup>48</sup> Ibid

Lain halnya dengan penyerobotan tanah hak yang dilakukan oleh negara atau institusi negara terhadap warganya, seringkali negara menggunakan dalih “demi kepentingan umum” sebagai pembenaran atas tindakan penyerobotan yang dilakukannya. Tesis ini akan mengangkat sekaligus menganalisa suatu kasus sengketa pertanahan yang melibatkan warga sipil, yakni Brigadir Jenderal Purnawirawan Herman Sarens Sudiro dan keluarga besarnya dengan TNI Angkatan Darat bersama Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia. Berdasarkan data-data yang didapat oleh penulis serta hasil wawancara dengan Notaris terkait dan salah seorang staf Kementerian Hukum dan HAM yang menangani kasus ini, penulis mencoba menelaah, mempelajari serta menganalisa kasus ini. Kasus yang bermula dari masalah kepemilikan tanah yang berada di Jalan Buncit Raya Nomor 301 Jakarta Selatan.

Awalnya, tanah yang terletak di Jalan Warung Buncit adalah kepunyaan Ang Bing Djin berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 seluas  $\pm$  13.070 M2 dan kepunyaan Hamizar Hamid berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 seluas  $\pm$  13.720 M2. Kemudian pada tahun 1966, seluruh tanah dari sertipikat Hak Milik Nomor 3 atas nama Ang Bing Djin dan sebagian tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4 atas nama Hamizar Hamid di jual kepada Ngudi Gunawan sehingga tanah yang dikuasai oleh Ngudi Gunawan adalah seluas  $\pm$  25.062 M2, namun Ngudi Gunawan belum melakukan balik nama atas tanah tersebut.

Terlepas dari permasalahan diatas, pada tahun yang sama, Presiden Soeharto memerintahkan kepada Institusi TNI-AD melalui Herman Sarens Sudiro yang pada waktu itu berpangkat Kolonel dan menjabat sebagai DAN KOSATGAS MABAD untuk menyiapkan tempat penampungan 100 (seratus) ekor kuda yang dibeli dari pakistan dalam rangka pendirian Djakarta International Sadle Club (DISC). Akhirnya Herman Sarens bersama anggotanya meminjam tanah di Jalan Warung Buncit Nomor 301 Jakarta milik Ngudi Gunawan. Herman Sarens mengenal Ngudi Gunawan karena yang bersangkutan pernah meminjamkan uang kepada Ngudi untuk modal usahanya. Selanjutnya, setelah urusan pinjam meminjam lahan sudah disepakati dengan

Ngudi Gunawan, Herman Sarens memohon kepada Presiden Soeharto untuk meresmikan lahan tempat didirikannya DISC. Namun Presiden Soeharto menyampaikan kepada Herman Sarens agar lahan untuk tempat pendirian DISC segera dilunasi saja, karena akan digunakan dalam waktu yang lama. Atas dasar tersebut, Herman Sarens akhirnya membeli tanah yang terletak di Jalan Warung Buncit kepunyaan Ngudi Gunawan dengan pembayaran sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang dikompensasikan dengan utang Ngudi Gunawan kepada Herman Sarens. Dan akhirnya, pada tanggal 29 Agustus 1967 pada pukul 08.30 WIB, Presiden Soeharto meresmikan pendirian DISC.

Selanjutnya di tahun 1969, Departemen Pertahanan dan Keamanan Republik Indonesia (Dephankam) ingin mendirikan sebuah Sport Center bagi para personil TNI-AD dan melalui Wapangab yang pada waktu itu dijabat oleh Jenderal Soemitro, memerintahkan Herman Sarens Sudiro untuk mencari tanah guna keperluan tersebut. Akhirnya Herman Sarens berinisiatif meminjamkan tanahnya yang terletak di Warung Buncit seluas  $\pm 5.746$  M2 sampai  $\pm 1$  Hektar untuk digunakan sebagai tempat pembangunan Sport Center oleh Dephankam.

Pada tanggal 25 Mei 1971, Dephankam melakukan pembayaran atas tanah Herman Sarens seluas  $\pm 5.746$  yang telah digunakan untuk pembangunan Sport Center sebesar Rp 17.240.000 (tujuh belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) melalui Pakumil Korma Hankam. Dengan demikian tanah milik Herman Sarens Sudiro masih seluas  $\pm 19.316$  M2. Kemudian pada tahun 1979, dengan bantuan Ngudi Gunawan, tanah tersebut dibuatkan sertipikat dan dipecah menjadi 6 (enam) sertipikat hak milik, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 247 atas nama R.A. Artini
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 248 atas nama Herman Sarens Sudiro
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 249 atas nama Hadijah
4. Sertipikat Hak Milik Nomor 250 atas nama Teddy Abdul Rachim
5. Sertipikat Hak Milik Nomor 254 atas nama Engkos Sumarna
6. Sertipikat Hak Milik Nomor 255 atas nama Didi Sukardi

Seluruh sertipikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan melibatkan Ngudi Gunawan, Ang Bing Djin serta Hamizar Hamid sebagai pemilik lama tanah di Jalan Warung Buncit nomor 301 tersebut.

Namun rupanya, sebelum Herman Sarens melakukan balik nama atas sertipikat tanah yang terletak di Jalan Warung Buncit nomor 301 tersebut, Ngudi Gunawan dibantu oleh Ang Bing Djin telah melaksanakan Hibah kepada Dephankam pada tahun 1970 melalui Akta Hibah No. 28 tertanggal 14 Juli 1970 mengenai Hibah Bangunan dan Pelepasan Hak Secara Cuma-Cuma yang dibuat oleh Notaris PPAT Lumban Tobing sebagaimana tertera dalam Repertorium Protokol-Protokol Notaris G.H.S. Lumban Tobing (akta hibah telah diserahkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan belum ditemukan).<sup>49</sup> Hibah tersebut dapat terlaksana, karena pada waktu itu tanah di jalan Warung Buncit nomor 301 masih atas nama pemilik lama, yaitu Ang Bing Djin, belum dibalik nama kepada Ngudi Gunawan maupun Herman Sarens. Hal tersebutlah yang menjadi awal mula timbulnya sengketa pertanahan ini.

Menurut keterangan Saudara Mualimin yang merupakan Staf Ahli Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia, bahwa dalam Akta Hibah tersebut tertera klausula syarat bahwa hibah akan terlaksana apabila Ngudi Gunawan sanggup untuk melunasi utangnya pada Herman Sarens Sudiro. Namun pada kenyataannya, sampai dengan tanah tersebut dibalik nama kepada Herman Sarens Sudiro pada tahun 1979, Ngudi Gunawan belum juga mampu melunasi seluruh utang-utangnya pada Herman Sarens Sudiro, sehingga akhirnya Hibah tersebut dibatalkan dan dicabut sendiri oleh Ngudi Gunawan berdasarkan Akta Pembatalan hibah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nyonya Ratna Komala Komar dengan Akta nomor 21 tanggal 4 Agustus 1994.<sup>50</sup> Selain itu, Ngudi Gunawan juga membuat pernyataan secara Waarmerking yang menyatakan bahwa tanah di Jalan Warung Buncit nomor 301 telah dibeli oleh Herman

---

<sup>49</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ida Murtamsa Salim, Pemegang Protokol Notaris G.H.S. Lumban Tobing, pada hari Kamis, tanggal 5 Januari 2012 pukul 10.00 WIB di kantor Notaris/PPAT Ida Murtamsa Salim S.H., M.Kn.

<sup>50</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Saudara Mualimin, Staf Ahli Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia pada hari Selasa tanggal 11 Oktober 2011 pukul 12.00 WIB di kantor Kementerian Hukum dan HAM

Sarens pada tahun 1966/1967 dengan harga Rp 10.000.000,-. Sehingga tanah tersebut sah kepunyaan Herman Sarens Sudiro.

Perkembangan terakhir mengenai kasus ini yang didapat penulis melalui wawancara dengan salah seorang Penasihat Hukum Keluarga Alm Herman Sarens Sudiro, bahwa sebagian tanah di Jalan Warung Buncit No. 301 sudah dijual oleh ahli waris bersama pihak Dephankam secara bawah tangan.<sup>51</sup>

Beberapa data yang didapat penulis dari Dephankam, Badan Pertanahan Nasional serta Kementerian Hukum dan HAM, yakni berupa copy testimoni, copy surat keterangan atau surat keputusan institusi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, copy sertipikat hak atas tanah milik para pihak berkepentingan serta keterangan para saksi yang tertuang secara notariil antara lain berisi tentang:

1. Penjelasan Kepala Badan Pertanahan Nasional Ir. Sony Harsono dengan surat nomor 570.31-1895 tanggal 31 Mei 1991 yang ditujukan kepada Sekdalopbang Bina Graha yang menyatakan bahwa pemecahan sertipikat hak milik yang berasal dari sertipikat hak milik nomor 3 atas nama Ang Bing Djin dan sertipikat hak milik nomor 4 atas nama Hamizar Hamid seluas  $\pm$  19.316 M2 adalah milik Herman Sarens Sudiro secara sah, sedangkan milik Dephankam hanyalah seluas  $\pm$  5.745 M2.
2. Pernyataan Pakar/Ahli/Guru Besar Hukum Agraria Prof. DR. Boedi Harsono yang dimuat oleh harian Kompas tanggal 16 Februari 1998 yang isinya menjelaskan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa keabsahan Sertipikat Hak atas tanah yang telah melampaui jangka waktu 5 tahun tidak dapat lagi digugat oleh para pihak, karena telah memiliki kepastian hukum.
3. Pernyataan Brigjen TNI (Purnawirawan) Djoko Supriadim mantan Irsus pada Irjend Dephankam yang pernah menjabat sebagai Wakil Ketua Kogabdikbara melalui akta Notariil tertanggal 7 juni 1991 yang menerangkan bahwa tanah di jalan Warung Buncit Raya Nomor 301

---

<sup>51</sup> Berdasarkan wawancara dengan Bapak Joko Isnanto, Advocate pada Firma Hukum Ballie & Associates, Penasihat Hukum dari keluarga Alm Herman Sarens Sudiro pada hari Jumat, tanggal 30 Desember 2011, pukul 16.00 WIB di kantornya, Menara Kartika Chandra.

merupakan pembelian atas nama pribadi Herman Sarens Sudiro sewaktu yang bersangkutan menjabat sebagai Asisten Pengamanan KOTI.

4. Pernyataan Mayjend TNI (Purnawirawan) Sasra Prawira, mantan asisten keuangan Dephankam melalui Akta notariilnya tertanggal 8 Juni 1991 yang menerangkan bahwa mengenai tanah yang terletak di Jalan Warung Buncit Raya Nomor 301 Jakarta, tidak pernah terjadi transaksi (pembelian) dengan menggunakan uang Dephankam, kecuali hanya tanah yang di atasnya berdiri Sport Center.
5. Pernyataan Serma TNI (Purnawirawan) Sapari mantan anggota Detasemen Kavaleri Berkuda yang dipindah tugaskan ke Jalan Warung Buncit hingga 25 Agustus 1979 melalui akta bawah tangan menerangkan bahwa yang bersangkutan mengetahui pemilik pertama tanah di jalan Warung buncit serta riwayatnya hingga tanah tersebut menjadi milik Herman Sarens Sudiro.
6. Pernyataan Mantan Presiden Soeharto melalui Letjend TNI H. Solihin G.P. yang ditujukan kepada Panglima ABRI waktu itu yang dijabat oleh Jenderal Try Sutrisno tertanggal 11 Oktober 1995 yang isinya sebagai berikut:
  - Karena secara hukum tanah yang terletak di Jalan Warung Buncit sudah bersertipikat Hak Milik atas nama Herman Sarens Sudiro, maka bila ingin merubahnya harus melalui Pengadilan
7. Pernyataan resmi Dephankam melalui Surat Keputusan nomor Skep/1775/XII/1986 tanggal 20 Desember 1986 yang menerangkan sekaligus mengakui bahwa tanah seluas  $\pm 19.316$  M2 yang terletak di jalan Warung Buncit adalah milik Herman Sarens Sudiro yang akan di ruislag dengan imbalan tanah seluas 2,5 Ha yang berlokasi di Cibitung, Kabupaten Bekasi ditambah dengan biaya pembongkaran bangunan yang berada di atasnya sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).
8. Surat pernyataan Jenderal Soemitro dibuat secara waarmerking yang menerangkan bahwa:
  - Bahwa yang bersangkutan tidak mengenal Ngudi Gunawan
  - Bahwa yang bersangkutan tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan

- Bahwa ia mengetahui sepanjang benaknya kalau gedung sarana olahraga di jalan Warung Buncit adalah milik Dephankam namun yang bersangkutan tidak dapat membuktikannya
- 9. Surat yang dikeluarkan oleh Markas Besar TNI tanggal 7 Mei 2002 yang berisikan tentang pengajuan biaya yang harus dibayar oleh Herman Sarens Sudiro dalam rangka peralihan hak milik atas nama Herman Sarens Sudiro menjadi Hak Pakai atas nama Mabes TNI.
- 10. Laporan pelaksanaan rapat di Babinkum pada tanggal 19 Juli 1988 yang menerangkan bahwa telah ditemukan sebuah dokumen berupa Akta Hibah Tanah seluas 19.316 m<sup>2</sup> di Jalan Warung Buncit, Duren Tiga dari Ngudi Gunawan kepada Departemen Hankam berdasarkan akta Nomor 28, tanggal 14 Juli 1970 yang dibuat oleh Notaris G.H.S. Loemban Tobing. Selain itu, dalam laporan tersebut juga dibahas langkah-langkah untuk merebut tanah yang bersangkutan melalui cara-cara secara militer.
- 11. Surat pernyataan oleh Ngudi Gunawan secara waarmerking tertanggal 8 Juni 1991 yang menerangkan bahwa pada tahun 1966/1967 telah menerima uang pembayaran atas tanahnya sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari Herman Sarens Sudiro, sehingga tanah miliknya tersebut telah mutlak menjadi milik Herman Sarens Sudiro
- 12. Penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan prosedur Pendaftaran Tanah:
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 247 atas nama R.A. Artini
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 248 atas nama Herman Sarens Sudiro
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 249 atas nama Hadijah
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 250 atas nama Teddy Abdul Rachim
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 254 atas nama Engkos Sumarna
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 255 atas nama Didi Sukardi

## 2.8 Analisa Kasus

Dalam kasus sengketa tanah antara Brigjend Purnawirawan Herman Sarens Sudiro dengan Institusi TNI dan Departemen Pertahanan Keamanan, berdasarkan informasi, bukti-bukti dan data-data yang diperoleh oleh penulis,

maka akan dilakukan analisis secara obyektif. Pertama adalah bahwa kasus ini merupakan kasus sengketa perebutan tanah antara Institusi negara dalam hal ini TNI dan Dephankam dengan warga sipil, yakni Brigjend Purnawirawan Herman Sarens Sudiro. Kedua, kasus ini menunjukkan telah terjadi pelanggaran terhadap Hukum Tanah Nasional termasuk didalamnya Hukum Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Hukum Perdata.

1. Berdasarkan bukti faktual, tanah yang terletak di jalan warung buncit nomor 301 adalah tanah bersertipikat hak milik atas nama keluarga Herman Sarens Sudiro. Namun TNI bersama Dephankam menganggap bahwa tanah tersebut adalah tanah kepunyaan TNI. Awalnya, tanah tersebut adalah tanah bersertipikat hak milik atas nama Ang Bing Djin dan Hamizar Hamid yang dipecah menjadi 6 (enam) sertipikat dan dibalik nama kepada keluarga Herman Sarens Sudiro.
  - a. Balik nama sertipikat dilakukan melalui Pendaftaran Hak dengan pemindahan hak yang dicatat dalam buku tanah mengenai sebab-sebab terjadinya pemindahan hak, dan dicatat pula pada sertipikat.
  - b. Dalam proses pemindahan hak, Kantor Pertanahan tetap melakukan verifikasi atas tanah yang bersangkutan, yakni harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli PPAT. Kantor pertanahan wajib menolak pendaftaran peralihan jika:
    - Sertipikat hak atas tanah tidak sesuai
    - Dokumen tidak lengkap
    - Tidak dipenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan
    - Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan
    - Akta PPAT dibatalkan oleh Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
    - Akta PPAT dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar pada kantor pertanahan

Dengan terbitnya sertipikat hak milik atas nama Herman Sarens Sudiro dan keluarga, membuktikan bahwa peralihan hak telah terjadi secara sah menurut hukum

- c. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti sempurna hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Pembuktian yang diberikan oleh Sertipikat hak atas tanah bersifat kuat meskipun tidak mutlak. Artinya sertipikat tersebut dapat dibatalkan apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai ketidakabsahan sertipikat tersebut.
2. Pihak TNI menggugat keabsahan sertipikat hak atas tanah yang dipegang oleh Herman Sarens dan keluarga besarnya. Berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan, *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*
    - a. Institusi TNI mengajukan bukti berupa Akta Hibah Nomor 28 tanggal 14 Juli 1970 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Loemban Tobing. Isi Akta tersebut adalah bahwa Ang Bing Djin bersama Ngudi Gunawan telah menghibahkan seluruh tanahnya kepada Dephankam
    - b. Adapun ketentuan Hibah menurut Pasal 1666-1667 KUH Perdata, yaitu: *Hibah hanya berlaku untuk barang-barang yang status hukumnya benar dan sudah jelas, barangnya sudah ada, tidak tersangkut kepemilikan orang lain dan berada dalam penguasaan fisik si penghibah*
    - c. Obyek hibah atau status barang yang dihibahkan ternyata tidak memenuhi persyaratan materiil dan tidak berada dalam penguasaan fisik si penghibah, karena didapat kenyataan bahwa:
      - Status sertipikat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 3 atas nama Ang Bing Djin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 atas nama Hamizar Hamid. Tidak ada satupun sertipikat atas nama Ngudi Gunawan dan tidak ada catatan sama sekali mengenai keterlibatan Ngudi Gunawan dalam riwayat buku tanah tersebut

- Tanah tersebut telah menjadi milik Herman Sarens Sudiro setelah dibeli dari Ngudi Gunawan pada Tahun 1966, dan dengan bantuan Ngudi Gunawan pula, yakni pada tahun 1979, tanah tersebut dipecah menjadi 6 (enam) sertipikat sekaligus dibalik nama kepada Herman Sarens Sudiro dan keluarganya.
  - Ngudi Gunawan telah memberi keterangan secara bawah tangan yang di waarmerking bahwa benar ia telah menjual tanah miliknya dengan sertipikat hak milik nomor 3 atas nama Ang Bing Djin dan sertipikat hak milik nomor 4 atas nama Hamizar Hamid kepada Herman sarens Sudiro
  - Ngudi Gunawan melalui Akta Pembatalan Hibah nomor 21 tanggal 4 Agustus 2004 yang dibuat oleh Notaris Ratna Komala Komar telah mencabut dan membatalkan Akta Hibah kepada Dephankam yang pernah dibuatnya pada tahun 1970, sehingga Akta Hibah tersebut telah batal demi hukum
  - Hibah tersebut pada dasarnya telah batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan dengan sendirinya sejak awal, karena hibah terjadi tanpa terpenuhinya syarat materil, yakni obyek hibah bukanlah milik penghibah. Bukti historis mengungkapkan bahwa hibah terjadi pada tahun 1970, sedangkan sejak tahun 1966, tanah tersebut sudah menjadi kepunyaan Herman Sarens Sudiro.
3. Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selain bukti tertulis seperti sertipikat hak atas tanah, pembuktian berupa keterangan saksi dalam sengketa pertanahan memiliki peran penting. Yakni dalam hal kurang atau tidak adanya bukti tertulis lainnya untuk mendukung keabsahan sertipikat hak atas tanah jika ada pihak-pihak yang menggugat keabsahan sertipikat tersebut atau pun sebaliknya, pihak yang melakukan penyangkalan terhadap suatu sertipikat hak atas tanah, dapat mengajukan saksi-saksi mengenai tanah yang bersangkutan jika ternyata tidak ada bukti tertulis yang dimilikinya guna menyangkal keabsahan suatu sertipikat hak atas tanah. Namun keterangan saksi malah diajukan oleh pihak Herman Sarens yang juga sebagai pemilik sertipikat.

- a. Adanya keterangan saksi yang berwenang dari pihak Dephankam/TNI yang menerangkan bahwa tidak ada transaksi jual beli atas tanah tersebut yang menggunakan dana TNI maupun Dephankam. Keterangan tersebut dituangkan dalam Pernyataan bawah tangan.
- b. Adanya keterangan bekas pemilik tanah yakni Ngudi Gunawan yang menerangkan bahwa tanah miliknya yang dibeli dari Ang Bing Djin dan Hamizar Hamid yang belum dibalik nama kepadanya telah dijual lagi secara sah kepada Herman Sarens Sudiro. Dimana ketiga bekas pemilik tanah tersebut membantu Herman Sarens dalam hal penerbitan Sertipikat

Secara umum bila dikaitkan dengan tinjauan teori dalam tesis ini, bahwa Herman Sarens Sudiro adalah subyek hukum yang patut sebagai pemegang hak milik atas tanah sehingga dapat disebut sebagai subyek hak atas tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, yang bersangkutan telah menerapkan fungsi sosial hak atas tanah dengan memberikan bagian tanahnya sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada institusi negara dalam hal ini Dephankam dan TNI-AD untuk keperluan pelatihan para personilnya sehingga memenuhi amanat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam hal mendapatkan tanah di Jalan Warung Buncit, Herman Sarens mendapatkannya melalui pemindahan hak secara jual beli yang sah menurut hukum dari pemilik yang lama dan keterangan mana tertera dalam Sertipikat hak milik atas tanah yang saat ini dikuasai oleh keluarganya. Disamping itu, tanah tersebut awalnya bukan tanah negara, namun tanah hak milik adat yang sudah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional oleh pemilik lama yakni Ang Biing Djin dan Hamizar Hamid sehingga riwayat dan silsilah mengenai siapa pemegang hak atas tanah tersebut dan ada tidaknya hak atau kepentingan pihak ketiga terhadap tanah bersangkutan dapat diketahui secara jelas karena tertera dalam sertipikat.

Jual beli atas tanah di jalan Warung Buncit yang dilakukan antara Herman Sarens Sudiro dengan pemilik sebelumnya, yakni Ngudi Gunawan adalah sah menurut hukum, karena memenuhi syarat-syarat yuridis perikatan

sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
2. Kecakapan para pihak
3. Objek perjanjian yang sah dan
4. Halal menurut undang-undang

Hanya saja tanah tersebut belum dibalik nama pada saat dikuasai oleh Ngudi Gunawan. Jual beli tersebut juga memenuhi syarat-syarat materiil, yakni:

1. Terpenuhinya syarat formil perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Pembeli hak atas tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah
3. Tidak ada ketentuan landreform dan peraturan perundang-undangan lainnya yang dilanggar
4. Jual beli tersebut dilakukan secara tunai, terang dan nyata.

Mengenai prosedur jual beli, hal tersebut sudah dilaksanakan oleh Herman Sarens, yaitu mengenai tanahnya, antara lain; tanah di jalan Warung Buncit tersebut tidak menyalahi atau mengganggu rencana tata guna tanah setempat, tanda bukti hak atas tanah tersebut jelas, yakni sertipikat hak milik atas tanah yang terdaftar dan diterbitkan resmi oleh Badan Pertanahan Nasional, tanah tersebut bebas sengketa. Berdasarkan bukti yang ada bahwa tanah tersebut benar dikuasai oleh Ngudi Gunawan melalui jual beli kepada pemilik lama Ang Bing Djin dan Hamizar Hamid. Kemudian oleh Ngudi Gunawan dijual lagi pada Herman Sarens Sudiro pada tahun 1966/1967. Kalaupun timbul sengketa seperti saat ini, karena ada pengakuan dari Ngudi Gunawan bahwa ia telah menghibahkan tanah di jalan warung buncit itu pada tahun 1970 yang sebenarnya telah dikuasai oleh Herman Sarens Sudiro sejak tahun 1966. Kalau akhirnya ada yang dibatalkan atau batal demi hukum, hal tersebut adalah pelaksanaan hibah oleh Ngudi Gunawan kepada Dephankam, karena objek hibah bukanlah hak penghibah.

Bukti hak atas tanah yang dipunyai oleh Herman Sarens Sudiro beserta keluarganya atas tanah tersebut adalah sertipikat hak milik atas tanah. Sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional,

pelaksanaan pendaftaran tanah dimulai dengan penyusunan data yuridis dan data fisik tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dilaksanakan pengumuman agar para pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah dimaksud dapat melakukan protes apabila memang dirugikan. Setelahnya, barulah dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Dalam kasus ini, sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pun telah melalui tahapan-tahapan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kasus ini pun baru mulai terangkat ke permukaan sekitar tahun 2000, yakni 20 tahun setelah sertipikat tanah di Jalan Warung Buncit tersebut terbit dan tertera atas nama keluarga besar Herman Sarens Sudiro. Menurut pendapat Pakar Hukum Agraria Profesor Budi Harsono, bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum, sertipikat tanah tidak dapat lagi diganggu gugat apabila selama 5 tahun tidak ada para pihak yang mengajukan gugatan terhadap sertipikat tersebut. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Budi Harsono juga menambahkan bahwa jika hal ini dilandaskan pada Hukum Adat, seseorang yang membiarkan tanahnya dikuasai pihak lain dalam jangka waktu yang lama, maka ia kehilangan haknya untuk mengklaim.

Kemudian doktrin lain yang juga berkembang berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembuktian hak atas tanah dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemegang haknya dengan syarat:

- 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
- Penguasaan tersebut baik sesudah maupun sebelum proses pendaftaran tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Jadi seharusnya, kasus ini sudah benar-benar ditutup atau telah kadaluarsa mengingat jangka waktu terbitnya sertipikat telah melebihi 20 tahun.

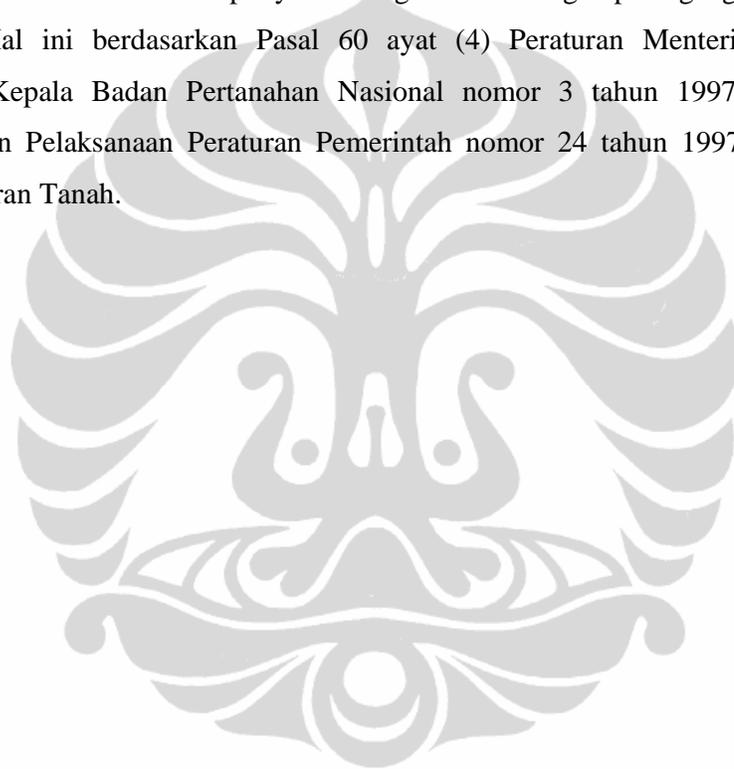
Dalam kaitannya dengan sistem pendaftaran tanah berstelsel negatif yang dianut oleh Indonesia, dimana suatu bukti hak atas tanah hanya bersifat kuat namun tidak mutlak, artinya sebuah sertipikat tetap harus dibuktikan kebenarannya apabila ada pihak-pihak yang menyangkal mengenai apa yang tertera didalamnya. Beban pembuktian harus dilakukan oleh para pihak yang menyangkal keabsahan sertipikat tersebut. Dalam kasus ini, justru pihak yang memiliki sertipikat yang memiliki bukti pendukung yang menerangkan bahwa sertipikat tersebut adalah benar.

Kemudian selain dengan alat bukti berupa sertipikat hak atas tanah, pihak keluarga Herman Sarens Sudiro juga memberikan bukti-bukti lain berupa pengakuan tertulis para pihak atau para saksi yang mengerti mengenai riwayat tanah yang dibuat secara bawah tangan dan di waarmeding oleh notaris. Akta waarmeding dapat menjadi alat bukti sempurna apabila pihak yang tercantum dalam akta bersangkutan mengakui tandatangan yang ada dalam akta tersebut.

Dalam hal pembuktian, menurut Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membantah suatu hak orang lain, diwajibkan membuktikan adanya suatu hak atau peristiwa tersebut. Dalam kasus ini, pihak Herman Sarens sudah memiliki alat bukti sempurna atas tanah yang berupa sertipikat hak milik atas tanah kemudian untuk meneguhkan haknya tersebut, ditambahlah dengan keterangan saksi yang tertuang secara tertulis dalam akta bawah tangan yang di waarmeding oleh Notaris sehingga mempunyai kepastian tanggal dan berkekuatan sempurna sebagaimana akta otentik karena tanda tangan dan isi yang tercantum dalam akta tersebut diakui sendiri oleh yang membuatnya. Akhirnya sebagaimana ketentuan dalam pasal 164 H.I.R dan Pasal 1284 R.Bg, sudah terpenuhi alat bukti yang diharuskan, antara lain; bukti surat, bukti saksi dan pengakuan. Sedangkan untuk persangkaan dan sumpah belum dapat dilakukan dikarenakan kasus ini belum masuk ke ranah pembuktian pada Pengadilan. Pada dasarnya, perihal pembuktian dalam hukum tanah nasional adalah mengenai pendaftaran tanah yang fungsinya untuk memberikan kepastian hukum. Terlaksananya

pendaftaran tanah adalah sebagai suatu proses pembuktian yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah yang memuat nama pemegang hak atas tanah bersangkutan.

Untuk pembuktian dengan saksi, dalam Hukum Tanah dipergunakan apabila bukti tertulis mengenai sebidang tanah kurang lengkap atau kurang meyakinkan. Pembuktian dapat dilakukan melalui keterangan saksi yang mengerti keadaan tanah yang disengketakan. Saksi yang memberikan keterangan tidak boleh mempunyai hubungan darah dengan pemegang hak atas tanah. Hal ini berdasarkan Pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

Tanah memiliki fungsi sosial, dalam hal ini, pemanfaatan tanah sebagai aset pribadi tidak boleh mengesampingkan apalagi merugikan kepentingan sosial atau kepentingan umum. Begitu pula sebaliknya, tidak boleh suatu kepentingan umum yang dilaksanakan oleh negara sehingga merampas kebebasan seseorang menggunakan hak atas tanah kepunyaannya.

Artinya, kebebasan seseorang sebagai pemegang hak atas tanah dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah yang diwakunya harus tetap dijamin oleh negara, namun pemegang hak atas tanah tersebut juga harus memperhatikan kepentingan umum. Negara sebagai organisasi penguasa, berwenang untuk menegakkan kepentingan umum dalam rangka pembangunan nasional demi terciptanya kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.

Namun ada kalanya, negara dalam menjalankan kekuasaannya atas tanah, seringkali mengesampingkan hak pribadi seorang pemegang hak atas tanah. Alih-alih demi kepentingan umum guna memakmurkan rakyat, malah merugikan si pemegang hak atas tanah. Cara-cara yang biasanya digunakan negara untuk memperoleh tanah dalam rangka pembangunan demi kepentingan umum biasanya melalui pembebasan atau pelepasan hak. Bahkan seringkali negara melalui aparturnya melakukan intimidasi yang kemudian melahirkan tindakan memaksa, merampas atau menyerobot tanah hak perorangan untuk motif tertentu yang tidak sesuai dengan semangat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 atau bukan untuk tujuan pelaksanaan kepentingan umum.

Berdasarkan pokok permasalahan yang diangkat dalam penulisan Tesis ini, yakni:

1. Sejauh mana kekuatan suatu hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang berdasarkan alat bukti yang dimilikinya?
2. Faktor apa saja yang memberikan peluang bagi pihak lain untuk melakukan penyerobotan tanah hak perorangan serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya penyerobotan tanah hak perorangan oleh pihak lain?

Maka didapat kesimpulan sebagai berikut; bahwa satu-satunya alasan suatu hak atas tanah dapat dipertahankan adalah dengan melihat bukti kepemilikannya. Suatu hak atas tanah memiliki kekuatan sejauh bukti-bukti yang dimiliki oleh pemegang haknya. Artinya, apabila pemegang hak atas tanah hanya memiliki tanda bukti berupa girik ataupun akta jual beli, maka akan sangat lemah kekuatan hak atas tanah tersebut dapat dipertahankan. Hal ini disebabkan karena Girik dan akta Jual Beli bukanlah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang bersifat sempurna, apalagi sejak diberlakukannya Undang-undang Pokok agraria yang mengharuskan dilakukannya konversi tanah melalui Pendaftaran tanah.

Namun apabila seseorang pemegang hak atas tanah memegang sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikannya, maka kekuatan hak atas tanahnya tersebut baru bisa terbantahkan apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa sertipikat tersebut palsu atau tidak sah. Dengan kata lain, sertipikat merupakan tanda bukti sempurna hak atas tanah. Jadi, kekuatan suatu hak perorangan atas tanah adalah tergantung alat bukti apa yang dia miliki untuk membuktikan haknya.

Akan tetapi, mengingat bahwa negara kita menganut sistem stelsel negatif yang mengindikasikan bahwa sertipikat hak atas tanah hanya merupakan tanda bukti sempurna dan bukan mutlak, maka hal ini menimbulkan beberapa faktor yang memberikan kesempatan bagi siapapun yang beritikad buruk untuk melakukan penyerobotan terhadap tanah hak perorangan. Faktor-faktor tersebut antara lain:

- Penerbitan sertipikat palsu
- Terlambat atau tidak melakukan balik nama pada sertipikat karena peralihan hak

- Pelepasan atau pembebasan hak secara paksa oleh negara dengan dalih kepentingan umum
- Pembiaran roya dalam jangka waktu yang lama atas tanah yang dibebani hak tanggungan setelah lunasnya utang piutang

Adapun upaya-upaya hukum untuk mencegah terjadinya penyerobotan tanah oleh pihak lain adalah dengan melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali apabila tanah yang dihaki tersebut belum bersertipikat, serta melakukan balik nama atas tanah yang dihaki setiap kali terjadi peralihan hak baik peralihan hak karena jual beli, hibah, wasiat, maupun waris, serta pembersihan roya pada saat selesainya urusan utang piutang apabila tanah dimaksud telah dibebani hak tanggungan.

Dari studi kasus atas sengketa tanah antara keluarga besar Brigjen Purnawirawan Herman Sarens Sudiro dengan Departemen Pertahanan Keamanan dan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, didapat kesimpulan bahwa ada itikad buruk yang dilakukan oleh Departemen Pertahanan Keamanan dan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat bersama dengan Ngudi Gunawan dan Ang Bing Djin terhadap tanah milik Herman Sarens Sudiro.

Itikad buruk berupa penyerobotan ini terjadi antara lain karena faktor kelalaian yang dilakukan oleh Herman Sarens Sudiro yang tidak segera melakukan balik nama atas tanahnya yang terletak di Jalan Warung Buncit Nomor 301 yang dibelinya dari Ngudi Gunawan, sehingga timbul kesempatan bagi pihak lain dalam hal ini negara melalui institusi TNI-AD dan Dephankam, untuk memiliki tanah tersebut secara melanggar hukum.

Lantas kekuatan hak atas tanah yang di pegang oleh keluarga besar Herman Sarens Sudiro adalah sempurna, karena keluarga besar Herman Sarens Sudiro memiliki tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak milik ditambah adanya keterangan dan pernyataan dari para saksi yang tertuang dalam surat bawah tangan secara waarmeding maupun legalisasi yang menerangkan bahwa tanah di Jalan Warung Buncit Nomor 301 tersebut adalah benar milik Herman Sarens Sudiro. Sebagaimana diketahui bahwa surat bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila tandatangan yang

tertera di dalamnya diakui oleh para pihak yang nama-namanya tercantum dalam surat bawah tangan tersebut

### 3.2 **Saran**

Setelah melakukan studi kasus dengan seksama, akhirnya ada beberapa saran yang dapat disampaikan, antara lain penulis menyarankan bahwa pendaftaran tanah wajib dilakukan atas seluruh tanah yang belum bersertipikat. Kemudian juga harus dilakukan balik nama sesegera mungkin setelah terjadinya peralihan hak baik karena jual beli, hibah, wasiat maupun waris.

Apabila telah dilakukan jual beli, selain Akta Jual Beli, hendaknya dibuat juga pernyataan tertulis dari penjual atau pemilik tanah yang lama yang isinya menerangkan bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik pemegang hak yang baru dikarenakan peristiwa hukum jual beli.

Kemudian dari sisi Pemerintah, sudah sepatutnya aparat penegak hukum berdiri digaris terdepan dalam menuntaskan segala konflik Agraria yang terus terjadi di berbagai daerah di Indonesia.

## DAFTAR REFERENSI

### **Buku:**

- Al Rasyid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*. Jakarta: Balai Pustaka, 1986
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2009
- Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Bab-Bab Tentang Hypotheek*. Cet. IV. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti: 2008.
- Chulaemi, Ahmad. *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Semarang: FH-Undip. 1993.
- Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Cet. II. Bandung: Alumni, 1994
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hasni. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah, Dalam Konteks UUPA- UUPR-UUPLH*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- . *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Mamudji, Sri. *et.al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Soedikno. *Alat-Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1994
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah. Ed. 1. Cet. 5*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

- . *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007.* Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- Notodisuryo, Sugondo R. *Hukum Notariat di Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda.* Jakarta: Intermasa, 1978
- Prodjohamidjojo, Martiman. *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara.* Jakarta: Pradnya Paramita, 1997
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan.* Bandung: Kaifa Mizan Pustaka, 2010.
- Roestamy, Martin. *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi asing (dihubungkan dengan Hukum Pertanahan).* Bandung: Alumni, 2011.
- Rosita, Lily. Sasangka, Hari. *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana.* Surabaya: Sinar Wijaya, 1996
- Santosa, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah.* Jakarta: Kencana, 2005.
- Sembiring, Jimmy Jose. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah.* Cet. 1. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).* Cet. Ke-37. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2006.
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2007
- . Sutedi, Adrian. *Tinjauan Hukum Pertanahan.* Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan.* Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sumardjono, Maria S.W. *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) Bidang Pertanahan.* Jakarta: Gramedia Kompas, 2008
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan Implementasi.* Edisi revisi. Jakarta: Kompas, 2005.

----- . Soebekti. R. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta: Intermedia, 1987.

----- . Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Arloka, 2003

----- . *Seri Hukum Properti. Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Cet. 2. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat - Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000

Tobing, Lumban G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1990

Waluyo, Bambang. *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996

#### **Peraturan Perundang-undangan:**

Indonesia. Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960.

----- . Undang-undang Tentang Perumahan dan Permukiman. UU No. 4 Tahun 1992.

----- . Undang-undang Tentang Bangunan Gedung. UU No. 28 Tahun 2002.

----- . Undang-undang Tentang Kewarganegaraan. UU No. 12 Tahun 2006.

----- . Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. PP No. 40 Tahun 1996

----- . Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997

#### **Makalah & Tesis:**

Ballie & Associates Law Firm. *Telaah Posisi Kasus Tanah Warung Buncit Milik Brigjend TNI AD (Purn) Herman Sarens Sudiro dan Keluarga Besar*. Jakarta, 2010 (Tidak dipublikasikan)

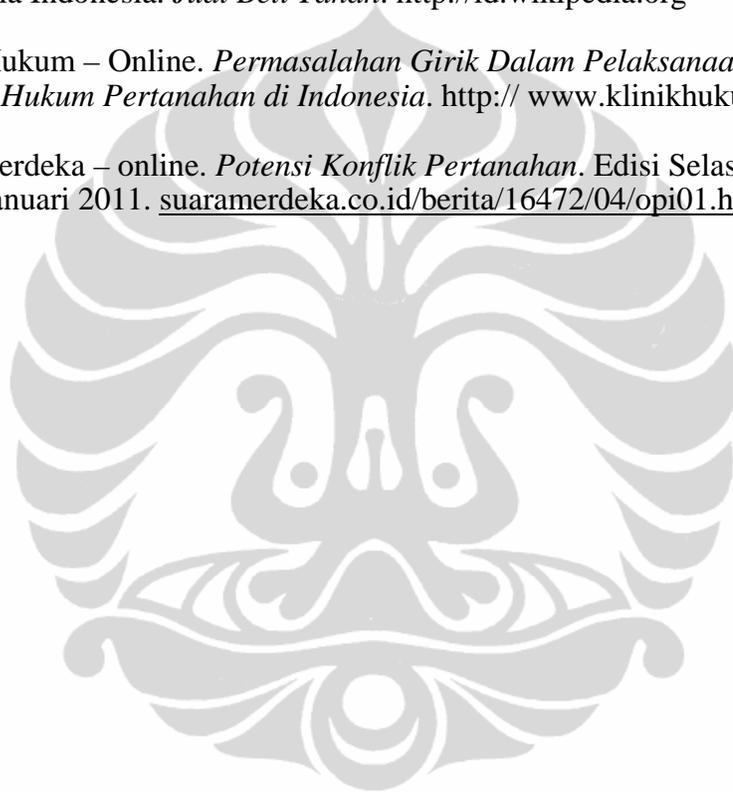
Sidi, Dwi Ikrar. *Tesis: Kekuatan Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. (Depok: Program Magister Hukum Fakultas Hukum Indonesia, 1998.)

**Internet:**

Wikipedia Indonesia. *Jual Beli Tanah*. <http://id.wikipedia.org>

Klinik Hukum – Online. *Permasalahan Girik Dalam Pelaksanaan Hukum Pertanahan di Indonesia*. [http:// www.klinikhukum.com](http://www.klinikhukum.com)

Suara Merdeka – online. *Potensi Konflik Pertanahan*. Edisi Selasa, 4 Januari 2011. [suaramerdeka.co.id/berita/16472/04/opi01.html](http://suaramerdeka.co.id/berita/16472/04/opi01.html)



MARKAS BESAR  
TENTARA NASIONAL INDONESIA  
DETASEMEN MARKAS

Jakarta, 21 - 8 - 2002

B-76

Nomor : B/ G 16 / VIII / 2002 / DEN  
Klasifikasi : BIASA  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : Pengajuan biaya pengalihan hak  
tanah Jl. Warung Buncit No. 301  
Jakarta Selatan.

Kepada

Yth. BRIGJEN TNI (Purn)

Drs. K.R.T.H.H. Herman S. ✓  
Soediro

di

Jakarta.

1. Menunjuk :

a. Akte Notaris Ny. Ratna Komala Komar, SH Nomor : 12 tanggal 7 Mei 2002 tentang persetujuan bersama.

b. Surat Dandenma Mabes TNI Nomor : B/578/VIII/2002/Den tanggal 2 Agustus 2002 tentang permohonan dukungan biaya untuk pengalihan sertipikat hak milik menjadi sertipikat hak pakai atas nama Mabes TNI Jl. Warung Buncit No. 301 Jakarta Selatan.

2. Sehubungan dengan rujukan tersebut di atas, Denma Mabes TNI telah mengajukan biaya pengalihan hak kepada Kasum TNI. Tetapi dari pihak Brigjen TNI (Purn) Drs. K.R.T.H.H. Herman S. Soediro sampai saat ini belum menyerahkan biaya pengalihan hak sebesar Rp. 53.975.000,- sesuai dengan persetujuan bersama pada tanggal 7 Mei 2002 dengan tenggang waktu selama 3 bulan. Pada saat ini tenggang waktu penyerahan biaya pengalihan hak sudah terlewati, yang seharusnya waktu penyerahan biaya sampai dengan tanggal 7 Agustus 2002.

3. Untuk memperlancar proses pembuatan sertipikat hak milik atas tanah Jl. Warung Buncit No. 301 Jakarta Selatan, mohon Bapak Brigjen TNI (Purn) Drs. K.R.T.H.H. Herman S. Soediro berkenan memenuhi kewajiban untuk menyerahkan biaya pengalihan hak sebesar Rp. 53.975.000,- (lima puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Dandenma Mabes TNI.

4. Demikian mohon menjadikan pemeriksaan dan penyelesaian selanjutnya.

Lunas bea materai  
denda materai

Direktoran  
Jakarta  
An. K. 500  
Pos

RITNA GUSTI  
NIPPOS. 583 312-202



Tembusan :

1. Kasum TNI.
2. Irien TNI

20-12-1986

B-45



PETIKAN

SURAT - KEPUTUSAN  
Nomor : Skep/ 1775 / XII /1986

tentang

PEMBERIAN IMBALAN ATAS PENYERAHAN  
SEBIDANG TANAH KEPADA DEPHANKAM/ABRI

Lunas bea materai  
Direktori Bea Materai  
Jakarta  
Agustus 2008  
Pos  
RITNA GUSTI  
NIP. 989 312 229

MENTERI PERTAHANAN KEAMANAN

Imbang : d.s.l.

Angkat : d.s.l.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : 1. Memberikan imbalan kepada Brigjen TNI (Purn) Herman Sarens Sudiro dan kawan-kawan, atas penyerahan sebidang tanah, luas 19.316 M2, terletak di Jalan Warung Buncit Raya Nomor 301, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan kepada Dep hankam/ABRI.

2. Imbalan terdiri atas :

a. Sebidang tanah, luas 2,5 Ha, terletak di Desa Cibitung, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.

b. Biaya pengosongan, pembongkaran bangunan di lokasi tersebut pada butir 1 dan biaya pengurusan hak atas namanya terhadap sebidang tanah tersebut pada butir 2 a, sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah).

3. Surat .....

2

PETIKAN

SURAT KEPUTUSAN MENHANKAM

NOMOR : SKEP/1775/XII/1986

TANGGAL : 20 DESEMBER 1986

3. Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

SALINAN d.s.l.

PETIKAN: Surat Keputusan ini disampaikan kepada yang berkepentingan untuk diketahui dan digunakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : J a k a r t a  
Pada tanggal : 20 Desember 1986

MENTERI PERTAHANAN KEAMANAN

Cap/ttd

P O N I M A N

Untuk PETIKAN

Sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT JENDERAL DEPHANKAM  
BIRO UMUM



M. H. ADIPUTRA

ada Yth. :

Jen TNI (Purn) HERMAN SARENS SUDIRO

karta

46  
47  
48  
56  
64  
65  
72  
74  
79  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



Halaman  
rakhi

Surat jawaban untuk MENHANKAM.  
No. Skep/1775/XII/1986.

DITUJUKAN KEPADA

YANG MENERIMA

1. Kepada Yth :  
Bapak S. Mamon H. Adiputra  
Kepala Biro Umum  
Sek. Jen. Dep. Hankam.

*Wahyono*  
( Wahyono )

2. Kepada Yth :  
Bapak MENHANKAM  
Jen. (Purn) Poniman.

*Sagal Isdianto*  
( Sagal Isdianto )

*FF 23/87*  
*12*

3. Kepada Yth :  
Bapak Kol. Laut Dalam Udayana SH  
Jl. Wahid Hasyim No. 7 (atas )  
Jakarta - Pusat.

*MUHAMMAD  
AGUS*

*Jk 23/87*  
*2*



BEA METERAL TERSTANG  
Telah Dibayar (Rp. Asli)  
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 20 JUL 1987  
s/jr. Kepala Kantor Bea & Cukai  
Ahmad Mursah  
Nippon. 952047380

Nomor : 3544/1987  
Telah dibukukan (kewasarmarket)  
Jakarta, satu (1) Juli  
seribu sembilan ratus delapan puluh  
tujuh (1987).

Notaris Jakarta,



*(JANUAR HAMID G.H.)*



KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN..

Jln. Trunojoyo No. 1:.....

JAKARTA

27-2-1991  
B-37

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : 256/1991

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.....

..... menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah

pada hari ini tanggal .....

bagai : .....

a l a n : Kampung Duren Tiga Rt, 005/02  
 Kelurahan : Duren Tiga.  
 Kecamatan : Mangrove Prapatan.  
 Wilayah Kota : Jakarta Selatan.  
 Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Di cek dan  
 Ditanda-tangani  
 Kepala Kantor  
 Pertanahan  
 Jakarta Selatan  
 27 FEB 2009  
 MIRA GUSTI  
 WIPROS. 183 342 29

tidak terdapat sebagai tanah.

Blok dan Nomor : Milik No. : 255/Duren Tiga.

~~Gambar Situasi~~ : No. : 22/1606/1979 Tgl. : 7-9-1979.

Luas : 4.450. M<sup>2</sup> : .....

~~Buku Tanah~~ : No. : Tgl. : 11. September. 1979.

ditulis atas nama : DIDI SUKARDI.

Catatan :

Blok Milik No. 255/Duren Tiga diperoleh haknya karena pemisahan dari H. 3/Kalibata Duren Tiga, bds. Akte Jual Beli pejabat Januar Hanid, SH. tgl. 4-8-1979 No. 70/VIII/1979. Izin berdasarkan Peraturan Mendagri tgl. 21-10-1970 No. Sk. 59/DDA/1970.

Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Mabes Pol. Mil. tgl. 2-9-1988 No. R/161/X/1988.

Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.

Alamat : Jl. Sisinganegara No. 2.

Untuk keperluan : Dinas, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570.31.-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Nomor penghasihan No.

Kepala Kantor Pertanahan  
 Jakarta Selatan.





BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN  
 Jln. Trunojoyo No. 1  
JAKARTA

27-2-1991  
**B-36**

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : 3935/1991

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah pada hari ini tanggal ..... bidang tanah yang terkenal sebagai : .....

Jalan : Kampung Duren Tiga Rt. 005/06  
 Kelurahan : Duren Tiga  
 Kecamatan : Kumpang Prapatan  
 Wilayah Kota : Jakarta Selatan  
 Daerah Khusus Ibukota Jakarta

adalah terdaftar sebagai tanah.  
 Hak dan Nomor : Milik No. : 254/Duren Tiga...  
 Gambar Situasi : No. : 21/1605/1979 Tgl. : 7-9-1979...  
 Luas : 4.440 M<sup>2</sup>  
 Tanah/Buku Tanah lg : No. : Tgl. : 11 September 1979.  
 Bertulis atas nama : ENGKOS SUMARNA

LUNTA  
 Diketahui  
 Jakarta  
 Kantor Pos  
 RI NA GUSTI  
 NO. 989 342 29  
 OCT 2009

Selatan :  
 Hak Milik No. 254/Duren Tiga diperoleh haknya karena pemisahan dari M/3/Kalibata Duren Tiga, bds. Akte Jual Beli pejabat Januar Hasid, SH. tgl. 4-8-1979 No. 71/VIII/1979. Izin berdasarkan Peraturan Mendagri tgl. 21-10-1970 No. Sk. 59/DDA/1970.  
 Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Mabes Pol. Mil. tgl. 29-1-1988 No. R/161/X/1988

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.  
 Alamat : Jl. Sisingamangaraja No. 2.  
 Untuk keperluan : Dinas, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570.31-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Selatan





KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN.

27-2-1991

B-31

Jln. Petojo Raya No. 1

JAKARTA

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : 5439 (1991)

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah hari ini tanggal ... bidang tanah yang terkenal

Lunas matarai

Direktori Kantor Pertanahan Jakarta Selatan

8 OCT 2009

Alamat : Kalibata Duren Tiga, An. Kep...

Kecamatan : Kembangan Prapatan.

Kabupaten : Jakarta Selatan.

Daerah Khusus Ibukota Jakarta.



Tanah terdaftar sebagai tanah :

dan Nomor : Milik No. 3/Kalibata Duren Tiga.

Luas/Gambar Situasi : No. 168. Tgl. 6-3-1957.

Luas asal : 13.070 M<sup>2</sup>.

Luas Tanah/Buku Tanah ts : No. Tgl. 5 Oktober 1967.

Penulis atas nama : PAUC HING DIN.

Atas nama :

Hak Milik No. 3/Kalibata Duren Tiga (sisa) diperoleh haknya karena Konversi (UUPA No. 5/1960 jo. PMA No. 2/1962) dari MILIK C. No. 744 seb., 745 seb., 750 seb., 751 seb., 752 seb., 754 seb., 755 seb., 759 seb., 760 seb., blok No. 85, D. II, Hda. Jual Beli Akte pejabat Tjamat K. Soemodiwirjo tgl. 15-3-1963 No. 038/K. P. /1963 jo. Izin Menteri Agraria tgl. 21-3-1966 No. Sk. I/503/PH/66.

Sebagian dari persil ini telah dipisahkan hak milik No. 254 dan 255/Duren Tiga seluas : 6.440 M<sup>2</sup> dan 2.450 M<sup>2</sup> diuraikan dalam gambar situasi tgl. 7-9-1979 No. 21/1605/1979 dan No. 22/1605/1979, karena Jual Beli Akte pejabat Januar Hamid, SU. tgl. 4-8-1979 No. 71/VIII/1979 dan No. 70/VIII/1979 masing2 atas nama : Djajas Sumarna dan Pidi Sukardi terdaftar tgl. 11-9-1979, luas asal : 13.070 M<sup>2</sup>.

Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Kabes Pol. Mil. tgl. 2-9-1980 No. R/161/IX/1980.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

- Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.
Alamat : Jl. Sisingamangaraja No. 2.
Alasan keperluan : Binas, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570-31-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Atas nama Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan





BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN.  
Jln. Trunojoyo No. 1  
JAKARTA

27-2-1991

B-32

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : ... 3437 / 1991

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan

menyatakan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah pada hari ini tanggal ..... bidang tanah yang terkenal sebagai : .....

Jalan : Warung Buncit Raya  
Kelurahan : Duren Tiga  
Kecamatan : Hampang Prapatan  
Wilayah Kota : Jakarta Selatan  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

adalah terdaftar sebagai tanah :  
Jenis dan Nomor : Milik No. : 247/Duren Tiga  
Sertifikat/Gambar Situasi : No. : 9/1020/1979 Tgl. : 5-6-1979  
Luas : 2.400 M<sup>2</sup>  
Sertifikat/Buku Tanah : No. : Tgl. : 11 Juni 1979  
Tertulis atas nama : Radon Ajeng Haji ARTINI

Catatan

- Hak Milik No. 247/Duren Tiga diperoleh haknya karena pemisahan dari H.A/Kalibata Duren Tiga, bda. Akte Jual Beli pejabat Imas Fatimah, SH. tgl. 11-12-1978 No. 85/7/Hampang Prapatan/1978. Izin berdasarkan Peraturan Mendagri tgl. 21-10-1970 No. Sk. 59/DDA/1970.
- Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Mabes Pol. Mil. tgl. 2-9-1988 No. R/161/IX/1988.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.  
Alamat : Jl. Sisingamangaraja No. 2.  
Untuk keperluan : Dinab, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570.31-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Daftar penghaslilan No.

Kepala Kantor Pertanahan  
Jakarta Selatan



BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN  
Jln. Trunojoyo No. 1  
J A K A R T A

27-2-1991

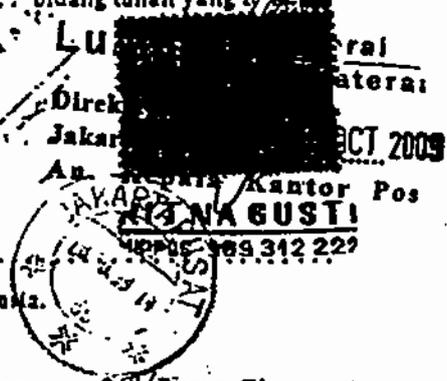
B-33

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH

Nomor : 2430/1991

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan  
..... menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah  
pada hari ini tanggal ..... bidang tanah yang tercantum  
sebagai : .....

Jalan : Jl. Warung Buncit Raya.  
Kelurahan : Duren Tiga.  
Kecamatan : Mampang Prapatan.  
Wilayah Kota : Jakarta Selatan.  
Daerah Khusus Ibukota Jakarta.



adalah terdaftar sebagai tanah.  
Hak dan Nomor : Milik No. : 248/Duren Tiga.  
~~Surat~~ Gambar Situasi : No. : 10/1021/1979 Tgl. : 5-6-1979.  
Luas : 2.000. M<sup>2</sup> : .....  
~~Surat~~ Tanah/Hukum Tanah yg : No. : Tgl. : 11 Juni 1979.  
Tertulis atas nama : HENAN SARENS SOEDIRO.

Catatan :

- a. Hak Milik No. 248/Duren Tiga diperoleh haknya karena pemisahan dari M.4/Kalibata Duren Tiga, bds. Akte Jual Beli pejabat Imas Fatimah, SH. tgl. 11-12-1978 No. 84/6/Mampang Prapatan/1978. Izin berdasarkan Peraturan Mendagri tgl. 21-10-1970 No. Sk. 59/DDA/1970.
- b. Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Mabes Pol. Mil. tgl. 2-9-1988 No. R/161/IX/1988.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.  
Alamat : Jl.ISINGAMANGARAJA No. 2.  
Untuk keperluan : Dinas, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570.31-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Daftar penghasilan No.

Kepala Kantor Pertanahan  
Jakarta Selatan



KANTOR PERTANAHAN JAKARTA  
 Jln. Trunojoyo No. 1  
 JAKARTA

27-2-1991  
**B-34**

**SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH**

Nomor : 3440/1991

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerangkan bahwa menurut Daftar Pendaftaran Tanah pada hari ini tanggal ..... bidang tanah yang terkenal sebagai : .....

Jalan : Warung Buncit Raya.  
 Kelurahan : Duren Tiga.  
 Kecamatan : Kumpang Prapatan.  
 Wilayah Kota : Jakarta Selatan.  
 Daerah Khusus Ibukota Jakarta

adalah terdaftar sebagai tanah.  
 Hak dan Nomor : Milik No. 249/Duren Tiga.  
~~Surat~~/Gambar Situasi : No. : 8/1019/1979 Tgl. : 5-6-1979.  
 Luas : 2.500 M<sup>2</sup>  
~~Surat~~/Buku Tanah : No. : Tgl. : 11 Juni 1979.  
 Tertulis atas nama : HADIJAH.

Catatan :

- Hak Milik No. 249/Duren Tiga diperoleh haknya karena pemisahan dari H.4/Kalibata Duren Tiga, bds. Akte Jual Beli pejabat Imas Fatimah, SH tgl. 11-12-1978 No. 83/5/Kumpang Prapatan/1978. Izin berdasarkan Peraturan Mendagri tgl. 21-10-1970 No. 59/DDA/1970.
- Bidang tanah ini diblokir berdasarkan surat dari Mabes Pol. Mil. tgl. 2-9-1988 No. R/161/IX/1988.

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini dibuat dan dikeluarkan berdasarkan permohonan :

Nama : BADAN PERTANAHAN NASIONAL.  
 Alamat : Jl. Sielingmangaraja No. 2.  
 Untuk keperluan : Dinas, sesuai dengan suratnya tgl. 18-2-1991 No. 570.31-703.

Jakarta, tgl. 27-2-1991

Daftar penghasilan No.

Kantor Pertanahan  
 Jakarta Selatan

PENDAFTARAN PERIAMA

Halaman: 1.



HAK MILIK	1) NAMA PEMEGANG HAK
No. <i>45-150-1</i>	- HAMIZAR HAMID -
NAMA DJALAN/PERSIL	
ASAL PERSIL	g) PENDAFTARAN
Konversi (U.U.P. Agr. Pemberian hak no. 5/1960 jo. P.M. Pemisahan dari Agr. no. 2/1962) dari M- Penggabungan 11k C. no. 744-seb., 745-seb., 746, 747, 748, --//	KEPALA KANTOR DJAK. Jil. 5 Oktober. 19.67.
SURAT KEPUTUSAN	Tertanda: ( Ir. SOERJONO. )
ali rugi: --	h) PENGELUARAN SERTIPIKAT
manja hak berlaku --	KEPALA KANTOR DJAK. Jil. 5 Oktober. 19.67.
akhir --	
non/recognisi/sewa	i) PENUNJUKAN
isi	Djua. Seli (akte pehdjak. Pjakt M. Soemodirjo tg. 15-3-1963 no. 038/M.P./1963 jo. Izin Menteri Agraria tg. 21-3-1966 no. Sk.I/502/PH/66.
lah utendjadi	k). TjATATAN MENGENAI PADJAK

SRT. UKUR/URAIAN BATAS	Tahun	Besarnya	Pengurangan	Tjataan
ambar situasi tg. 1967 no. 169.		2400 m <sup>2</sup>		
		2000 m <sup>2</sup>		
		2400 m <sup>2</sup>		
		2500 m <sup>2</sup>		
		4000 m <sup>2</sup>		
13.720 m <sup>2</sup> .				
749-seb., 750-seb., 751-seb., 752-seb., 753-seb., 754-seb., 755-seb., 756-seb., 757-seb., 758-seb., 759-seb. Blok no. D. II.				

LUNAS BEA METERAL  
Berdasarkan UU No. 13/1985

001 1005 2009

KANTOR P... BEKASI

POS INDONESIA BEKASI

RACHMAT

NIPPOS : 956176744

2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15

(14)

GAMBAR-SITUASI

No. 159/1967.

MILIK 4.

Sebidang tanah milik C.865,D.II.85.

Terletak di ;

Kelurahan : Kali Bata Duren Tiga,

Ketjamatan : Mampang Prapatan, Kota Djakarta-Selatan,

Daerah Khusus Ibukota Djakarta-Raja.

Luas : 13720.M2 (tiga belas ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi)

GAMBAR LIHAT HALAMAN DALAM.

Djakarta, tgl. 6-5-1967..

Kepala Kantor Pendaftaran dan  
Pengawasan Pendaftaran Tanah,



( Ir. Soerjono ).-

3  
7  
8  
11  
14  
18  
4

B-1

PENDAFITARAN PERIAMA

Halaman: 1.

HAK MILIK	f) NAMA PEMEGANG HAK
No. <b>3</b> Sisa.-	- <b>ANG BINGO DJIM</b> -
NAMA DJALAN/PERSIL	
ASAL PERSIL	e) PENDAFTARAN
Konversi (U.U.P. Agr. Pemberian hak no. 5/1960 jo. P.M. Pemisahan dari Agr. no. 2/1962) dari Milik Penggubungan G. no. 744-seb., 745-seb., 750-seb.,	KEPALA KANTOR DJAK., tgl. <b>5 OKTOBER 1967.</b>  Tertanda: ( <b>Ir. SOERJONO.</b> )
SURAT KEPUTUSAN	h) PENGELUARAN SERTIPIKAT
--	KEPALA KANTOR DJAK., tgl. <b>5 OKTOBER 1967.</b>
ini rugi --	
manaja hak berlaku --	
Prachir --	
non/cognisi/sewa	
bi	i) PENUNDUKUAN
ubah menjadi	Djual-beli (akte pend. jab. Tjamat M. Soemodiwirjo tg. 15-3-1963 no. 038/A.P./1963 jo. Izin Menteri Agraria tg. 21-3-1966 no. Sk. I/504/PH/66 no. Sk. I/503/PH/66.
	k) TjATATAN MENGENAI PADJAK

SRT. UKUR/URAIAN BATAS	Tabun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Tjataan
Gambar situasi tg. 6-3-1967 no. 168.					
4.180 jisa					
8890					
13.070 M2.					
1-seb., 752-seb., 755-seb., 760-seb. Blok 85 D. II.		4440. 4450 8890.			

*Handwritten notes and signatures:*  
 4440  
 4450  
 8890  
 4440  
 4450  
 8890  
 13 072 m.  
 (Signatures and initials)

T. NAF. BEA METERAI  
 Berdasarkan UU No. 13/1986

60

KANTOR BEA METERAI  
 POS INDONESIA  
 BEKASI

RACHMAT  
 NIPPOS : 956176744

GAMBAR-SITUASI  
No. 168/1967.

MILIK 3.

bidang tanah milik C.864, D.II.85.  
terletak Di :  
alurahan : Kali Bata Duren Tiga,  
etjamatan : Mampang Prapatan, Kota Djakarta-Selatan,  
erah Khusus Ibukota Djakarta-Raja.  
luas : 13070.M2 (tiga belas ribu tujuh puluh meter persegi ).

GAMBAR LIHAT HALAMAN DALAM.

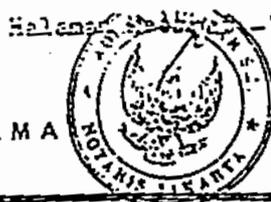
Djakarta, tgl. 6 - 3 - 1967. ( )  
Kepala Kantor Pendaftaran dan  
Pengawasan Pendaftaran Tanah,



( Ir. Soefjono ).-

2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

B-18



PENDAFTARAN-PERTAMA

Halaman :

a) HAK MILIK	ii	NAMA PEMEGANG HAK
No. 255,-		
Kelurahan DUREN TIGA		- DIDI SUKAPDI -
b) NAMA JALAN/PERSIL Kampung Duren Tiga		
c) ASAL PERSIL	ii) PENDAFTARAN	KEPEGEMBUJIAN
1. Konversi	JAKARTA, Tgl. 11 SEP 1979	JAKARTA, Tgl. 11 SEP 1979
2. Sumbahan-hak	A.n. WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN	A.n. WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN
3. Pemisahan dari K.3/Ka- libata Duren Tiga	Kepala Seksi Pendaftaran Tanah	Kepala Seksi Pendaftaran Tanah
4. Penggabungan	t.t.d.	t.t.d.
d) SURAT KEPUTUSAN	AMAT MUBADI S.P. NIP. 01007154 / NRE. 10054	PITOYO RACHMAT NIP. 010071621 / NRE. 44272
	hi) PENGELUARAN SERTIPIKAT	
	JAKARTA, Tgl. 11 SEP 1979	JAKARTA SELATAN
	A.n. WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN	Kepala Seksi Pendaftaran Tanah
Ganti ruang/wajib		
Lamanya hak berlaku		
Berkahir		
	AMAT MUBADI S.P. NIP. 01007154 / NRE. 10054	
	ii) PENUNJUK	Akte jual beli pejabat Januar Harid SH tgl. 4-8-1979 no. 70/VIII/1979. Idex ber- dasarkan Peraturan Menteri, tgl. 21-10- 1970 no. 59/DDA/1970.- CATATAN MENGENAI PAJAK



e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS	ii)				
Gambar citra, tgl. 7-9-1979 no. 22/1606/1979.-	Tahun	Basarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan

Luas: 4.450,- m<sup>2</sup> -  
RETA LP. PKI No: 40/48 - D.E/3

LUNAS BEA METERAI  
Berdasarkan UU No. 13/1985

6000000009

KANTOR Reaksi  
POS INDONESIA  
DEKAS  
RACHMAT  
NIPPOS: 956176744

18/4

PENDAFTARAN - PERTAMA

aman :

a) HAK MILIK	b) NAMA PEMEGANG HAK				
No. 250.-					
Kelurahan DUREN TIGA, ..	- TEDDY ABDUL ROOHIM .-				
b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Warung Bunoib Raya					
c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan dari M.4/Ka- libata Duron Tiga.- 4. Penggabungan	<p>g) PENDAFTARAN <u>JAKARTA</u>, Tgl. <u>11 JUNI 1979.-</u>                  A.n. <u>WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN</u> A.n. <u>WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN</u>                  Kepala Sub-Direktorat Agraria Kepala Sub-Direktorat Agraria                  u.b. Kepala Sekel Pendaftaran Tanah                  t.t.d. t.t.d.</p> <p>AMAT MUBADI B.Sc. NIP. 01007154 / NPK. 10054. PITOYO RAKHMAT NIP. 010071621 / NPK. 418721</p>				
d) SURAT KEPUTUSAN  Ganti rugi/uang wajib Lamanya hak berlaku Berakhir	<p>h) PENGELUARAN SERTIPIKAT <u>JAKARTA</u>, Tgl. <u>11 JUNI 1979.-</u>                  A.n. <u>WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN</u> Kepala Sub-Direktorat Agraria                  u.b. Kepala Sekel Pendaftaran Tanah</p> <p></p> <p>AMAT MUBADI B.Sc. NIP. 01007154 / NPK. 10054.</p> <p>i) PENUNJUK: Akta jual beli pejabat Imas Fatimah SH. tgl. 11-12-1978 no. 82/4/Mampang Prapatan/1978. Izin berdasarkan Peraturan Menda- gri, tgl. 21-10-1970 no. 59/DDA/1970.- CATATAN MENGENAI PAJAK.</p>				
e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS					

Gambar situasi, tgl. 5-6-1979 no. 7/1018/1979.-	Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan

Luas: 3.415, -M2.-

P.D.K. 11/10/1979 - d/3/1979

LUNAS BEA METERAI Berdasarkan UU No. 49/1985



POS INDONESIA BEKASI 13

TARIPUS 556176714

16  
15  
18  
4





B-9

PENDAFTARAN-PERTAMA

alaman :

a) HAK MILIK No. 249.-	f) NAMA PEMEGANG HAK - H A D I D J A H -
Kelurahan DUREN TIGA.-	
b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Warung Juncit Raya	
c) ASAL PERSIL 1. Komersial 2. Pemberian hak 3. Pemisahan dari No. 4/Kali Ba-u.b. ta Duren Tiga.- 4. Penggabungan	g) PENDAFTARAN JAKARTA, Tgl. 11 JUNI 1979.- A.n. WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Pendaftaran Tanah t.t.d. AMAT MURADI, S. S. NIP. 01007154 / NRE. 10061.
d) SURAT KEPUTUSAN	h) PENGELUARAN SERTIPIKAT JAKARTA, Tgl. 11 JUNI 1979.- A.n. WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN Kepala Seksi Pendaftaran Tanah t.t.d. AMAT MURADI, S. S. NIP. 01007154 / NRE. 10061.
Gandrun/Uang wajib Lamanya hak berlaku Barakhir	ii) PENUNJUK : Akte jual beli pejabat desa pemisahan sht tgl. 21-12-1978 no. 83/5/Mampang Prapatan/1978. Idnin berdasarkan Peraturan Mendagri, tgl. 21-10-1970 no. 9K.59/UMK/1970.- CATATAN MENGENAI PAJAK
j) SURAT UKUR/URAIAN BATAS	



Gambar Etuasi t. 1.  
5-6-1979 no. 8/1019/  
1979.-

2.500,-

DKI No 40/148 D/3/1979

LUNAS BEA METERAI  
Berdasarkan UU No. 13/1985

6000000000

Bekas  
KANTOR AGRARIA  
RACHMAT  
POS INDONESIA  
GENASI  
NIPPOS : 956176744

5  
16  
17  
18  
4

PENDAFTARAN-PERTAMA

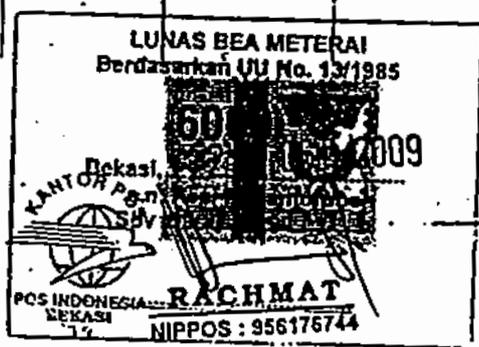


B-7

Halaman :

a) HAK MILIK	ii NAMA PEMEGANG HAK
. No. 247.-	
Kelurahan DUREN-TIGA.-	- Raden Ajeng Haji ARTINI .-
b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Warung Bunoit Raya	
c) ASAL PERSIL 1. Kamasi- 2. Pemberian hak- 3. Pemisahan dari K.4/Kn- Libata Duren Tiga.- 4. Penggabungan-	g) PENDAFTARAN <u>JAKARTA</u> , Tgl. <u>11 JUNI 1979</u> . A.n. <u>WALIKOTA/WILAYAH-</u> <u>JAKARTA SELATAN</u> Kepala Seksi Pendaftaran Agraris u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah t.t.d. AMAT MUBADI S. S. NIP. 01007134 / NRE. 10068.
d) SURAT KEPUTUSAN  Ganti rugi/uang wajib Lamanya hak berlaku Berakhir	h) PENGELUARAN SERTIPIKAT <u>JAKARTA</u> , Tgl. <u>11 JUNI 1979</u> . A.n. <u>WALIKOTA/WILAYAH-</u> Kepala Seksi Pendaftaran Agraris Kepala Seksi Pendaftaran Tanah JUN 1979 AMAT MUBADI S. S. NIP. 01007134 / NRE. 10068. i) PENUNJUK : Akta jual beli pejabat Insan Fatmahan SH tgl. 11-12-1978 no. 85/7/Hampang Prepat- en/1978. Idzin berdasarkan Peraturan Men- DEPT, tgl. 21-10-1970 no. 51-59/BDK/1970. CATATAN MENGENAI PAJAK
e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS	ii

Gambar situasi, tgl. 5-6-1979 no. 9/1020/ 1979.-  Luas: 2.403,- m <sup>2</sup> .-  I.P. D.K. IN = 40/46 - D.E/B Tbc	Tahun	Besarnya	Tambah	Pengurangan	Catatan



7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

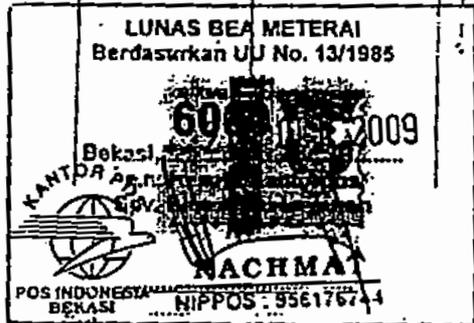
PENDAFTARAN-PERTAMA



B-8

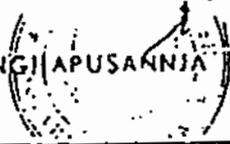
Isi halaman :

<p>a) HAK MILIK No. 248.- Kecamatan DUREN TIGA.-</p>	<p>ii) NAMA PEMEGANG: <b>HERMAN SARENS SOEDIRO</b></p>														
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Ujung Buncit Raya</p>															
<p>c) ASAL PERSIL 1. Komewi 2. Pembelian hak 3. Pemisahan dari K. 4/Ko- Libeta Duran Tiga.- 4. Penggabungan</p>	<p>iii) HENDELAHUI di) PENDAFTARAN: <b>JAKARTA</b>, Tgl. <b>11 JUNI 1979.-</b> A.n. <b>WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN</b> KANTOR Kepala Sub-Direktorat Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah t.t.d. AMAT MUBADI S. S. NIP. 01007154 / NPK. 10061.</p>														
<p>di) SURAT KEPUTUSAN  Ganti rugi/uang wajib Lamanya hak berlaku Berakhir</p>	<p>iii) PENGELOUARAN SERTIPIKAT <b>JAKARTA</b>, Tgl. <b>11 JUNI 1979.-</b> A.n. <b>WALIKOTA/WILAYAH JAKARTA SELATAN</b> KANTOR Kepala Sub-Direktorat Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah t.t.d. AMAT MUBADI S. S. NIP. 01007154 / NPK. 10061.</p>														
<p>ii) SURAT UKUR/URAIAN BATAS Gamber citra, tgl. 5-6-1979 no. 10/102/1979.-  Luas: 2.000,- m<sup>2</sup>- PDKU No. 40/48-E/3/1979</p>	<p>ii) PENUNJUK I 11 JUNI 1979 beli pejabat lama Perumahan No. tgl. 11-12-1978 no. 84/6/Mampang Prapatan 1978. Idria berdasarkan Peraturan Menteri No. 21-10-1970 No. 35/DK/1970.- CATATAN MENGENAI PAJAK</p> <table border="1" data-bbox="550 1422 1380 1489"> <thead> <tr> <th>Tahun</th> <th>Besarnya</th> <th>Tambahan</th> <th>Pengurangan</th> <th>Catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan					
Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan											



8  
9  
10  
11  
12  
13  
14

PENTJATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN' DAN PENGHAPUSANNYA  
(PEROBAHAN)



No perubahan	Tanggal peninjauan/penghapusan, atau dan No. Dalk. Pengh.	Nama yang terdahul	Nama pemegang hak lamanya	Pelunduk manjangan waktu	Tanda tangan Kepala Kantor dan Ujap Kantor	
		- Sebagian dari perwil ini telah dipisah-pisahkan Hak Milik sebagai berikut :				
		1. M.247/Duren Tiga, seluas: 2.400,- M2 diuraikan dalam gambar situasi tgl. 5-6-1979 no. 9/1020/1979, karena jual beli akte pejabat Imas Fatimah SH. tgl. 11-12-1978 no. 85/7/Mampang Prapatan/1978 a/n. R.A.H. ARTINI.				
		2. M.248/Duren Tiga, seluas: 2.000,- M2 diuraikan dalam gambar situasi tgl. 5-6-1979 no. 10/1021/1979, karena jual beli akte pejabat Imas Fatimah SH. tgl. 11-12-1978 no. 84/6/Mampang Prapatan/1978 a/n. HERMAN S. RENS SOEDIRO.				
		3. M.249/Duren Tiga, seluas: 2.500,- M2 diuraikan dalam gambar situasi tgl. 5-6-1979 no. 8/1019/1979, karena jual beli akte pejabat Imas Fatimah SH. tgl. 11-12-1978 no. 83/5/Mampang Prapatan/1978 a/n. HADIDJAH.				
		4. M.250/Duren Tiga, seluas: 3.415,- M2 diuraikan dalam gambar situasi tgl. 5-6-1979 no. 7/1018/1979, karena jual beli akte pejabat Imas Fatimah SH. tgl. 11-12-1978 no. 82/4/Mampang Prapatan/1978 a/n. TEDDY ABDUL ROCHIK.				

Jakarta, tgl. 11 Juni 1979.-  
A.B. WALIKOTA JAKARTA SELATAN  
KEPALA KANTOR AGRARIA  
D. KEPALA SEKSI PENDAFTARAN TANAH.

MENGETAHUI  
A.B. WALIKOTA JAKARTA SELATAN  
KEPALA KANTOR AGRARIA  
PRIMO N. HATI  
NIP. 01071127/1954



AMAT MUBADI S. S.  
NIP. 01007124/1954

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12

27-11-1977  
B-3



SURAT - KUASA / H I B A H .

Jang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : NGUDI GUNAWAN .

U m u r : Tahun.

Alamat : Djalan Pinangsia I/22,Djakarta.

Dengan ini memberi kuasa penuh kepada :

HERMAN SARENS SUDIRO, Brigadir Djendral TNI,  
tinggal di Dj.Daksa I/9.Kebajoran Baru Dkt.

Untuk mewakili saja sebagai pemilik dari :

sebidang tanah hak milik nomor 3, terletak Dalam  
Daerah Djakarta, Ketjamatan Mampang Prapatan,  
Desa Kalibata Duren Tiga, seluas (Delapan ribu de-  
lapan ratus sembilan puluh meter persegi) 8890.M2  
dengan surat ukur Nomor:14/1133/1970.

Dalam segala Hal baik tindakan pemilikan maupun tindakan pengurusan  
termasuk untuk :

- mendjual, menjewakan, menghibahkan atau dengan setjara lain melepaskan hak atas tanah tersebut kepada siapapun djuga jang ditentukan oleh pemegang kuasa sendiri dengan sarat-2 jang dianggap baik oleh pemegang kuasa sendiri.
- Untuk mendirikan bangunan-2 diatas tanah tersebut.
- Melakukan segala pembajaran-2/padjak-2 atas tanah tersebut.
- Mendjaminkan atau membebani baik setjara Hipotik atau djaminan apapun atas tanah tersebut untuk mendjamin sesuatu hutang dari pemegang kuasa sendiri atau pihak lain, dengan sarat-2 jang dianggap baik oleh pemegang kuasa.
- Untuk keperluan itu menghadap dihadapan pedjabat-2 jang berwenang, memberikan keterangan-2, membuat dan menandatangani surat-2 jang diperlukan serta mengerdjakan tindakan apapun tanpa ketjuali.
- Kuasa ini dibebaskan dari wadjab untuk ditarik kembali didalam wari- san ( natrekking Clausule ) .
- Demikian kuasa ini dibuat tanpa paksaan dan setjara sadar, serta untk dapat diguahkan dimana perlu.

PENERIMA KUASA :

(Herman Sarens Sudiro)

PEMBERI KUASA :

(Ngudi G u n a w a n)



3  
7  
8  
5  
11  
1  
18  
4  
1

SURAT PERNYATAAN



Sehubungan dengan adanya Surat Pernyataan tertanggal 25 Februari 1986 yang dibuat oleh almarhum Sukirman dan diajukan pada saya untuk merandatanganinya, maka saya ingin memberikan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa sewaktu masih selaku Wakil PANGKOPKAMTIB saya belum mengenal Saudara NGUDI GUNAWAN dan mengenalnya setelah saya menjadi PANGKOPKAMTIB.
2. Bahwa dengan demikian luas tanahnya pun secara terinci saya tidak mengetahuinya.
3. Bahwa seingat dan kesan saya mengenai Gedung Sarana Olahraga, HANKAM di Wazung Buncit adalah milik HANKAM. Tapi saya tidak dapat membuktikannya, karena tidak pernah tahu administrasinya.

Deikianlah pernyataan ini dibuat untuk mencabut Surat Pernyataan tertanggal 25 Februari 1986, agar yang berkepentingan maklum adanya.

Honor 172/1991.-

-Didaftarkan dalam buku yang disediakan untuk keperluan itu, oleh saya, ADLAN YULIZANT, Berjana - Hukum, notaris, di Jakarta

Jakarta, 24 Juli 1991



SOEMITRO, Jenderal TNI (Purn)



Lun 60  
Ditoko  
Jakarta  
An. Kepala Kantor Pos

RITNA GUSTI  
JIPPOS. 989 342 229



SURAT PERNYATAAN.

Kami yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa :  
 Pada tanggal 24 Januari 1989 antara pukul 11<sup>00</sup> -12<sup>00</sup> siang  
 dan Tgl,26 Januari 1989 antara pukul 09 -/10<sup>00</sup> siang,Kami  
 menyaksikan bahwa Rumah kediaman Bapak Herman S.soediyo di  
 Jl.Daksa I/9 Jakarta Selatan didatangi(DiGrebeg) baik dari  
 depan Rumah maupun dari belakang Rumah oleh anggota POM -  
 ABRI dengan berseragam Dinas sebanyak ± 10 Orang datang de-  
 ngan Kendaraan Dinas dan Preman.  
 Dan selanjutnya beberapa Anggota POM tersebut memasuki -  
 ruangan dalam Rumah dan menanyakan Bapak Herman serta meng-  
 interviu pegawai dan orang yang ada dalam rumah pada waktu  
 itu .  
 Demikian surat pernyataan ini kami buat bersama dalam keadaan  
 sehat jasmani dan rohani,serta berani diangkat sumpah.

46  
47  
48  
56  
62  
65

Jakarta,22 Pebruari 1989.

Kami yang membuat pernyataan bersama diatas adalah sbb :

N a m a :

Tanda Tangan.

1. Ibu Yuni

.....  
*[Signature]*

2. Sdr. Nana

.....  
*[Signature]*

3. sdr. Annas

.....  
*[Signature]*

4. Ibu Tina

.....  
*[Signature]*

5. Ibu Niniek.

.....  
*[Signature]*

6. Sdr. Buchori

.....  
*[Signature]*

7. Suster Masitoh

.....  
*[Signature]*

8. *[Signature]*

.....  
*[Signature]*



General  
 Material  
 Dir  
 Jak  
 An  
 Kantor Pos

18 OCT 2009

**RITNA GUSTI**  
 NIPPOS. 989 312 227

IP-32  
5/12/1991  
B-29

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

**N a m a** : SAPARI SKRMA PURN. TRI-AD  
**U m u r** : 55 Tahun  
**Alamat** : Jl. Haurpancuh II No.276 Bandung

Selubungan dengan Surat Keterangan ini, saya menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan Marung Buncit Raya No.301 Jaksel sepanjang yang saya ketahui, adalah milik Bapak Brigjen Purn. Drs. H. Herman S. Sudiro.

1. Pada bulan Maret 1967 saya sebagai anggota Detasemen Kavaleri Berkuda, dari Induk Pasukan di Bandung di R/E Kan Ke KOSATGAS MAKOMARAD Jakarta, dengan lokasi di Kemanggisan Slipi, selanjutnya tanggal 25 Juni 1967 dipindahkan ke Jalan Marung Buncit Raya No.301 Jaksel di tempat itu pula tanggal 20 Agustus 1967 jam 08.30 diresmikan berdirinya JAKARTA INTERNASIONAL SADLER CLUB (JISC) oleh Bapak Presiden Soeharto.
2. Untuk kedua kalinya berdasarkan Surat Perintah BAK PASIR-KAVKUB No. Prin 338/8/1969 tanggal 25 Agustus 1969 saya menghadap BAK SATGAS MAKOMARAD dengan tugas dan tempat yang sama, yaitu Jl. Marung Buncit Raya No. 301 Jaksel.
3. Berdasarkan Surat Keputusan KOMANDAK KORPS BERKAS HANKAM No. SPRIK. 015/I/1979 Tanggal 6 Januari 1979 sisa dari anggota Detasemen Kavaleri Berkuda tersebut dikembalikan ke Induk Pasukan di Parangpong Bandung.
4. Maka berdasarkan Surat Keputusan Kepala Staf Angkatan Darat No. Skep 6/I/UM.6/02/1982 saya diberhentikan dari Dinas Aktif dengan hak Pensiun.
5. Mengenai soal tanah Jalan Marung Buncit Raya No.301 Jaksel semua pakta yang saya ketahui dari pemilik tanah tersebut yang menjualnya Tahun 1966 pada Bapak Brigjen Drs.Herman. S Sudiro, pemilik tanah tersebut, Bapak H. Sarini, Almarhum, meninggal dunia di tanah Suci Mekah tahun 1991.

Demikianlah surat keterangan ini saya buat, apabila diperlukan saya sanggup memberikan kesaksian, dan dalam hal keterangan ini saya tidak ada pamrih apa-apa, terima kasih.

Bandung, 23 Desember 1990.



*[Handwritten signature]*

DIKIRIM  
AN. Kepala Kantor Pos  
OCT 2009

**RITNA GUSTI**



Halaman 1-6-1991  
B-39  
Halaman 1-6-1991



SURAT PERNYATAAN

Bersama ini saya yang bertanda tangan dibawah ini :  
Laksamana Muda (Purn) MOELYONO SILAM, Mantan Ketua G IV HANKAM,  
menerangkan dengan sesungguhnya bahwa mengenai tanah di Jl.  
Warung Buncit Raya No.301 tidak pernah ada transaksi -  
(Pembelian) dengan menggunakan uang HANKAM, kecuali Gedung-  
Sarana Olahraga HANKAM yang berada diatas tanah tersebut.  
Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar -  
benarnya, agar yang berkepentingan maklum adanya, sesuai -  
dengan pernyataan yang dibuat oleh Bapak Jenderal TNI(Purn) -  
SOEMITRO.

Material  
Material  
Material  
08 OCT 2009  
An. Kepala Kantor Pos  
RITNA RUSLI  
NIPPOS. 968 312 2274

Jakarta, 1 Juni 1991.  
*[Signature]*

Nomor 216/1991.-  
MOELYONO SILAM, Laksamana Muda (Purn.)  
-Didaftarkan dalam buku yang disediakan untuk keperluan itu, -  
oleh saya, ADLAN YULIZAR, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta.-  
Jakarta, 5 Juli 1991.-  
notaris,



*[Signature]*  
ADLAN YULIZAR SH.-

35  
3  
3

106  
SURAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Djoko Supriadi Brigjen TNI  
Mantan IRSUS pada ITJEN DEPHANKAM

Alamat : Jl. Melur No.5 Kompleks TNI AL Pangkalan  
Pondok Labu Jakarta Selatan.

Bersama ini saya menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa Masalah tanah di Jalan Warung Buncit Raya No. 301 Mampang Jakarta Selatan yang dimiliki oleh Drs. H. Herman Sarens Soediro / Yayasan Satria Kinajungan.

1. Pada sekitar tahun 1966 / 1967 atas dasar fakta yang saya ketahui dan saya yakini sewaktu saya bertugas sebagai KOGABDIKPARA di Bandung, saya mendapat bantuan perumahan dan tinggal di rumah pribadi Letkol Herman Sarens Soediro di Jalan Karang Setra Bandung yang pada saat itu Beliau menjabat sebagai Assisten Pengamanan KOTI
2. Pada sekitar tahun 1966 / 1967 yang saya yakini pula adalah tanah milik Beliau di Jalan Buncit Raya No. 301 Mampang Jakarta Selatan adalah merupakan pembelian Beliau pribadi sewaktu masih menjabat di KOTI. Termasuk yang mengetahui ini adalah pembantu Beliau lainnya sewaktu di KOTI.
3. Berdasarkan fakta yang saya ketahui tersebut, dimana saya tidak memiliki sesuatu interest dari pihak manapun. Persoalan ini perlu dijernihkan secara musyawarah dan mufakat serta menempatkan pihak - pihak yang wajar sebagai PATI ABRI, sesuai harkat dan martabatnya.
4. Apabila diperlukan saya sanggup memberikan kesaksian atas kebenaran yang saya ketahui dan bukanlah saya bertindak sebagai pahlawan kesiangan, tetapi berdasarkan kebenaran.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, agar yang berkepentingan menjadi maklum adanya.

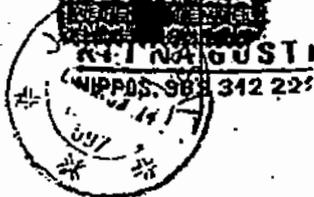
Jakarta, 7 Juni 1991.



Djoko Supriadi  
Brigjen TNI MAR <Pur>.

Lunas bea materai  
denda materai

Direksi 600 08 OCT 2009  
Jakarta  
An. R. ... Pos





Halaman 1 dari 1



B-43

SURAT PERNYATAAN

Bersama ini saya yang bertanda tangan dibawah ini :  
May. Jend. TNI (Purn) SASRA PRAWIRA, Mantah Asisten Keuangan-  
HANKAM, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa mengenai -  
tanah di Jalan Warung Buncit Raya No.301 tidak pernah -  
ada transaksi (Pembelian) dengan menggunakan uang HANKAM -  
kecuali Gedung Sarana Olahraga HANKAM yang berada diatas -  
tanah tersebut.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar -  
benarnya sesuai dengan pernyataan yang dibuat oleh -  
Bapak Jenderal TNI (Purn) SOEMITRO, agar yang berkepenting  
an maklum adanya.

Jakarta, 8 Juni 1991.

SASRA PRAWIRA, May.Jend.TNI (Purn).

Nomor 217/1991.-

-Didaftarkan dalam buku yang disediakan untuk keperluan itu, -  
oleh saya, ADLAN YULIZAR, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta.-  
5 Juli 1991.-



ADLAN YULIZAR SH.

Lunas dan materi.

Direksi  
Jakarta  
An.

OCT 2009

KITNA GUSTI  
NIPROS. SA 212 229

B-44

SURAT - PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini ;

N a m a : NGUDI GUNAWAN  
 Umur : 58 Tahun  
 Pekerjaan : Usaha Dagang ( Wiraswasta ).  
 Alamat : Jl. Pinangsia I No.22 Jakarta Barat.

Dengan ini saya menyatakan yang sebenarnya, bahwa pada sekitar tahun 1966/1967 saya telah menerima uang sebesar Rp.10.000.00,- (Sepuluh Juta Rupiah), dari Bapak Herman S. Soediro untuk pembayaran tanah milik saya yang terletak di Jl. Warung Buncit Raya No.301, Jakarta Selatan.

Dengan demikian tanah milik saya sejak saat itu telah mutlak menjadi milik Bapak Herman S. Soediro .

Untuk diketahui, dari jumlah uang yang saya terima tersebut diatas, sebagian besar merupakan pinjaman saya dari Bapak Herman S. Soediro, untuk penambahan modal usaha saya.

Surat pernyataan ini saya buat untuk mencabut surat-surat pernyataan saya yang berkaitan dengan masalah tanah Jl. Buncit Raya 301 terdahulu.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan atau paksaan dari pihak manapun juga, serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Agar yang berkepentingan menjadi maklum.

Jakarta, 8 Juni 1991

Saksi Kesatu Saksi Kedua,

Yang menyatakan,

*[Handwritten signatures of H.A. Syarwani and Leo N. Zakaria]*



H.A. SYARWANI, LEO.N. ZAKARIA.

NGUDI GUNAWAN

Nomor 218/1991.

-Didaftarkan dalam buku yang disediakan untuk keperluan itu, oleh saya, ADLAN YULIZAR, Sarjana Hukum, notaris di Jakarta.

-Jakarta, 8 Juli 1991.-

Notaris.



*[Handwritten signature of Adlan Yulizar]*

3-12-1991  
B-64

# RESUME

MENGENAI TANAH DI JALAN BUNCIT RAYA NOMOR 301, DUREN TIGA,  
JAKARTA SELATAN

Berdasarkan disposisi DAN JEN KOPASSUS tanggal 3 Desember 1967 kepada ASINSTEEL untuk diadakan pengecekan atas kasus tanah di Jln. Warung Buncit No. 301, Duren Tiga, Jakarta Selatan, yang bermasalah dengan Brigien TNI-AD (Purn), Drs. H. Herman Sarens Sudiro, dengan ini kami menyampaikan dengan menyusun Resume tentang hal dimaksud sebagai berikut;

## I. KRONOLOGIS SINGKAT

1. Bahwa pada tahun 1966, Bapak H. Herman Sarens Sudiro, yang pada waktu itu berpangkat Kolonel TNI-AD, menjabat DAN KOSATGAS MABAD, diperintahkan oleh Pejabat Presiden R.L. Jenderal TNI Soeharto, untuk menyiapkan tempat penampungan 100 (seratus) ekor kuda yang dibeli dari Pakistan; dan dalam rangka mendirikan Djakarta International Sadle Club (DISC), bersama dengan kawan-kawan memohon kepada Bapak Pejabat Presiden untuk meresmikannya. Pada waktu itu Bapak Pejabat Presiden menyampaikan kepada Bapak Herman Saren Sudiro dengan perkataan "lunas dulu lokasi tersebut baru saya resmikan." Atas dasar tersebut Bapak H. Herman Sarens Sudiro membeli tanah di Jalan Warung Buncit No. 301 dengan uang pribadi untuk lokasi DJAKARTA INTERNATIONAL Sadle Club (DISC) seluas 3 (tiga) H.A., dan di tempat itu pula pada tanggal 20 Agustus 1967, jam 08.30 Wib, diresmikan berdirinya Djakarta International Sadle Club (DISC), oleh Bapak Presiden Soeharto.
2. Bahwa pada tahun 1969, Hankam memerlukan Sport Center, dan untuk itu kemudian Wapangab pada waktu itu Bapak Jenderal Sumitro memerintahkan Bapak Herman Sarens Sudiro mencari tanah. Atas dasar perintah itu, maka Bapak Herman Saren Sudiro menyampaikan kepada Wapangab untuk menakai saja tanah tersebut seluas kurang lebih 1 (satu) H.A., yang berlokasi di Jln. Warung Buncit No. 301 Jakarta Selatan. Maka atas dasar itu dibangunlah Gedung Sarana Hankam di lokasi tersebut, setelah dibayar oleh Hankam. Sedangkan tanah seluas 2 H.A adalah tanah Bapak

LU 006  
Direktoral  
Jakarta  
An. Kepala Kantor Pos  
RITNA GUSTI  
VIPPDS. 989 312 229  
08 OCT 2009

Herman Sarens Sudiro, dengan keluarganya, yang telah dimiliki dan mempunyai sertifikat atas nama ;

1. Sertifikat No. 247 a.n. R.A.H. Artini.
2. Sertifikat No. 248 a.n. H.Herman S. Sudiro.
3. Sertifikat No. 249 a.n. Hadidjah.
4. Sertifikat No. 250 a.n. Teddy Abd. Rahim.
5. Sertifikat No. 254 a.n. E. Sumarna.
6. Sertifikat No. 255 a.n. Didi Sukardi.

## **II. KEBENARAN TANAH MILIK BAPAK DRS. HERMAN SARENS SUDIRO ( BRIGJEN TNI -AD - PURN.), DAN KELUARGANYA :**

Bahwa kebenaran tanah itu milik Bapak Herman Sarens Sudiro itu diperkuat dengan ;

1. Surat Pernyataan Bapak Sastra Prawira (Majen TNI -AD Purn), Mantan Asisten Keuangan Hankam, yang menyatakan bahwa tanah di Jln. Warung Buncit No. 301 tidak pernah ada transaksi (Pembelian) dengan menggunakan uang Hankam, kecuali Gedung Sarana Olah Raga Hankam yang berada diatas tanah tersebut. Vide lampiran 1 ;
2. Surat Pernyataan Bapak Mulyono Salim, Laksamana Muda (Purn), Mantan Ketua G IV Hankam, menerangkan hal yang sama dengan Bapak Sastra Prawira tersebut. Vide lampiran 2 ;
3. Surat Pernyataan Bapak Sumitro (Jenderal TNI-AD), Mantan Pangkoptantib, menerangkan hal yang sama pada butir 1 dan 2 diatas. Vide lampiran 3 ;
4. Surat Pernyataan Bapak Djoko Supriadi, Brigjen TNI-AD, Mantan Irsus pada Itjen Dephankam, menerangkan hal yang sama. Vide lampiran 4 ;
5. Surat Pernyataan Ngudi Gunawan, pemilik tanah dimaksud, menerangkan telah menjual tanahnya kepada Bapak Herman Sarens Sudiro di Jln. Warung Buncit No. 301 Jakarta selatan. Vide lampiran 5 ;

6. Surat Pernyataan Pembatalan pemilik tanah : Sdr. Ngudi Gunawan, dengan Akte No. 21, tanggal 4-8-1994, yang membatalkan Akte Hibah dan Pelapasan Hak No. 28 tanggal 14-7-1970, yang pernah dibuat dihadapan Notaris GHS Lumbang Tobing, S.E., sehingga Akte Hibah No. 28 tersebut kepada Dep. Hankam tidak berlaku lagi. Vide lampiran 6 ;

7. Surat Pernyataan Sapari, Serma, anggota Detasemen Kaveleri Berkuda Induk Pasukan di Bandung yang diperbantukan di KOSATGAS MAKOMABAD Jakarta menerangkan antara lain bahwa pembelian tanah di Jln. Warung Buncit dilakukan oleh Bapak Herman Saren Sudiro, Brigjen TNI-AD (Purn.). Vide lampiran 7 ;

### **III. DASAR PENGAJUAN PROSES PIDANA TERHADAP BAPAK BRIGJEN TNI-AD ( PURN), Drs. HERMAN SAREN SUDIRO :**

1. Bahwa Bapak Brigjen TNI-AD, Drs. Herman Saren Sudiro dituduh melakukan tindak pidana menyalahgunakan kewenangan, kesempatan dan sarana yang ada padanya karena jabatan dan kedudukan yang secara langsung atau tidak langsung, dapat merugikan keuangan Negara, dalam kedudukannya sebagai MANTAN DAN KORMA HANKAM, pada sekitar tahun 1970 / 1971, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal (1) huruf c Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1971 jo. pasal 415 KUHPidana.
2. Bahwa karenanya KASUM ABRI, sebagai ATASAN YANG BERHAK MENG-HUKUM, MENERBITKAN Surat Keputusan No. Skep/755/X/1995, tanggal 27 Oktober 1995, untuk melakukan Penahanan terhadap Drs. Herman Saren Sudiro pangkat Brigjen TNI (Purn.), Jabatan Mantan Dan Korma Hankam. Vide lampiran 8 ;
3. Disusul dengan Surat Keputusan PANGAB, selaku Pervira Penyerah Perkara No. Skep. 794/XI/1995 tanggal 7 Nopember 1995, agar perkara Tersangka Brigjen TNI (Purn) Drs. Herman Saren Sudiro tersebut diperiksa dan diadili sesuai dengan Surat Dakwaan Oditur Militer Tinggi yang bersangkutan. Vide lampiran 9 :

4. Selanjutnya Oditur Jenderal ODMILTI dalam Surat Dakwaannya tanggal 17 April 1997 akan menyidangkan perkara atas nama terdakwa Bapak Drs. Herman Sarens Sudiro, Brigjen TNI - AD (Purn), dengan tuduhan seperti diutarakan diatas.

**IV. SURAT BAPAK BRIGJEN TNI-AD ( Purn.) Drs.HERMAN SAREN SUDIRO KEPADA BAPAK PRESIDEN R.I., PANGLIMA TERTINGGI, UNTUK MOHON PETUNJUK DAN PERTIMBANGAN, SERTA MOHON PERLINDUNGAN HUKUM ATAS DAKWAAN ODMILTI TERSEBUT:**

1. Bahwa surat Bapak Brigjen TNI AD (Purn.) Drs. Herman Saren Sudiro kepada Bapak Presiden Suharto, selaku Panglima Tertinggi tanggal 20 Desember 1990, memohon petunjuk dan pertimbangan. Vide lampiran 10 ;
2. Bahwa atas surat dimaksud Bapak Presiden/ Panglima Tertinggi memberikan disposisi yang berbunyi sbb ;

"Pangnb, secara hukum tanah tersebut sertifikatnya atas nama Herman, kalau mau merubah harus lewat pengadilan akan lama dan menjadi isu politik, karena mau mengganti di tempat lain termasuk bangunannya kiranya dapat diterima usul tersebut apalagi tanah tanah yang jadi sengketa telah digunakan untuk membina olah raga naik kuda "

3. Bahwa sesuai dengan bunyi disposisi Bapak Presiden, Panglima Tertinggi, kepada Bapak Pangab pada tanggal 4 - 1- 1991, lebih dikehendaki oleh beliau untuk ditempuh cara penyelesaian secara kekeluargaan ;
4. Bahwa selanjutnya Bapak Drs. Herman Sarens Sudiro memohon perlindungan hukum kepada Bapak Presiden dalam suratnya tanggal 3 Desember 1997, sehubungan dengan dakwaan ODMILTI, yang sampai kini belum memperoleh jawaban Bapak Presiden/ Panglima Tertinggi. Vide lampiran 11 ;

## V. PENDAPAT & KESIMPULAN :

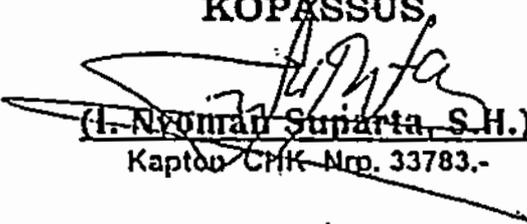
1. Bahwa memperhatikan kasus tersebut, atas dasar fakta dan data hukum yang ada, dapat disimpulkan bahwa dalam kasus yang dituduhkan kepada Bapak Brigjen TNI-AD Drs. Herman Saren Sudiro, adalah lebih bersifat perdata (*privaatrechtelijke-zaak*) dari pada aspek pidananya. Terbukti adanya 6 (enam) Sertifikat tersebut, yang membuktikan kepemilikan tanah di Jalan Warung Buncit Raya No. 301, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang terdaftar dan tercatat secara sah atas nama Bapak Herman Sarens Sudiro bersama dengan keluarganya, selama kurang lebih 30 tahun.
2. Bahwa selain itu pihak Dep. Hankam sendiri, sebagaimana dituangkan dalam Surat Keputusan MENHANKAM No. Skep/1775/XII/1986, tanggal 20 Desember 1986, mengakui tanah seluas 19.316 M<sup>2</sup>, di Jalan Warung Buncit Raya No. 301 Kel. Duren Tiga, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, adalah miliknya Bapak Brigjen TNI-AD (Purn) Herman Sarens Sudiro, dan kawan-kawan, yang akan di rui slag atau atas penyerahan sebidang tanah seluas 19.316 M<sup>2</sup>, dengan memberikan imbalan tanah seluas 2,5 H.A. di Desa Cibitung, Kabupaten Bekasi, dengan ditambah biaya pembongkaran bangunan di lokasi tersebut sebesar Rp. 150.000.000.- (Seratus lima puluh juta ) rupiah, namun belum direalisasikan karena belum tercapai persetujuan. Vide Surat Keputusan Menhankam, lampiran 12 ;
3. Bahwa memperhatikan terjadinya kasus sebagaimana di dakwakan terhadap Bapak Brigjen TNI-AD (Purn.) H. Herman Sarens Sudiro, pada umumnya terjadi sekitar tahun 1970; dan kalau pun terkuualifisir sebagai tindak pidana, (namun belum dapat dipastikan secara pasti, *quod non*), sudah berlangsung kurang lebih 30 tahun yang lalu, yang menurut ketentuan pasal 78 ayat 1 ke - 4 KUHPidana, sudah terkuualifisir sebagai kadaluarsa (*Verjaard*), sehingga tidak dapat lagi dilakukan tuntutan pidana terhadapnya. Sebab, sesuai dengan ketentuan tersebut, tindak pidana yang diancam pidana mati pun, setelah lewat waktu 18 tahun, tidak dapat lagi dituntut karena kadaluarsa ;

## VI. SARAN - SARAN :

1. Bahwa atas dasar hal - hal tersebut, maka kami lebih menyarankan agar sebaiknya diselesaikan terlebih dahulu secara kekeluargaan, guna dapat dicapai suatu penyelesaian yang wajar, tanpa menimbulkan aspek - aspek negatif, yang bisa menimbulkan suatu issue politik yang mungkin bisa merugikan citra yang tidak baik dikalangan ABRI pada umumnya dan khususnya pada Angkatan Darat ;
2. Bahwa cara lain yang dapat ditempuh ialah seyogyanya diteliti dan diselesaikan terlebih dahulu aspek perdatanya melalui Pengadilan Negeri yang berwenang, untuk membuktikan tentang kebenaran, atau sah / tidaknya Sertifikat tanah dimaksud. Dan, bilamana ternyata tidak benar/ tidak sah, barulah diselesaikan secara kekeluargaan yang tidak merugikan pihak - pihak yang terkait ;

Demikian Resume kami ini diajukan kepada DAN JEN KOPASSUS, sebagai bahan pertimbangan, atas kasus dimaksud.-

**ANGPOKBANHATLUKUM  
KOPASSUS**

  
**(I. N. Suparta, S.H.)**

Kaptou CMK Nrp. 33783.-

B-65

# Setelah Lima Tahun Sertifikat Tanah tak Dapat Digugat

Jakarta, Kompas

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Sondi Harsono menegaskan, sertifikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang sah tidak dapat digugat setelah berlaku lima tahun. "Lima tahun itu sudah merupakan waktu yang lama, kalau dalam kurun waktu itu tidak ada gugatan apapun berarti kepemilikan tanah tersebut tidak beresalah," kata Sondi dalam Raker (rapat kerja) dengan Komisi II DPR RI di Jakarta, Jumat (13/2), seperti dikutip Antara.

Dalam Raker yang dipimpin Ketua Komisi II DPR RI, Budi Harsono (P-AN), itu, Sondi mengatakan, ketentuan sertifikat tanah tidak dapat digugat setelah berlaku selama lima tahun diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Waktu lima tahun tersebut, katanya, juga merupakan waktu yang cukup untuk membuktikan bahwa tanah yang dimiliki seseorang itu sah menurut hukum. Lagi pula, kata Sondi, sebelum sertifikat tersebut diterbitkan, terlebih dulu ada proses pengumuman di kantor-kantor kelurahan/kepala desa, bahkan melalui surat kabar tentang kepemilikan tanah yang akan diterbitkan tersebut. "Kalau tidak ada gugatan atau klaim dari pihak lain berarti tanah itu sah milik orang yang mempunyai sertifikat tersebut," katanya.

### Pengawasan

Sementara itu, ahli hukum pertanahan Prof Dr Boedi Harsono dan mantan anggota DPR Oka Mahendra mendukung PP No 24/1997 yang mengatakan, sertifikat tanah yang telah berumur lima tahun tak bisa digugat. Langkah itu semata-mata demi kepastian hukum.

Oka yang kini menjadi staf ahli Menteri Kehakiman mengemukakan, sebagai tindak lanjut dari PP itu, maka pengawasan terhadap proses penerbitan sertifikat tanah harus benar-benar ditingkatkan mengingat masih adanya masalah seperti sertifikat ganda, sertifikat palsu, atau manipulasi data.

"Yang penting sekurang-kurangnya proses penerbitan sertifikat itu benar-benar tertila. Ja-

ngan sampai terjadi penyimpangan-penyimpangan," ucap Oka yang dihubungi Kompas, Sabtu (14/2).

Oka menyatakan, tujuan peraturan itu adalah untuk memberikan kepastian hukum atas sertifikat tanah yang telah diproses sesuai prosedur. Hal ini bermanfaat untuk memberikan jaminan kepastian hak atas tanah. Namun menurut Oka, seharusnya hal tersebut diatur dalam bentuk undang-undang.

"Karena ini kan menyangkut pemberian hak pada seseorang dan membatasi hak orang lain dalam mengajukan tuntutan atau gugatan, seyogyanya diatur dalam undang-undang. Kalau peraturan pemerintah, resalinya hanya melaksanakan undang-undang," kata Oka.

### Hukum adat

Sementara itu di tempat terpisah, pakar hukum pertanahan Prof Boedi Harsono mengatakan, aturan soal sertifikat tanah tak bisa digugat setelah berumur lima tahun, tak perlu diatur dalam UU PP No 24/1997 sendiri bukan hukum baru. PP 24/1997 melandaskan pada hukum adat. Pada hukum adat disebutkan, jika orang mem-

blarkan tanahnya dikuasai pihak lain selama waktu yang lama dan ia membiarkannya, maka ia kehilangan haknya untuk mengklaim.

Boedi menegaskan, hukum adat tersebut telah dikuatkan berkali-kali melalui yurisprudensi Mahkamah Agung (MA). "Kalau hukum baru kan tidak bisa dengan PP, harus dengan undang-undang," jelas Boedi.

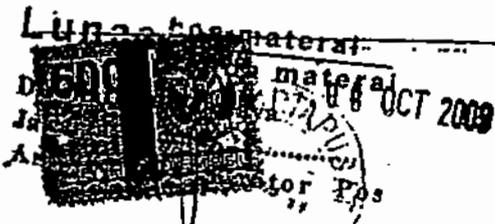
Mengenal adanya sertifikat tanah palsu atau ganda, menurut Boedi Harsono, hal itu tetap dapat dituntut sebagai pemalsuan alat bukti. "Dalam PP itu kan disebutkan adanya ilhad baik dalam cara memperoleh sertifikat, ilhad baik itu ditunjukkan dengan telah melihat keadaan tanah di lapangan, mencocokkannya dengan kantor pertanahan setempat, dan jual-belinya dilakukan di depan PPAT (pejabat pembuat akta tanah)," ujarnya.

Sementara Oka menekankan pentingnya sosialisasi PP No 24/1997 kepada masyarakat. "Jangan sampai masyarakat tetap menganggap seperti dulu. Kapan saja ketemu bukti bahwa seseorang punya hak atas satu tanah dia dapat ajukan gugatan. Nah sekarang dibatasi lima tahun," ujarnya.

Di samping itu, masyarakat harus memanfaatkan prinsip terbuka dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Artinya, sebelum sertifikat diterbitkan, ada pengumuman terlebih dahulu. Pada saat pengumuman itulah, seyogyanya pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan sehingga proses penerbitan sertifikat tanah itu bisa dilihat kembali, sebelum diterbitkan. (nn)

## Kilasn Hukum

**MANIPULASI PHK, PERUSAHAAN DIGUGAT**—Selanyak 118 buruh mengajukan gugatan kepada PT U, perusahaan tempat mereka bekerja, karena telah memanipulasi pemutusan hubungan kerja (PHK). PHK dilakukan dengan tidak melakukan pemutusan masa kerja dan akan merujuk kembali para buruh yang bersedia menerima persyaratan dengan gaji yang lebih kecil. Demikian dikatakan Rita Clivia dari LDI Jakarta, kuasa hukum para buruh kepada wartawan di Jakarta, Jumat (13/2). Menurut Rita, gugatan telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara. (nn)



RITNA GUSTI