

**Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam  
Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas  
Surat Setor Pajak Ganda ((Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25  
November 2009)**

**TESIS**

**AMELIA NURSYIRWAN**

**1006738720**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**JAKARTA**

**JUNI 2012**

**Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam  
Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas  
Surat Setor Pajak Ganda ((Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25  
November 2009)**

**TESIS**

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

**AMELIA NURSYIRWAN**

**1006738720**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**JAKARTA**

**JUNI 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 : Amelia Nursyirwan**

**NPM : 1006738720**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 4 Juli 2012**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Amelia Nursyirwan

NPM : 1006738720

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25 November 2009).

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H

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

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.

Ditetapkan di: Universitas Indonesia, Depok

Tanggal : 4 Juli 2012



Handwritten signatures of the examiners and supervisor, including names like 'Widodo Suryandono' and 'Arikanti Natakusumah'.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa dengan rahmat dan karuniaNya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas dalam menyusun tesis dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda ((Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25 November 2009)”. Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Selama melakukan penulisan tesis ini, penulis mendapat banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroedin, S.H., selaku pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya dengan banyak memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama masa perkuliahan juga pada saat penulisan tesis ini.
2. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis.
3. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu Wenny Setiawati S.H., M.Li. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta Ibu Ain, Bapak Kasir, Bapak Sukiman, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi selaku Staf Sekretariat Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis selama kuliah dan penyusunan tesis.
4. Seluruh staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

5. Papi (Nursyirwan Margosari) dan Mami (Olivia Sieny Lie) untuk semua doa-doanya yang tidak pernah putus serta memberikan dukungan dalam hal materil maupun moril.
6. Sahabat-sahabatku Ruliff Lumban Tobing, S.H., Meyrin, S.H., Fati Zufiani Sitompul, S.H., Deska Natalia, S.H., Putri Andriani Marvi, S.H., Henry, S.H., Indra Pranajaya, S.H., Gibson Thomasyadi, S.H., Angelina, S.H., M.Kn., Karina Minardi, S.H., M.Kn, serta teman-teman angkatan 2010 Depok yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.
7. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok angkatan 2010 yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk belajar bersama dimasa perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Depok, Juni 2012

Amelia Nursyirwan, S.H.

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

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

Nama : Amelia Nursyirwan

NPM : 1006738720

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 :

“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda ((Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009))”

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 4 Juli 2012

Yang menyatakan

(.....  
Amelia Nursyirwan  
.....)

## ABSTRAK

Nama : Amelia Nursyirwan  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25 November 2009).

Tanah merupakan suatu bagian yang penting dalam kehidupan manusia oleh karena itu manusia harus senantiasa menjaga tanah tersebut demi kestabilan hidup manusia serta menjaganya dari kepunahan. Dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut para pihak harus membuat suatu surat setor pajak sebagai bukti pembayaran yang sah. Permasalahan yang dihadapi oleh penulis yaitu mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah yang beralas surat setor pajak ganda dan sertipikat itu sendiri sebagai alat bukti yang kuat. Metode penelitian yang digunakan berdasarkan penelitian kepustakaan dimana pendekatan penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Tanggung jawab PPAT terhadap surat setor pajak yang palsu tersebut adalah bahwa PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau penghadap ke dalam akta. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative, tipe penelitian deskriptif, dan data yang digunakan adalah data sekunder. Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif.

Kata Kunci : Surat Setor Pajak Ganda

## ABSTRACT

Name : Amelia Nursyirwan  
Study Program : Master of Notary  
Title : PPAT Responsibility in Making The Land Rights  
Title Deed Application Grounded a Double Tax  
Selor (Case Study : The Supreme Court Verdict  
Number 145K/Pdt/2009/25 November 2009)

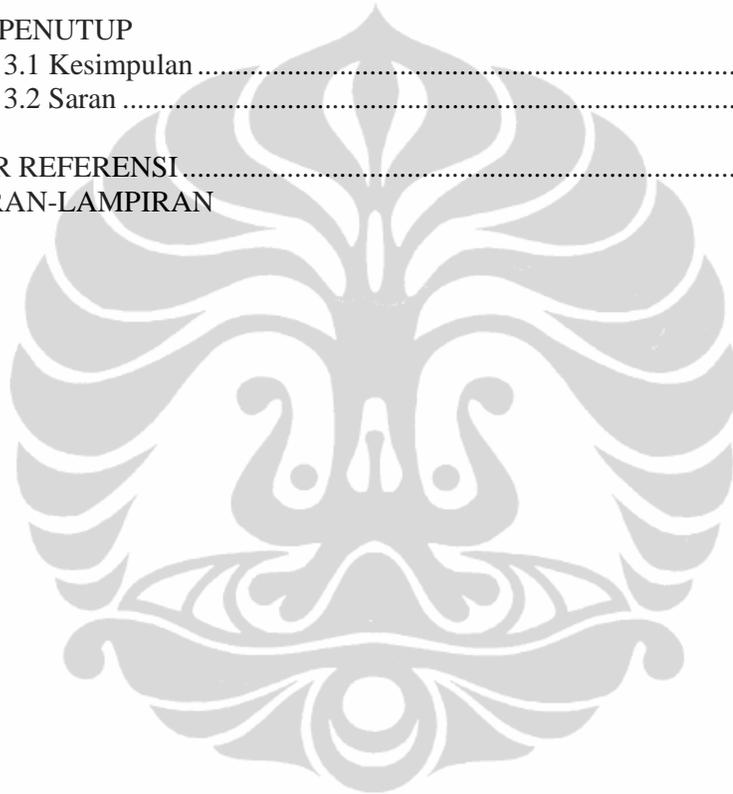
The soil is an important part in people lives therefore humans must maintain the lands for the sake of the stability of human life as well as preventing them from extinction. In the making of these land rights title deed applications parties should make a letter as proof of payment of the tax selor legitimate. The problem is given by the author regarding responsibilities in making the title deed applications ppas land rights are grounded in a double tax and title deed application selor itself as a means of evidence. The research method used is based on the research library where research approach used is the juridical normative. The responsibility of mail selor ppas false tax is that ppas can not legally accountable for the ppas just recorded or pouring an act of law made by the parties or penghadap into the deed of. This research using methods normative legal research, descriptive research and data type used is a secondary data. Data analysis in the writing of the thesis is done using qualitative methods of analysis.

Keywords : Double Taxation of Selor's Letter

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	11
1.3 Metode Penelitian.....	12
1.4 Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN SURAT SETOR PAJAK GANDA (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25 November 2009)</b>	
<b>2.1 Pendaftaran Tanah</b>	
2.1.1 Sejarah Terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria.....	15
2.1.2 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	17
2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	20
2.1.4 Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	22
2.1.5 Sistem Pendaftaran Tanah.....	24
2.1.6 Objek Pendaftaran Tanah.....	26
2.1.7 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	32
2.1.8 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	35
2.1.9 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	40
<b>2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Milik</b>	
2.2.1 Hak- Hak Atas Tanah.....	42
2.2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	44
<b>2.3 Tinjauan Sertipikat Hak Atas Tanah</b>	
2.3.1 Pengertian Sertipikat.....	46
2.3.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat.....	48
2.3.3 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	50
<b>2.4 Sejarah Dan Perkembangan PPAT</b>	
2.4.1 Pengertian PPAT.....	51
2.4.2 Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	53
2.4.3 Akta PPAT.....	54
<b>2.5 Sengketa Tanah</b>	
2.5.1 Posisi Kasus.....	55
2.5.2 Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel.....	58

2.5.3 Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 36/PDT/2008/ PT.DKI .....	63
2.5.4 Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/ 2009 .....	65
2.6 Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	
2.6.1 Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda.....	66
2.6.2 Kedudukan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat .....	69
 BAB III PENUTUP	
3.1 Kesimpulan .....	72
3.2 Saran .....	72
 DAFTAR REFERENSI.....	74
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan

Sejak dulu tanah merupakan sumber daya yang sangat penting dalam kehidupan manusia; hubungan manusia sangat erat dengan tanah dimana hidup, berkembang dan beraktifitas semuanya dilakukan diatas tanah. Hampir dapat dikatakan bahwa semua kegiatan manusia berkaitan dengan tanah; oleh karena itu manusia sangat ingin dan berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah demi meningkatkan kesejahteraan hidupnya.

Hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi maka wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa; oleh karena itu pengambilan kekayaan alam tersebut memerlukan pengaturan sendiri.<sup>1</sup>

Pengertian tanah itu sendiri menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan :

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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<sup>2</sup>

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan, sedangkan tujuan pemakaian tanah itu sendiri pada umumnya adalah untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan serta sebagai tempat membangun gedung, lapangan dan lain-lain.<sup>3</sup>Hak atas tanah yang dimiliki dan dipunyai oleh orang atau badan hukum tersebut memberikan kewenangan untuk

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan,2003), hlm 19.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Ps. 4 ayat (1).

<sup>3</sup>Boedi Harsono,*Op.Cit*, hlm 288.

mempergunakan tanah yang dimaksud demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, yang diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tanah dan bangunan dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkan tanah dan bangunan tersebut; peralihan pemilikan tanah dan bangunan berkaitan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan tersebut. Jika peralihan yang dimaksud adalah suatu peralihan yang terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya.<sup>4</sup>

Peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja atau karena suatu perbuatan hukum melainkan karena adanya suatu peristiwa hukum, pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi milik pihak lain. Jadi dapat dikatakan peralihan pemilikan terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu misalnya hibah, jual beli, tukar menukar.<sup>5</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sangat diperlukan dalam menjamin suatu kepastian hukum, dimana pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi

---

<sup>4</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, (Malang : Universitas Brawijaya, 2000), hlm. 127.

<sup>5</sup> Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 48.

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lainnya.<sup>7</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan yang lain serta badan hukum. Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer  
Merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara;  
Terdiri dari Hak Milik Atas Tanah Negara, Hak Guna Usaha Atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Hak tanah yang bersifat sekunder  
Merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain  
Terdiri dari Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>8</sup>

Tanah hak milik termasuk ke dalam tanah yang memiliki status yang paling tinggi dimana tidak memiliki batas waktu serta tidak memerlukan izin dari pihak manapun juga apabila pemilik dari tanah tersebut ingin menjaminkan tanah tersebut sebagai suatu jaminan kredit.

---

<sup>6</sup>Pemerintah, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 1 angka 1.

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm.483.

<sup>8</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 89.

Oleh karena hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh bukan berarti hak milik tersebut merupakan hak mutlak yang tidak terbatas dan tidak dapat diganggu akan tetapi menunjukkan perbedaan dengan hak-hak yang lainnya sehingga hak milik yang memiliki sifat turun temurun tersebut wajib untuk didaftarkan.

Dasar lahirnya Hak Milik atas tanah terdapat dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :<sup>9</sup>

1. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah selain menurut cara sebagai yang dimaksud diatas, Hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
  - b. Ketentuan Undang-Undang
2. Adanya suatu peristiwa perdata, baik yang terjadi karena dikehendaki, yang lahir karena perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian, misalnya dalam bentuk jual beli, hibah, tukar menukar ataupun karena peristiwa perdata semata-mata, misalnya karena perkawinan yang menyebabkan terjadinya persatuan harta dengan berlakunya Undang-Undang Perkawinan, kematian yang melahirkan warisan ab intestato, maupun warisan dalam bentuk hibah wasiat.

Hak Milik dapat dialihkan haknya kepada pihak lain, peralihan hak atas tanah menurut Boedi Harsono terbagi atas :<sup>10</sup>

1. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.
2. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah

---

<sup>9</sup>Kartini dan Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), Hlm. 30.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm.177.

memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikan oleh ahli waris.

Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Dimana bentuk pemindahan haknya bisa berupa :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
6. Hibah wasiat atau legaat

Peralihan hak tersebut dilakukan dengan sengaja dengan suatu perbuatan hukum, dimana pemilikan yang dialihkan yaitu suatu pemilikan atau peralihan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemiliknya yang semula dan kemudian beralih haknya menjadi pemilikan pihak lain. Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan kepemilikan terjadi karena suatu perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan hadiah.

Hubungan hukum antara orang dan tanah mempunyai suatu jaminan dan kepastian hukum ketika pemegang hak mempunyai tanda bukti hak yang diakui oleh negara. Untuk mendapatkan tanda bukti ini pemegang hak harus mendaftarkan haknya kepada instansi yang ditunjuk untuk mengeluarkan tanda bukti tersebut.

Tanda bukti hak yang diakui oleh hukum Indonesia adalah tanda bukti berupa surat, yaitu sertipikat. Sertipikat inilah sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Alat bukti surat lainnya, seperti Girik dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lainnya, tidak dianggap sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai

hak menguasai saja. Oleh karena itu, kedudukannya sebagai bukti hak atas tanah masih sangat lemah dibandingkan sertipikat.<sup>11</sup>

Dalam masyarakat saat ini sering terjadi peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar; diperoleh secara jual beli dilakukan secara berkali-kali. Hal ini dikarenakan masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah secara jual beli tanpa mendaftarkannya. Peralihan hak tersebut dilakukan dengan hanya membuat perjanjian atau hanya diberikan kwitansi atas pembelian tanah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Namun dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 24 maka untuk memohon sertipikat atas tanah yang belum terdaftar ternyata peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli tidak harus dilakukan di hadapan PPAT, yang penting orang tersebut benar-benar menguasai tanah, tidak dalam keadaan sengketa, jelas batas-batasnya serta beritikad baik dan dituangkan dalam surat pernyataan dengan kesaksian.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan hak atas tanah harus didaftarkan; adalah kenyataan mengenai keadaan tanah-tanah di Indonesia, tanah-tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan; bagi tanah yang sudah didaftarkan tidak ada hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi untuk tanah yang belum didaftarkan akan ditemukan banyak hambatan dalam hal adanya peralihan hak atas tanah tersebut.<sup>12</sup>

Terhadap kasus-kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat maka harus dicari penyelesaiannya yang menguntungkan kedua belah pihak. Untuk itu penyelesaian sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah di luar lembaga peradilan menjadi ideal bagi penyelesaian sengketa tanah. Oleh karena itu apabila

---

<sup>11</sup> Ali Sofwan Husein,, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : PT Pustaka Sinar Harapan, 1997), Hlm.81.

<sup>12</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*, (Bandung : Alumni, 1993), Hlm. 12.

ditempuh melalui jalur hukum maka tidak hanya menyangkut aspek hukum tetapi hak penguasaan. Penyelesaian melalui lembaga pengadilan lebih memicu konflik-konflik non hukum yang berkepanjangan, apalagi jika masalah hukum tersebut hanya berfokus pada satu sebab saja maka dapat memunculkan ketidakpuasan terhadap putusan pengadilan.

Masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana. Persamaan terhadap konsep sangat di perlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertipikat tanah, sertipikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya.<sup>13</sup>

Sertipikat Hak atas tanah yang merupakan salah satu hasil proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila di anggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah , memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.<sup>14</sup>

Berkaitan dengan bidang hukum pertanahan sangat erat hubungannya dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seseorang terhadap orang lain yang sering ditemukan dalam kehidupan sehari-hari yang dijadikan dasar atau pedoman bagi seseorang untuk memiliki hak atas tanah tersebut. Salah satu

---

<sup>13</sup>Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*,(Jakarta, Kompas, 2001), Hlm. 163.

<sup>14</sup>Maria S.W. Soemarjono, *Op.Cit*, Hal 182.

kasusnya adalah mengenai pembuatan surat setor pajak ganda yang dilakukan oleh para pihak untuk memperoleh hak atas tanah tersebut.

Kasus ini bermula dari Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas dua bidang tanah masing-masing kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  1.582 M2 dan kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  2.594 M2 yang terletak di jalan MT.Haryono, Jakarta Selatan, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) telah bekerja di CV Kokopit sejak tahun 1983 dan bertanggung jawab penuh atas CV Kokopit yang dibuat dalam akta nomor 38 tertanggal 14 November 1983 yang dibuat dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta.

Bahwa pada awalnya berdasarkan Akta Nomor 44 tertanggal 12 Desember 1961 yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, para persero dalam CV Kokopit tersebut terdiri dari Ny. Annatje Magdalena Rombot, Tn. Williem Sondak Ingkiriwang, Ny. Tan Sioe Nioe. Serta berdasarkan akta pemasukan, pengeluaran, dan perubahan nomor 53 tertanggal 15 Januari 1963 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14 Januari 1963 sejak masuknya Ong Pwee Lim sebagai persero pengurus CV Kokopit maka bersamaan dengan itu persero Annatje Magdalena Rombot dan persero Williem Sondak Ingkiriwang mengundurkan diri dan keluar sebagai pesero atau pengurus CV Kokopit sehingga mereka berdua dalam hal ini sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV Kokopit.

Dimana kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit diperoleh dengan cara Pelepasan Hak berdasarkan surat untuk mempergunakan tanah dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit. Dikarenakan tanah tersebut secara phisik telah dikuasai atau didiami oleh Nanang Syamsuri sebagai Penggarap oleh karena itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan pembebasan tanah atau pelepasan hak dari saudara Nanang Syamsuri (Penggarap) dan saudara Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri) berupa surat perjanjian ganti rugi atau pemindahan dan penyerahan Hak Garap diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985 seluas  $\pm$  1.582 M2 serta tertanggal 31 Oktober 1985 seluas  $\pm$  2.594 M2.

Pelepasan hak garap tersebut diperkuat dengan kwitansi-kwitansi serta surat-surat berupa kwitansi pembayaran tanah garap diatas tanah negara seluas  $\pm$  1.582 M2 yang terletak di Kelurahan Tebet Timur sebesar Rp.53.350.000,- yang diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian kaveling nomor 21 Jalan MT.Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 sebesar Rp.25.000.000,- yang telah diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi pembayaran ganti rugi tanah MT.Haryono kaveling 21 sebesar Rp.45.000.000,- yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri, serta surat pernyataan Nanang Syamsuri tertanggal 14 Februari 1985 dan 31 Oktober 1985.

Selain itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit mengajukan permohonan hak atas tanah negara dari adanya Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 dan  $\pm$  2.594 M2. Dengan adanya surat rekomendasi dari Lurah Tebet Barat maka Gubernur DKI Jakarta menyatakan untuk mewajibkan Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan penyetoran biaya guna penerbitan surat izin penunjukan penggunaan tanah. Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melakukan pembayaran berdasarkan adanya surat setoran sebesar Rp.23.450.500,-.

Oleh karena Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melunasi biaya retribusi kepada Pemda DKI Jakarta dan secara fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Hindarto Budiman (Penggugat) sehingga kepala kantor agraria tidak berkeberatan untuk menerbitkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah tersebut. Dan sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah sejak tahun 1983 sampai dengan tahun 2006 Hindarto Budiman (Penggugat) tidak pernah terputus untuk memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu.

Sekitar tahun 2000 muncul Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang mengklaim sebagai pemilik atau penggarap atas kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berdasarkan surat kematian Alm.Paul Hendrik

Siwy dan Alm. Annatje Magdalena Rombot serta penguasaan fisik atas kedua bidang tanah objek sengketa dimana secara fakta Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) tidak pernah menempati kedua bidang tanah tersebut. Dimana dalam hal ini juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah mengalihkan kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut menjadi dua kali dan tidak menutup kemungkinan bagi Hindarto Budiman (Penggugat) untuk mengajukan perkara ini secara pidana. Oleh karena itu perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dalam mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah tersebut adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan.

Hindarto Budiman (Penggugat) menemukan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T yang dipertanyakan kepada kantor pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu adalah PALSU, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) mendapatkan informasi bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut Tergugat) akan menerbitkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) untuk itu Hindarto Budiman (Penggugat) memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini dan memerintahkan agar Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut Tergugat) tidak memproses terlebih dahulu sebelum mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Selain itu juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dengan cara tidak benar telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas kedua objek bidang tanah yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat IV).

Atas perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang telah dengan sengaja ingin menguasai tanah objek sengketa yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dengan cara membuat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan palsu, hal ini jelas merugikan Hindarto Budiman (Penggugat), sehingga dapat dikatakan bahwa Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Hindarto Budiman

(Penggugat) yang telah merasa sebagai pihak yang dirugikan meminta ganti kerugian kepada Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) sebesar Rp.20.000.000.000,-. Serta untuk menjamin gugatan dari pihak Hindarto Budiman (Penggugat) menjadi tidak sia-sia maka Majelis Hakim meletakkan suatu sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berupa dua bidang tanah tersebut.

Apabila Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) lalai dalam mematuhi isi putusan ini maka Hindarto Budiman (Penggugat) dapat menuntut uang paksa dalam setiap keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- perhari dan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan fakta tersebut maka dapat dinyatakan bahwa surat setor pajak yang dilakukan oleh Herman Siwi adalah Palsu dan permohonan kasasi yang diajukan tersebut harus ditolak karena bertentangan dengan hukum dan atau Undang-Undang.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang sengketa tanah dan menuangkannya dalam tesis yang berjudul “TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG BERALAS SURAT SETOR PAJAK GANDA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25 November 2009)”.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

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

1. Bagaimanakah tanggung jawab PPAT dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah yang beralas surat setor pajak ganda?
2. Bagaimana kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat?

### 1.3. Metode Penelitian

Dalam rangka menganalisa masalah yang penulis kemukakan, diperlukan data yang akurat dan mutakhir, oleh karenanya digunakan teknik pengumpulan data melalui :<sup>15</sup>

#### a. Bentuk Penelitian

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder melalui berbagai literatur baik Peraturan perundang undangan, buku-buku, media cetak, atau pelaporan yang berkaitan dengan masalah penelitian. Semua data dihimpun untuk melengkapi data primer yang diperoleh di lapangan. Penulis dalam hal ini menggunakan bentuk penelitian berupa Library Research (penelitian kepustakaan). Penelitian kepustakaan tersebut diperlukan untuk mempertajam konsep dan teori yang berguna untuk menganalisa permasalahan secara mendalam yaitu :

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2008 tentang Peraturan Pejabatan Pembuat Akta Tanah
2. Bahan hukum sekunder, misalnya buku-buku, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, artikel dari surat kabar dan internet.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

#### b. Tipe Penelitian

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. cet ke-3. (Jakarta: UI Press, 1986), Hlm. 29.

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulisan dalam penelitian ini yang dilihat dari sudut sifatnya, menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis. Penelitian dilakukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, supaya dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau membantu di dalam kerangka menyusun teori baru.

c. Jenis Data Penelitian

Secara umum, maka dalam penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya; data empiris) dan data dari bahan pustaka.<sup>16</sup>

Berdasarkan jenis dan bentuknya, karena penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, maka data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data kepustakaan atau data sekunder digolongkan dalam tiga bahan hukum, yaitu bahan-bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder, dan bahan-bahan hukum tersier.<sup>17</sup>

d. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam tesis ini menggunakan studi dokumen. Studi dokumen dalam hal ini menggunakan peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

e. Metode Analisa Data

Dalam penulisan tesis ini data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis untuk kemudian disusun secara sistematis. Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan mempergunakan metode analisis kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2006), hlm.51.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hlm.13.

yang utuh.<sup>18</sup> Penulis dalam hal ini menerapkan kasus surat setor pajak ganda dalam metode penelitian ini dengan harapan para PPAT dapat berhati-hati sebelum menerima pekerjaan akta yang dapat merugikan PPAT itu sendiri.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

##### **BAB I. PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan masalah pokok. Bab ini dibagi menjadi empat sub bab. Pertama mengenai latar belakang masalah yang menjadi pendorong bagi penulis untuk membahasnya, Kedua mengenai pokok permasalahan. Ketiga mengenai metode penelitian. Keempat mengenai sistematika penulisan yang berisi pembabakan tesis secara menyeluruh mengenai isi tesis ini.

##### **BAB II. PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai pendaftaran tanah secara umum, pengertian sertipikat, sertipikat ganda, sengketa tanah tersebut serta pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai Tanggung Jawab PPAT tersebut serta kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

##### **BAB III. PENUTUP**

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan dan saran serta rangkuman hasil penelitian dan analisis dari seluruh uraian tesis, yang berisi simpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dan juga saran dari penulis sebagai bahan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

---

<sup>18</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.67.

## **BAB 2**

### **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN SURAT SETOR PAJAK GANDA**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009/Tanggal 25  
November 2009)

#### **2.1. Pendaftaran Tanah**

##### **2.1.1. Sejarah Terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria**

Hukum Agraria pada zaman Hindia Belanda terbentuk berdasarkan suatu sendi-sendi dari Pemerintah Belanda dimana hal tersebut merupakan suatu dasar politik agraria pemerintah Hindia Belanda dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dari Indonesia untuk mengembangkan penanaman modal Belanda dan modal-modal asing.<sup>19</sup>

Setelah proklamasi kemerdekaan Republik Indonesia tahun 1945 maka Undang-Undang yang dahulu ditetapkan oleh Hindia Belanda tidak dapat dipergunakan lagi dimana sudah mulai berlaku Undang-Undang Pokok Agraria yang baru yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960, dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang baru ini maka sudah tercapai suatu keseragaman hukum agraria yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia.

Tanggal 24 September 1960 merupakan tanggal bersejarah terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria, dimana pada tanggal tersebut merupakan suatu peristiwa yang sangat penting di dalam perkembangan serta pembaharuan hukum pertanahan di Indonesia.

Dengan terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka sedikit banyak terdapat perubahan Hukum Agraria yang ada di Indonesia terutama di bidang hukum pertanahan yang sering disebut dalam kehidupan sehari-hari sebagai hukum tanah atau bisa juga dikenal sebagai hukum agraria.

Situasi dan kondisi keagrariaan Indonesia dan tujuan akan mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila (pada waktu itu disebut

---

<sup>19</sup>Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung:Remadja Karya,1988), Hlm.14.

Sosialisme Indonesia), Agrarian Reform Indonesia meliputi 5 program (Panca Program), yaitu :

1. Pembaharuan Hukum Agraria, melalui unifikasi hukum yang berkonsepsi nasional dan pemberian jaminan kepastian hukum
2. Penghapusan hak-hak asing dan konsensi-konsensi kolonial atas tanah
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara berangsur-angsur
4. Perombakan pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan penguasaan tanah dalam mewujudkan pemerataan kemakmuran dan keadilan
5. Perencanaan persediaan dan peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penggunaannya secara terencana, sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya.<sup>20</sup>

Hukum agraria pada umumnya mengatur segala ketentuan hukum yang ada sedangkan hukum tanah pada umumnya mengatur lebih kepada hak penguasaan atas tanah tersebut yang mempunyai objek pengaturan yang sama.

Hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdiri dari:

1. Hak Bangsa Indonesia, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik
2. Hak menguasai dari negara, semata-mata beraspek publik
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, beraspek perdata dan publik
4. Hak-hak perorangan atau individual, semuanya beraspek perdata
5. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa
6. Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan
7. Hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 3.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm.24.

### 2.1.2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Harun Al Rashid, berasal dari kata Cadaster (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknik untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>22</sup> Mengenai pengertian pendaftaran tanah tersebut terdapat juga pendapat dari Boedi Harsono yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah tersebut adalah :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.”<sup>23</sup>

Selain itu terdapat pula pengertian Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan yaitu :

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

Menurut Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, ditemukan istilah Pendaftaran Tanah dalam bahasa Latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastro*, di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga di Indonesia disebut *Kadastrale* atau *Kadaster*. Pengertian dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang

---

<sup>22</sup> Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut peraturan-peraturan)*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1986), Hlm.82.

<sup>23</sup> Boedi harsono, *Op.cit*, Hlm. 72.

tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.<sup>24</sup>

Pendaftaran tanah atau Land Registration menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik tanah yang merupakan obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya, dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam daftar tanah. Kata Kadaster yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin *Capistratum* yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.<sup>25</sup>

Unsur-unsur pendaftaran tanah dapat diklasifikasikan menjadi sebagai berikut:<sup>26</sup>

1. Adanya serangkaian kegiatan

Suatu serangkaian kegiatan menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan suatu pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi suatu rangkaian kegiatan yang menyediakan data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali serta kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya meliputi bentuk kegiatan yang terdiri dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi bentuk kegiatan yang terdiri dari pendaftaran peralihan dan

---

<sup>24</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahman Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung :Mandar Maju, 2008), Hlm.18-19.

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, Hlm.74.

<sup>26</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahman Lubis, *op.cit.*, Hlm.73.

pembebanan hak, serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri meliputi dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai status bidang hukum tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam hal ini instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional untuk selanjutnya disingkat BPN sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

3. Dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan

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

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

4. Dilakukan secara teratur

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

### 2.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono memiliki suatu tujuan yaitu dinyatakan bahwa secara jelas penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>27</sup>

Tujuan Pendaftaran Tanah itu sendiri menurut Pasal 3 (tiga) dan Pasal 4 (empat) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:<sup>28</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:
  - a. Kepastian status hak yang didaftar
 

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

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm.77.

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* , Hlm.18-21.

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

c. Kepastian objek hak

Dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah Utara, Selatan, Timur dan Barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

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

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

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi

Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat Recht Cadaster .

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

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

#### **2.1.4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Menurut penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 asas-asas di dalam pendaftaran tanah meliputi :<sup>29</sup>

1. Asas sederhana

Merupakan ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Merupakan keterjangkauan bagi para pihak dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang membutuhkan.

4. Asas Mutakhir

Merupakan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang

---

<sup>29</sup>A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju , 1999), hlm.76-77.

tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas terbuka

Data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pendaftaran tanah itu sendiri menurut Soedikno Mertokusumo mengenal 2 (dua) asas dalam pendaftaran tanah yaitu :<sup>30</sup>

1. Asas specialiteit (Asas spesialisasi)

Pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas openbaarheid (Asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

---

<sup>30</sup>Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka, 1998), hlm.99.

### 2.1.5. Sistem Pendaftaran Tanah

Di dalam pendaftaran tanah dikenal adanya 2 (dua) sistem pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem pendaftaran akta (registration of deeds)

Dalam sistem pendaftaran akta yang merupakan tanda bukti haknya adalah akta yang sudah didaftarkan dan surat ukur. Dari akta itu dapat diketahui perbuatan hukum yang dilakukan dan siapa yang berhak atas tanah tersebut serta hak apa yang dibebankan.

Dalam sistem pendaftaran akta, apabila terjadi perubahan, maka perubahan itu dibuktikan dengan suatu akta dan akta itu dicatat dan didaftarkan. Kecuali kalau perubahan itu terjadi karena pewarisan, maka tidak dibuatkan akta, melainkan dibuatkan surat keterangan mewaris.

Dalam sistem pendaftaran akta, tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Oleh karena itu dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut dengan title search, yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk title search diperlukan bantuan ahli.<sup>31</sup>

2. Sistem pendaftaran hak (registration of title)

Keuntungan dari sistem pendaftaran hak (registration of title) itu sendiri terdiri dari :<sup>32</sup>

- a. Menetapkan biaya-biaya yang tidak diduga sebelumnya
- b. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
- c. Meniadakan kebanyakan rekaman
- d. Secara tegas menyatakan dasar haknya

---

<sup>31</sup>Boedi Hersono, *op.cit.* , Hlm.77.

<sup>32</sup>A.P. Parlindungan, *Op.cit.* , Hlm.25.

- e. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat
- f. Meniadakan pemalsuan
- g. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan sesuatu yang dapat merugikan
- h. Meniadakan alas hak pajak
- i. Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminnya tanpa batas.

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan pembuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut register, dan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut sebagai buku tanah.<sup>33</sup>

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, Pejabat Pendaftaran Tanah melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Dalam sistem ini buku tanah disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran tanah dan terbuka untuk umum.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, Hlm.77.

<sup>34</sup> *Ibid.*, Hlm.78.

Dalam system pendaftaran hak yang merupakan tanda bukti hak adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah di jilid menjadi satu dan diberi sampul yang disebut sertipikat tanah. Karena tujuan utama dalam pendaftaran tanah adalah di bidang pembuktian, maka keterangan yang disajikan harus sesuai dengan kenyataan.

Perbedaan antara sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak adalah :

1. Dalam sistem pendaftaran akta, apabila terjadi perubahan mengenai pemegang haknya maka aktanya yang didaftarkan. Bila terjadi perubahan mengenai tanahnya, maka dibuatkan akta yang baru dan akta yang lama disimpan di kantor pertanahan. Dalam sistem pendaftaran ini, Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif, dimana pejabat tersebut tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
2. Dalam sistem pendaftaran hak bila terjadi perubahan haknya dan pemegang haknya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Oleh karena itu peristiwa hukum tersebut dicatat dalam buku tanah dan salinan buku tanah, untuk kemudian di kembalikan kepada pemegang haknya.

Persamaan yang ada di antara kedua sistem tersebut yaitu harus dibuatkan akta apabila terjadi perubahan hak atau perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan dengan hak jaminan, akta merupakan sumber data yuridis, akan tetapi fungsi dari akta tersebut yang berbeda.

#### **2.1.6. Objek Pendaftaran Tanah**

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah terdiri dari :

1. Hak Milik

Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sedangkan menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial dan Hak Milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik itu sendiri hanya dapat dimiliki oleh:<sup>35</sup>

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha menurut ketentuan Pasal 28 dan 29 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, akan tetapi untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha ini atas permintaan pemegang hak dan keadaan perusahaan, jangka waktunya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha tersebut dapat dipunyai oleh:<sup>36</sup>

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

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak

<sup>35</sup> Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Ps.21.

<sup>36</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *op.cit.*, Ps.30.

Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama

25 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.<sup>37</sup>

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh:<sup>38</sup>

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

Hak Guna Bangunan dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

### 4. Hak Pakai

---

<sup>37</sup> Pemerintah. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, Ps. 8.

<sup>38</sup> Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, *op.cit.*, Ps.30.

Hak Pakai menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini. Hak Pakai dapat dipunyai oleh :<sup>39</sup>

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan Keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional

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

---

<sup>39</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, *op.cit.*, Ps.39.

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

#### 5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan penguasaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pengertian Hak Pengelolaan yang lebih lengkap dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Hak Pengelolaan ini dapat dipunyai oleh :<sup>40</sup>

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara
- c. Badan Usaha Milik Daerah
- d. PT Persero
- e. Badan Otorita

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *op.cit.*, Hlm.28.

f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah

6. Tanah Wakaf

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, wakaf merupakan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menurut Pasal 8 ayat (2) dan (3) adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah negara.

## 9. Tanah Negara

Tanah negara menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.

### 2.1.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam suatu Legal Cadaster, pemegang hak atas tanah diberikan suatu tanda bukti hak untuk memberikan suatu pembuktian bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena data yang terdapat di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah mempunyai sifat yang terbuka untuk umum maka dengan demikian calon pembeli dan calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan baik yang berasal dari pejabat pendaftaran tanah maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>41</sup>

Pada prinsipnya dikenal dua macam sistem publikasi yang terdiri dari:

#### 1. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif, sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm.80.

<sup>42</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.cit.*, Hlm. 96.

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnyanya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>43</sup>

Jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Pihak ketiga masih selalu berhati-hati dan tidak boleh mutlak percaya pada apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah atau surat tanda bukti hak yang dikeluarkannya.<sup>44</sup>

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sekalipun sudah melakukan pendaftaran, pembeli masih selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Kelemahan sistem ini diatasi dengan lembaga *acquisitieve verjaring*.<sup>45</sup>

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu :

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, Hlm.81.

<sup>44</sup> Effendi Perangin, *Op. cit.*, Hlm.98.

<sup>45</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, Hlm.82.

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertipikat bukan sebagai satu-satunya tanda bukti hak.
- c. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
- d. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kedaluwarsa
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau gugatan kepengadilan untuk meminta agar sertipikat dinyatakan tidak sah
- f. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Kelebihan sistem publikasi negatif, adalah:<sup>46</sup>

- a. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat
- c. Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan oleh pihak lain.

Kelemahan sistem publikasi negatif, adalah:<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Arie S. Hutagalung, Op.cit., Hlm.87.

<sup>47</sup> Ibid

- a. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya
- b. Peranan pejabat pendaftaran tanah yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat
- c. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat

Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, bukan negatif murni. Hal ini sesuai dengan apa yang diuraikan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yaitu sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## 2. Sistem publikasi positif

Merupakan alat bukti yang mutlak, artinya pihak ketiga bertindak atas bukti tersebut diatas mendapat perlindungan yang mutlak.

Kebaikan sistem publikasi positif adalah adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat.

Kelemahan sistem publikasi positif adalah pemilik tanah yang sesungguhnya dapat kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi.

### 2.1.8. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri dari :

1. **Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali** (initial registration)

Merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>48</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu :<sup>49</sup>

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN. Dalam hal suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

---

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, Hlm. 474.

<sup>49</sup> *Ibid.*, Hlm. 477.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi :<sup>50</sup>

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Dimana kegiatannya terdiri dari :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- d. Pembuatan daftar tanah

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

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

e. Pembuatan surat ukur

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

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

2. Pembuktian hak dan pembuktiannya. Kegiatannya meliputi :

- a. Pembuktian hak baru

---

<sup>50</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, Hlm.33-34.

- b. Pembuktian hak lama
- c. Pembukuan hak
- 3. Penerbitan sertifikat
- 4. Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5. Penyimpanan daftar umum dan data yuridis

## 2. Pemeliharaan data (maintenance)

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>51</sup>

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, terdiri atas :<sup>52</sup>

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, Op.cit. Hlm. 476.

<sup>52</sup> Urip Santoso, Op.cit., Hlm.35-36.

- a. pemindahan hak
  - b. pemindahan hak dengan lelang
  - c. peralihan hak karena pewarisan
  - d. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  - e. pembebanan hak
  - f. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
- a. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
  - b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
  - c. pembagian hak bersama
  - d. hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
  - e. peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
  - f. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
  - g. perubahan nama

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya
- b. Peralihan hak karena pewarisan
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
- d. Pembebanan Hak Tanggungan
- e. Peralihan Hak Tanggungan
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan
- g. Pembagian hak bersama

- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah

### 2.1.9. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dalam hal ini landasan dasar dari peraturan dasar di bidang pokok agraria adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang memuat dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA dimana ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ini meliputi kegiatan :<sup>53</sup>

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

Selain itu ada beberapa pasal dalam UUPA yang mengatur tentang pendaftaran hak-hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang

---

<sup>53</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.cit.*, Ps. 19 ayat (2).

bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian mengenai haknya. Pasal-pasal yang dimaksud adalah:

a. Pasal 23 ayat (1) UUPA

Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

b. Pasal 32 ayat (1) UUPA

Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

c. Pasal 38 ayat (1) UUPA

Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

d. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan menentukan bahwa selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan maka hak atas tanah yang harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ialah :

- Semua hak pakai, termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.
- Semua hak pengelolaan sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965

## 2.2. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

### 2.2.1. Hak-Hak Atas Tanah

Pengertian tanah menurut Boedi Harsono dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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.”

Tanah dipunyai dan dikuasai bertujuan untuk digunakan, maka untuk memenuhi segala keperluan penggunaan tidak hanya terbatas pada permukaan bumi. Pengertian Ruang diperluas, meliputi sebagian ruang udara di atasnya dan sebagian tubuh bumi dibawahnya. Penggunaan sebagian tubuh bumi misalnya dalam membangun rumah memerlukan pondasi bangunan, atau bangunan rumah dibuat bertingkat, merupakan penggunaan sebagian ruang udara.

Wewenang dalam penggunaan atau pemanfaatan yang bersumber pada hak-hak atas tanah menurut penjelasan Pasal 8 UUPA, dibatasi :

- a. Sekedar diperlukan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan
- b. Penggunaan sebagian ruang udara dan atau/ ruang bawah tanah yang tidak termasuk wewenang pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa

Jadi penggunaan atau pemanfaatan hak-hak atas tanah tidak boleh melanggar peraturan-peraturan pengambilan kekayaan alam dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa misalnya Undang-Undang Pertambangan, Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pengairan, Peraturan tentang ruang udara.

Dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2, disebutkan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air, dan ruang angkasa tersebut
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum-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 ruang angkasa
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur
4. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah

Pada pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria , disebutkan:

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang

yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi

Sesuai dengan ayat 2 pasal 4 , Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , yaitu :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

### **2.2.2. Hak Milik Atas Tanah**

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 merupakan Hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, yaitu mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu . Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.

Sesuai dengan pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 , disebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak milik adalah warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang di tunjuk oleh Pemerintah , sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Jadi hak

milik hanya dapat di punyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, disebutkan bahwa terjadinya hak milik dikarenakan oleh 3 (tiga) hal yaitu:

- a. Menurut ketentuan hukum adat yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat sampai sekarang belum terbit. Pertumbuhan tanah di pinggir sungai atau laut menciptakan lidah tanah dan menurut kebiasaannya menjadi milik yang punya tanah yang berbatasan. Terjadinya hak milik dengan pembukaan tanah memerlukan proses, waktu lama serta penegasan dan pengakuan dari pemerintah. Dengan pembukaan tanah baru tercipta hak utama untuk menanami tanah itu dan setelah tanah ditanami baru tercipta hak pakai selanjutnya hak pakai lama kelamaan bisa bertumbuh menjadi hak milik.

- b. Menurut Ketentuan Undang-undang

UUPA menganut unifikasi dalam bidang hukum Agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku diseluruh wilayah Republik Indonesia. UUPA tetap mengakui hak-hak atas tanah lama sebelum berlakunya UUPA, namun hak-hak atas tanah dimaksud harus diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah dalam UUPA.

- c. Penetapan Pemerintah

Menurut Pasal 22 ayat (2) Hak milik terjadi karena penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai pelaksanaan ketentuan dimaksud oleh Pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang sekarang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5

Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, Pemberian Hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan sedangkan tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara artinya tidak ada hak pihak lain di atas tanah itu kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak Rangkaian Proses pemberian hak atas tanah tidak hanya semata-mata melihat prosedurnya saja tetapi harus dikaji dari segi hukumnya. Penelitian data subyek/pemohon. Obyek yang dimohon serta surat bukti perolehan tanah sangat menentukan dalam penetapan pemberian hak.

### **2.3. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah**

#### **2.3.1. Pengertian Sertipikat**

Tujuan pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 19 UUPA, menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam PP nomor 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat.

Menurut Pasal 13 ayat (3) PP Nomor 10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahitkan menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 24 Tahun 1997, adalah :<sup>54</sup>

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

---

<sup>54</sup> Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 260-261.

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

### 2.3.2. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak ada 2 macam yang terdiri dari :

1. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
2. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak

UUPA secara tegas menetapkan bahwa hasil dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan:

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA  
Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Pasal 23 UUPA  
Pendaftaran Hak Milik, peralihan, pembebanannya dengan hak-hak yang lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.
- c. Pasal 32 UUPA  
Pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Usaha merupakan alat pembuktian yang kuat.
- d. Pasal 38 UUPA  
Pendaftaran Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat

Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan mengenai arti alat pembuktian yang kuat yaitu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sehubungan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.<sup>55</sup>

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Atas dasar ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, Hlm. 481.

lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah.

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada system publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### **2.3.3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, dimana di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa ‘Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk dijadikan jaminan utang oleh pemiliknya.<sup>56</sup>

## **2.4. Sejarah Dan Perkembangan PPAT**

### **2.4.1. Pengertian PPAT**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN

PPAT diangkat untuk suatu daerah tertentu, dimana daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan Kabupaten/Kota sedangkan daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. PPAT dapat merangkap

---

<sup>56</sup>Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, (Jakarta, Cipta Jaya, 2006), Hlm.27.

jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau penasehat hukum, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai:

- a. Pengacara atau advokat
- b. Pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah

Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum.

Besarnya honorarium PPAT ditetapkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

1. Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT sementara, termasuk uang jasa saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta.
2. PPAT dan PPAT sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu
3. Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT sementara dilarang melakukan pemungutan melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta

4. PPAT khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya  
PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

1. a. Meninggal dunia; atau
  - b. Telah mencapai usia 65 tahun; atau
  - c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
  - d. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional
2. PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya, atau diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### 2.4.2. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
  1. Jual beli
  2. Tukar menukar
  3. Hibah
  4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  5. Pembagian hak bersama
  6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Hak Milik
  7. Pemberian Hak Tanggungan
  8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan yang menjadi tugas utama PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat akta.

Tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Badan Pertanahan Nasional dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk

terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tugas PPAT berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
3. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun mengenai surat pernyataan (blanko yang diminta oleh PPAT yang diambil dari kantor pertanahan).

#### **2.4.3. Akta PPAT**

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah, jadi yang membuatnya adalah pejabat umum. Akta tersebut dibedakan menjadi dua yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

1. Akta Otentik  
Menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik berarti akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.
2. Akta dibawah tangan

Menurut ketentuan pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang ketiga.

Dalam hal ini akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik karena PPAT adalah pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas-tugas dari pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah.

## **2.5. Sengketa Tanah**

### **2.5.1. Posisi Kasus**

Sengketa yang terjadi antara Hindarto Budiman (Penggugat) dengan Herman Siwi,Cs (Tergugat) yang didasari dengan adanya suatu penerbitan Surat Setor Pajak Palsu dengan tujuan untuk memiliki atau menguasai tanah objek sengketa tersebut yang terletak di daerah Jakarta Selatan.

Adapun kasus posisinya dapat penulis uraikan sebagai berikut Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas dua bidang tanah masing-masing kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  1.582 M2 dan kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  2.594 M2 yang terletak di jalan MT.Haryono, Jakarta Selatan, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) telah bekerja di CV Kokopit sejak tahun 1983 dan bertanggung jawab penuh atas CV Kokopit yang dibuat dalam akta nomor 38 tertanggal 14 November 1983 yang dibuat dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta.

Bahwa pada awalnya berdasarkan Akta Nomor 44 tertanggal 12 Desember 1961 yang yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, para persero dalam CV Kokopit tersebut terdiri dari Ny. Annatje Magdalena Rombot, Tn. Williem Sondak Ingkiriwang, Ny. Tan Sioe Nioe. Serta berdasarkan akta pemasukan, pengeluaran, dan perubahan nomor 53 tertanggal 15 Januari 1963 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14 Januari 1963 sejak masuknya Ong Pwee Lim sebagai persero pengurus CV Kokopit maka bersamaan dengan itu persero Annatje Magdalena Rombot dan persero Williem Sondak Ingkiriwang mengundurkan diri dan keluar sebagai

pesero atau pengurus CV Kokopit sehingga mereka berdua dalam hal ini sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV Kokopit.

Dimana kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit diperoleh dengan cara Pelepasan Hak berdasarkan surat untuk mempergunakan tanah dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit. Dikarenakan tanah tersebut secara fisik telah dikuasai atau didiami oleh Nanang Syamsuri sebagai Penggarap oleh karena itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan pembebasan tanah atau pelepasan hak dari saudara Nanang Syamsuri (Penggarap) dan saudara Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri) berupa surat perjanjian ganti rugi atau pemindahan dan penyerahan Hak Garap diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985 seluas  $\pm$  1.582 M2 serta tertanggal 31 Oktober 1985 seluas  $\pm$  2.594 M2.

Dimana pelepasan hak garap tersebut diperkuat dengan kwitansi-kwitansi serta surat-surat berupa kwitansi pembayaran tanah garap diatas tanah negara seluas  $\pm$  1.582 M2 yang terletak di Kelurahan Tebet Timur sebesar Rp.53.350.000,- yang diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian kaveling nomor 21 Jalan MT.Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 sebesar Rp.25.000.000,- yang telah diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi pembayaran ganti rugi tanah MT.Haryono kaveling 21 sebesar Rp.45.000.000,- yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri, serta surat pernyataan Nanang Syamsuri tertanggal 14 Februari 1985 dan 31 Oktober 1985.

Selain itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit mengajukan permohonan hak atas tanah negara dari adanya Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 dan  $\pm$  2.594 M2. Dengan adanya surat rekomendasi dari Lurah Tebet Barat maka Gubernur DKI Jakarta menyatakan untuk mewajibkan Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan penyetoran biaya guna penerbitan surat izin penunjukan penggunaan tanah. Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melakukan pembayaran berdasarkan adanya surat setoran sebesar Rp.23.450.500,-.

Oleh karena Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melunasi biaya retribusi kepada Pemda DKI Jakarta dan secara fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Hindarto Budiman (Penggugat) sehingga kantor kepala agraria tidak berkeberatan untuk menerbitkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah tersebut. Dan sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah sejak tahun 1983 sampai dengan tahun 2006 Hindarto Budiman (Penggugat) tidak pernah terputus untuk memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu.

Sekitar tahun 2000 muncul Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang mengklaim sebagai pemilik atau penggarap atas kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berdasarkan surat kematian Alm.Paul Hendrik Siwy dan Alm.Annatje Magdalena Rombot serta penguasaan fisik atas kedua bidang tanah objek sengketa dimana secara fakta Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) tidak pernah menempati kedua bidang tanah tersebut. Dimana dalam hal ini juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah mengalihkan kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut menjadi dua kali dan tidak menutup kemungkinan bagi Hindarto Budiman (Penggugat) untuk mengajukan perkara ini secara pidana. Oleh karena itu perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dalam mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah tersebut adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan.

Hindarto Budiman (Penggugat) menemukan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T yang dipertanyakan kepada kantor pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu adalah PALSU, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) mendapatkan informasi bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut Tergugat) akan menerbitkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) untuk itu Hindarto Budiman (Penggugat) memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini dan memerintahkan agar Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut

Tergugat) tidak memproses terlebih dahulu sebelum mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Selain itu juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dengan cara tidak benar telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas kedua objek bidang tanah yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat IV).

Atas perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang telah dengan sengaja ingin menguasai tanah objek sengketa yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dengan cara membuat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan palsu, hal ini jelas merugikan Hindarto Budiman (Penggugat), sehingga dapat dikatakan bahwa Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Hindarto Budiman (Penggugat) yang telah merasakan sebagai pihak yang dirugikan meminta ganti kerugian kepada Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) sebesar Rp.20.000.000.000,- (Dua puluh Milyar rupiah). Serta untuk menjamin gugatan dari pihak Hindarto Budiman (Penggugat) menjadi tidak sia-sia maka Majelis Hakim meletakkan suatu sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berupa dua bidang tanah tersebut.

Apabila Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) lalai dalam mematuhi isi putusan ini maka Hindarto Budiman (Penggugat) dapat menuntut uang paksa dalam setiap keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- perhari dan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

### **2.5.2. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel**

Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas dua bidang tanah masing-masing kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  1.582 M2 dan kaveling nomor 21 seluas  $\pm$  2.594 M2 yang terletak di jalan MT.Haryono, Jakarta Selatan, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) telah bekerja di CV Kokopit sejak tahun 1983 dan

bertanggung jawab penuh atas CV Kokopit yang dibuat dalam akta nomor 38 tertanggal 14 November 1983 yang dibuat dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta.

Bahwa pada awalnya berdasarkan Akta Nomor 44 tertanggal 12 Desember 1961 yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, para persero dalam CV Kokopit tersebut terdiri dari Ny. Annatje Magdalena Rombot, Tn. Williem Sondak Ingkiriwang, Ny. Tan Sioe Nioe. Serta berdasarkan akta pemasukan, pengeluaran, dan perubahan nomor 53 tertanggal 15 Januari 1963 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14 Januari 1963 sejak masuknya Ong Pwee Lim sebagai persero pengurus CV Kokopit maka bersamaan dengan itu persero Annatje Magdalena Rombot dan persero Williem Sondak Ingkiriwang mengundurkan diri dan keluar sebagai pesero atau pengurus CV Kokopit sehingga mereka berdua dalam hal ini sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV Kokopit.

Dimana kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit diperoleh dengan cara Pelepasan Hak berdasarkan surat untuk mempergunakan tanah dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit. Dikarenakan tanah tersebut secara phisik telah dikuasai atau didiami oleh Nanang Syamsuri sebagai Penggarap oleh karena itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan pembebasan tanah atau pelepasan hak dari saudara Nanang Syamsuri (Penggarap) dan saudara Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri) berupa surat perjanjian ganti rugi atau pemindahan dan penyerahan Hak Garap diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985 seluas  $\pm$  1.582 M2 serta tertanggal 31 Oktober 1985 seluas  $\pm$  2.594 M2.

Dimana pelepasan hak garap tersebut diperkuat dengan kwitansi-kwitansi serta surat-surat berupa kwitansi pembayaran tanah garap diatas tanah negara seluas  $\pm$  1.582 M2 yang terletak di Kelurahan Tebet Timur sebesar Rp.53.350.000,- yang diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian kaveling nomor 21 Jalan MT.Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 sebesar Rp.25.000.000,- yang telah diterima oleh Drs.Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), kwitansi

pembayaran ganti rugi tanah MT.Haryono kaveling 21 sebesar Rp.45.000.000,- yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri, serta surat pernyataan Nanang Syamsuri tertanggal 14 Februari 1985 dan 31 Oktober 1985.

Selain itu Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit mengajukan permohonan hak atas tanah negara dari adanya Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 dan  $\pm$  2.594 M2. Dengan adanya surat rekomendasi dari Lurah Tebet Barat maka Gubernur DKI Jakarta menyatakan untuk mewajibkan Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit melakukan penyetoran biaya guna penerbitan surat izin penunjukan penggunaan tanah. Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melakukan pembayaran berdasarkan adanya surat setoran sebesar Rp.23.450.500,-.

Oleh karena Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit telah melunasi biaya retribusi kepada Pemda DKI Jakarta dan secara fisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Hindarto Budiman (Penggugat) sehingga kantor kepala agraria tidak berkeberatan untuk menerbitkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah tersebut. Dan sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah sejak tahun 1983 sampai dengan tahun 2006 Hindarto Budiman (Penggugat) tidak pernah terputus untuk memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu.

Sekitar tahun 2000 muncul Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang mengklaim sebagai pemilik atau penggarap atas kedua bidang tanah milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berdasarkan surat kematian Alm.Paul Hendrik Siwy dan Alm.Annatje Magdalena Rombot serta penguasaan fisik atas kedua bidang tanah objek sengketa dimana secara fakta Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) tidak pernah menempati kedua bidang tanah tersebut. Dimana dalam hal ini juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah mengalihkan kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut menjadi dua kali dan tidak menutup kemungkinan bagi Hindarto Budiman (Penggugat) untuk mengajukan perkara ini

secara pidana. Oleh karena itu perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dalam mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah tersebut adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan.

Hindarto Budiman (Penggugat) menemukan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T yang dipertanyakan kepada kantor pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu adalah PALSU, dimana Hindarto Budiman (Penggugat) mendapatkan informasi bahwa Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut Tergugat) akan menerbitkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) untuk itu Hindarto Budiman (Penggugat) memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini dan memerintahkan agar Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Satu (Turut Tergugat) tidak memproses terlebih dahulu sebelum mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Selain itu juga Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) dengan cara tidak benar telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas kedua objek bidang tanah yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Tergugat IV).

Atas perbuatan Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) yang telah dengan sengaja ingin menguasai tanah objek sengketa yang sebenarnya telah menjadi milik Hindarto Budiman (Penggugat) dengan cara membuat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan palsu, hal ini jelas merugikan Hindarto Budiman (Penggugat), sehingga dapat dikatakan bahwa Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Hindarto Budiman (Penggugat) yang telah merasakan sebagai pihak yang dirugikan meminta ganti kerugian kepada Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) sebesar Rp.20.000.000.000,- (Dua puluh Milyar rupiah). Serta untuk menjamin gugatan dari pihak Hindarto Budiman (Penggugat) menjadi tidak sia-sia maka Majelis Hakim meletakkan suatu sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Hindarto Budiman (Penggugat) dalam hal ini selaku Direktur CV Kokopit berupa dua bidang tanah tersebut.

Apabila Herman Siwi (Tergugat I), Adolf Siwi (Tergugat II), Jen Siwi (Tergugat III) lalai dalam mematuhi isi putusan ini maka Hindarto Budiman (Penggugat) dapat menuntut uang paksa dalam setiap keterlambatan sebesar Rp.5.000.000,- perhari dan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Sebelum memutuskan perkara ini maka hakim memberikan suatu pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Setelah memperhatikan bukti-bukti Hindarto Budiman dan bukti-bukti Herman Siwi Cs bahwa mereka masing-masing mengklaim selaku pemilik dari bidang tanah yang terpekara tersebut
2. Berdasarkan fakta-fakta yang ada maka Hindarto Budiman lah yang berhak selaku pemilik dari tanah tersebut
3. Segala pertimbangan pada bagian konpensi, dalil-dalil sangkalan Herman Siwi termasuk pula Adolf Siwi dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan berkenaan dengan kepemilikan terhadap/atas bidang tanah terpekara telah ditolak dan Herman Siwi dalam rekonsensi telah dinyatakan bukan pihak yang berhak selaku pemilik atas bidang tanah terpekara, oleh karenanya gugatan rekonsensi dari Herman Siwi dalam konpensi sepatutnya dinyatakan ditolak pula.
4. Gugatan dari Hindarto Budiman dikabulkan sebahagian sedangkan gugatan rekonsensi ditolak, maka sebagai pihak yang kalah dalam perkara, Herman Siwi Cs harus dihukum untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian
3. Menyatakan akta-akta,surat untuk mempergunakan tanah,surat ganti rugi, kwitansi pembayaran, surat keterangan pendaftaran tanah, surat pengukuran tanah serta bukti pembayaran pajak

bumi dan bangunan adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah tersebut
5. Menyatakan sita jaminan yang akan dilaksanakan sesuai dengan berita acara sita jaminan
6. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan dengan kedua bidang tanah terperkara serta menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
7. Menghukum para tergugat Kompensi (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.1.689.000,- (satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah).

### **2.5.3. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 36/PDT/2008/PT.DKI**

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Herman Siwi dan Adolf Siwi (Tergugat I dan Tergugat II) tidak merasa puas oleh karena itu mengajukan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 19 Juni 2007. Akan tetapi pada tanggal 15 Agustus 2007 Adolf Siwi (Tergugat II) menyatakan permohonan pencabutan banding yang telah dibuat oleh Ny.Hj.Lilies Djuaningsih, SH. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Adolf Siwi (Tergugat II) telah mencabut permohonan banding tersebut pada tanggal 26 Juni 2007. Dimana dalam hal ini permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I telah diberitahukan kepada para pihak serta menyatakan memori banding dan tambahan memori banding, selain itu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan kesempatan kepada Pembanding yang semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Tergugat II, Turut Terbanding II semula Tergugat III serta Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Turut Terbanding IV semula Turut Terbanding untuk mempelajari berkas tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak tanggal pemberitahuan tersebut.

Adapun pertimbangan hakim sebelum memutuskan perkara ini yaitu sebagai berikut:

1. Permohonan banding dari Herman Siwi dan Adolf Siwi telah diajukan dalam tenggang waktu dan serta syarat-syarat menurut Undang-Undang akan tetapi Adolf Siwi telah mencabut permohonan banding maka permohona banding yang dapat diterima hanyalah untuk Herman Siwi.
2. Pengadilan Tinggi telah memeriksa berkas perkara dan surat-surat lainnya serta salinan resmi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor: 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan dasar pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga dapat diambil alih menjadi alasan dan dasar pertimbangan hukum pengadilan tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini.
3. Memori banding yang diajukan oleh Herman Siwi tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Juni 2007 Nomor: 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding.
4. Herman Siwi tetap sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

Berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Herman Siwi
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor: 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding

3. Menghukum Herman Siwi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

#### **2.5.4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 145 K/Pdt/2009**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi tersebut Herman Siwi masih merasa tidak puas oleh karena itu mengajukan suatu permohonan kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selatan yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 15 Agustus 2008. Dimana permohonan kasasi tersebut telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi “Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”. Selain itu berkenaan dengan Judex Facti yang dalam hal ini salah menerapkan hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan maka Herman Siwi dalam hal ini akan menguraikan kesalahan-kesalahan Majelis Judex Facti sebagai berikut yaitu Judex Facti tidak mempertimbangkan putusan secara seksama, Judex Facti telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian, Judex Facti lalai memenuhi syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan.

Adapun pertimbangan hakim sebelum memutuskan perkara ini yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Judex Facti telah tepat dan benar, selain itu alasan permohonan hanyalah menyangkut penilaian hasil pembuktian.
2. Terhadap objek sengketa yaitu tanah kaveling tersebut diperoleh Hindarto Budiman dengan jalan Pelepasan Hak
3. Kewenangan Herman Siwi dan Adolf Siwi adalah sebagai pemegang hak pakai terhadap objek tanah sengketa dan bukan sebagai pemilik.

4. Hindarto Budiman dalam hal ini paling berhak selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 1.582 M2 dan 2.594 M2 Eks Eigendom Verponding No.6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai Kav.21 Jalan M.T.Haryono, Tebet, Jakarta Selatan yang mulanya diterima secara Occupatie Vergunning dan diteruskan dengan pembayaran pembebasannya dari penggarap.
5. Putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi: Herman Siwi tersebut harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Herman Siwi tersebut
2. Menghukum Herman Siwi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

## **2.6. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum**

### **2.6.1. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Beralas Surat Setor Pajak Ganda**

Pajak merupakan sesuatu yang wajib dibayar oleh masyarakat untuk menjaga kelangsungan hidup dari masyarakat itu sendiri. Dalam hal pembayaran pajak bumi dan bangunan harus dilakukan setiap tahunnya demi memenuhi kewajiban seorang pemilik atau pemegang hak atas tanah yang sah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pembuatan suatu sertipikat hak atas tanah harus dialasi dengan adanya suatu surat setor pajak atau biasa disebut dengan istilah Pajak Bumi dan Bangunan, dimana surat setor pajak tersebut harus dibayar tiap tahunnya ke kantor pelayanan Pajak Bumi dan bangunan.

Dalam kasus ini terdapat sengketa mengenai surat setor pajak ganda dimana maksud dari surat setor pajak ganda itu sendiri terdapatnya surat setor pajak yang asli dan surat setor pajak yang palsu yang dilakukan oleh penggugat dan para tergugat yang mana PPAT dapat dikatakan lalai dalam meneliti surat setor pajak yang dibayar oleh penggugat dan para tergugat.

PPAT dalam hal ini harus bertanggung jawab secara penuh dalam hal pembuatan sertipikat yang beralas pada surat setor pajak yang palsu yang sengaja dibuat oleh para tergugat untuk menguasai tanah yang secara jelas merupakan milik dari si penggugat (Handarto Budiman).

Dari hasil pemeriksaan pengadilan yang berlangsung dapat diketahui bahwa penyebab dari adanya surat setor pajak yang palsu dalam perkara ini adalah Herman Siwi Cs telah dengan sengaja ingin memiliki atau menguasai tanah objek sengketa yang nota bene milik Handarto Budiman dengan cara membuat bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang palsu serta Herman Siwi Cs telah mengalihkan atau mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut menjadi dua kali kepada Rama Wadjaja dan Abdul Chaer,A.T sebagaimana dari adanya surat pernyataan pelepasan hak atas tanah tertanggal 23 Desember 2000 serta kepada Emil Salim sebagai yang mewakili PT.IBNA ABDAT melalui kuasa Herman Siwi Cs, Sartje Rory Momongan sebagaimana ternyata dari akta pengoperan hak nomor 10 tertanggal 18 Januari 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta,SH, Notaris/PPAT di Jakarta. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan palsu tersebut didasari oleh adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Adapun putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada intinya menyatakan:

1. Menyatakan gugatan dari Handarto Budiman dikabulkan untuk sebahagian
2. Menyatakan Akta Nomor 10 tertanggal 14 November 1983, surat untuk mempergunakan tanah, surat perjanjian ganti rugi dan penyerahan hak garap diatas tanah negara, kwitansi pembayaran tanah garap diatas tanah negara, kwitansi pembayaran tanah garap diatas tanah negara, kwitansi

pembayaran uang tanda jadi, kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah, surat pernyataan, surat lurah, surat gubernur, surat tanda setor, surat keterangan pendaftaran tanah, surat pengukuran tanah, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.

3. Menyatakan Hindarton Budiman sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah yaitu:
  - a. Kaveling Nomor 21 seluas  $\pm$  1.582 M2, yang terletak di Jalan MT.Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding Nomor 6104, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya
    - Sebelah Timur : Saluran Air
    - Sebelah Selatan : Jalan MT.Haryono
    - Sebelah Barat : Tanah Kav No.20 Jalan MT.Haryono
  - b. Kaveling Nomor 21 seluas  $\pm$  2.594 M2, yang terletak di Jalan MT.Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding Nomor 6104, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya
    - Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya
    - Sebelah Selatan : Jalan MT.Haryono
    - Sebelah Barat : Saluran Air
4. Menyatakan Herman Siwi Cs tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah terperkara
5. Menolak gugatan Hindarto Budiman untuk selain dan selebihnya

Selaku pihak yang kalah dalam hal ini adalah Herman Siwi Cs maka mereka menyatakan banding melalui kuasanya terhadap Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang ketika melakukan permohonan banding tersebut ternyata Adolf Siwi membatalkan untuk melakukan banding sehingga dengan kata lain hanya Herman Siwi lah yang melakukan suatu usaha permohonan banding.

Beberapa faktor yang menyebabkan adanya suatu bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang palsu adalah:

1. Herman Siwi Cs dalam hal ini menyatakan sebagai pemilik dari tanah yang terletak di jalan MT.Haryono tersebut oleh karena mendapat hibahan dari Nyonya Annatje Magdalena Rombot yang pada awalnya Nyonya Annatje tersebut secara pribadi pernah membeli tanah yang terletak di jalan MT.Haryono tersebut setelah keluar dari CV.Kokopit
2. Herman Siwi Cs telah mengajukan suatu permohonan sertipikat atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut yang sebenarnya merupakan milik dari Hindarto Budiman.

#### **2.6.2. Kedudukan Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat**

Sertipikat merupakan suatu alat bukti hak atas tanah seorang yang didalamnya terdapat suatu data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah dan itu sebagai pegangan bagi pemiliknya untuk bukti pemilikan atas suatu bidang tanah seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya diterbitkan setiap satu sertipikat untuk satu bidang tanah biar tidak terjadi suatu kekeliruan yang dapat menyebabkan terjadinya penggandaan yang sering kali kenal sekarang ini sebagai suatu sertipikat ganda.

Apabila telah terjadi yang namanya pensertipikatan ganda maka akan terjadi tumpang tindih dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah yang lebih sering disebut sebagai suatu cacat administrasi.

Oleh karena itu Peraturan Pemerintah sendiri harus dengan seksama memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga mereka yang sudah terdaftar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk itu kepada pemegang hak atas tanah tersebut juga diberikan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat itu sendiri merupakan suatu alat bukti yang kuat bukan mutlak yang berarti sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya

maka keterangan fisik dan keterangan yuridis dalam surat tanda bukti hak atau sertipikat itu dapat dipercaya kebenarannya.

Di Indonesia, yang menganut system publikasi negative yang mengandung unsur positif, sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diberikan penjelasan mengenai arti alat pembuktian yang kuat, yaitu bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang disimpan di Kantor Pertanahan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

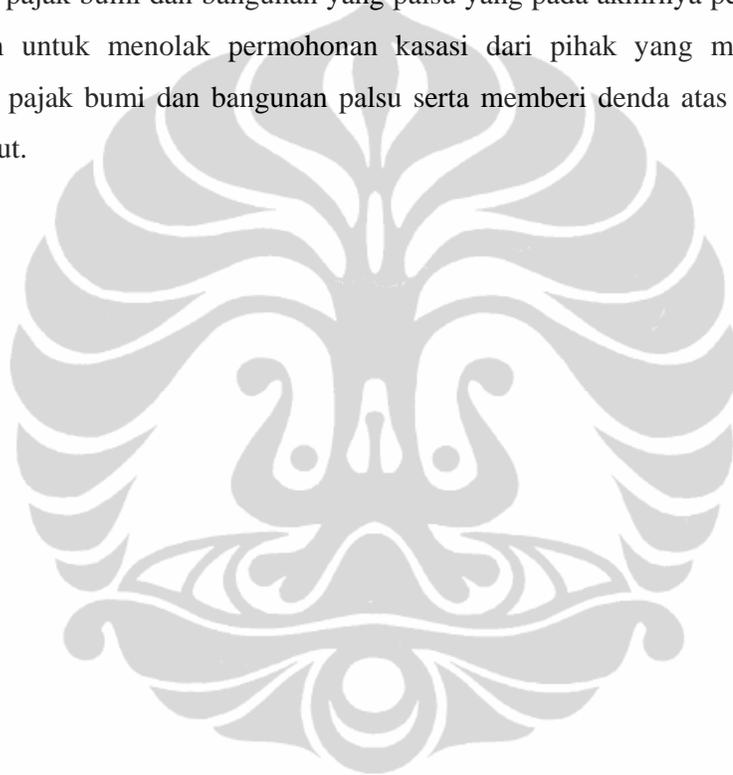
Berdasarkan hal tersebut, maka sertipikat hak atas tanah di Indonesia masih dapat digugurkan, dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena adanya cacat hukum administratif atas penerbitannya.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada

pemegang sertipikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Dalam kasus ini sangat perlu diperhatikan terhadap kedudukan sertipikat itu sendiri sehingga tidak terjadi suatu tumpah tindih dan kepemilikan atas tanah tersebut menjadi jelas walaupun dalam kasus ini masih terdapatnya bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang palsu yang pada akhirnya pengadilan memutuskan untuk menolak permohonan kasasi dari pihak yang melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan palsu serta memberi denda atas tindakan pihak tersebut.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. KESIMPULAN**

Kesimpulan oleh penulis dalam pembuatan tesis ini adalah:

1. PPAT pada umumnya berfungsi untuk menjamin suatu kebenaran formil dan materiil serta dalam hal pengalihan suatu hak atas tanah. PPAT dalam hal pertanggungjawaban terhadap surat setor pajak yang palsu tidak dapat dibebankan seutuhnya kepadanya, oleh karena PPAT dalam hal ini hanya mencatatkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak ke dalam akta PPAT.

Dimana tanggung jawab PPAT tersebut adalah:

- a. Mengecek surat setor pajak tersebut ke kantor pajak sebelum melakukan transaksi
  - b. Bertanggung jawab penuh dalam pembuatan sertipikat yang beralas surat setor pajak palsu yang sengaja dibuat oleh para tergugat
2. Bagi pihak yang melakukan tindakan pembuatan surat setor pajak palsu dapat dilakukan dengan memberikan sanksi terhadap mereka yang telah dengan sengaja melakukan hal seperti itu, demikian itu oleh pemerintah. Dalam hal ini terlihat bahwa masih banyak orang-orang pada instansi pemerintah tertentu yang masih bisa dikenakan sanksi atas keadaan atau fakta yang terjadi.

Dimana kedudukan sertipikat tersebut adalah

- a. Suatu alat bukti yang kuat bukan yang mutlak
- b. Sertipikat tersebut mempunyai keterangan data fisik dan data yuridis yang dapat dipercaya kebenarannya.

#### **3.2. SARAN**

Saran yang diberikan oleh penulis dalam pembuatan tesis ini adalah :

Agar PPAT terhindar dari masalah mengenai surat setor pajak palsu maka diharapkan kepada PPAT agar mengecek surat setor pajak tersebut asli

atau tidak di kantor pajak yang ada terlebih dahulu setelah itu baru mengecek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu PPAT juga harus teliti dalam mengecek atas nama siapakah surat setor pajak tersebut serta objek Pajak Bumi dan Bangunan tersebut sehingga apabila terdapat kesalahan maka dapat langsung dilakukan pertanggung jawaban.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- Al Rashid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta:Ghalia Indonesia,1986.
- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung:Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djambatan, 2003.
- Husein, Ali Sofwan. *Konflik Pertanahan*. Jakarta:PT Pustaka Sinar Harapan, 1997.
- Kartini dan Gunawan. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahman Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung:Mandar Maju, 2008.
- Mamudji, Sri, et al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta:Karunika-Universitas Terbuka, 1998.
- Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung:Remadja Karya, 1988.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung:Mandar Maju, 1999.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta:Universitas Indonesia, 2006.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 1983.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang:Universitas Brawijaya, 2000.

Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta:Kompas, 2001.

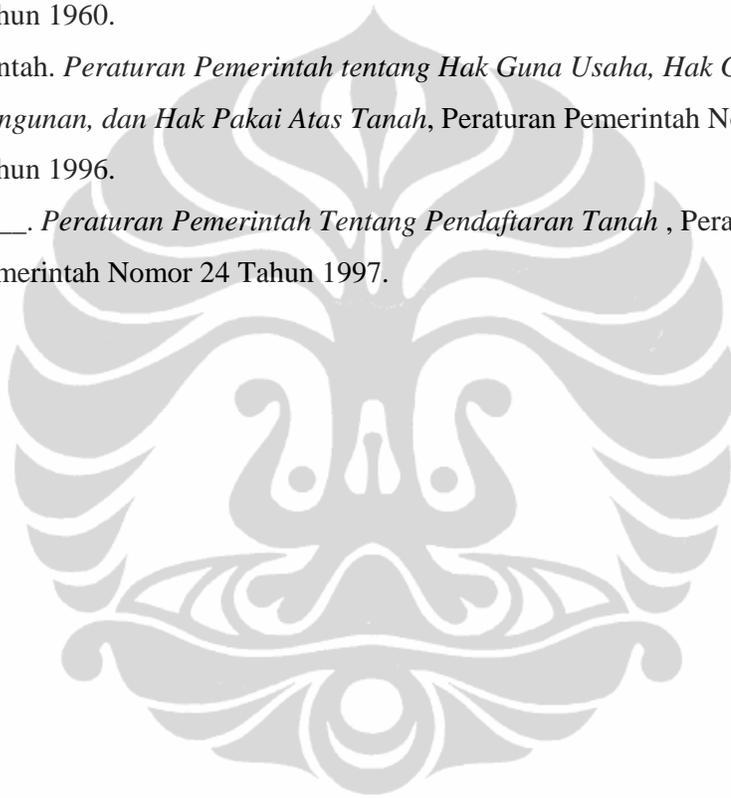
Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*. Jakarta:Cipta Jaya, 2006.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pemerintah. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah* , Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.





**PENGADILAN NEGERI  
JAKARTA SELATAN**

**SALINAN RESMI PUTUSAN  
PERKARA PERDATA**

No. : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel.-

Tanggal, 19 Juni 2007.-

antara

**PENGGUGAT**

: HINDARTO BUDI MAN

Melawan PN IPT

Melawan

**TERGUGAT**

: HERMAN SIWI, Cs.

Diberikan kepada : KUASA PENGGUGAT

Pada Tanggal : 2 Juli 2007

Jakarta, 2 Juli 2007.-

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Panitera / Sekretaris



**P U T U S A N**

**Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.JAK.SEL.-**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara :

**HINDHARTO BUDIMAN**, baik pribadi maupun selaku Direktur CV. KOKOPIT dan selaku Direktur Utama PT. TEBET TOWER PERMAI, beralamat dan berkedudukan di Jalan Kartini VIII B No. 4, Rt. 011, Rw. 004, Kel. Kartini, Kec. Sawah Besar, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya PURNAMA SUTANTO, S.H., DEDY PERMANA, S.H., IWAN SUPRIATNA BHAKTI, S.H., YUDI SUGIARTO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Purnama Sutanto, SH & Rekan, beralamat kantor di Jalan Lengkong Kecil No. 57, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2006, yang untuk selanjutnya disebut sebagai :

**PENGGUGAT ;**

**MELAWAN**

1. **HERMAN SIWI**, Petani, beralamat di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Dati II Minahasa.
2. **ADOLF SIWI**, Swasta, beralamat di Desa Kasuratan, Dusun IV, Kecamatan Remboken, Kabupaten Dati II Minahasa.  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Nopember 2006 memberi kuasa kepada IWAN MUHAMMAD SOSIAWAM, S.H., NUZUL HAKIM, S.H., dan DAHRUL BAGINDO-RATU, S.H., Pengacara/Advokat pada WAN & PARTNERS Law & Legal Consultant yang beralamat di Ariobimo Sentral

lantai 4 Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-2 No. 5 Jakarta Selatan 12950, dalam perkembangannya kemudian Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 9 Maret 2007, mencabut Surat Kuasa tersebut kemudian menunjuk : **WISYE H. KOESOEMANINGRAT, S.H., HARSHI SRI HARNANI, S.H., dan THOMAS KOPONG MUKIN, S.H.**, Advokat & Pengacara, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dan berkantor di Komplek Puri Bunga 88 Jl. Jeruk Purut, Jakarta Selatan 12560, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2007, yang selanjutnya disebut sebaga : **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** ;

3. **JEN SIWI**, Wiraswasta, beralamat di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Dati II Minahasa, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT . III** ;

Yang ketiganya mengaku sebagai ahli waris dari Alm. **PAUL HENDRIK SIWI** dan Alm. **ANNATJE MAGDALENA ROMBÖT**.

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAKARTA Cq. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jalan Prapanca Raya Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada **JAKWAN HADINATA, S.H., DEWI MASITOH, S.H., DWI HARY JANUARTO, S.H., Msi.**, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus No. 2508/09-02/SK&P tertanggal 20 Nopember 2006, yang untuk selanjutnya di sebut : **TERGUGAT . IV** ;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI KEUANGAN Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK III Cq. KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA SELATAN SATU**, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu No. 11 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

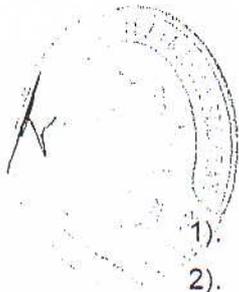
Telah membaca berkas perkara tersebut ;

Telah membaca surat-surat bukti pihak Penggugat dan Para Tergugat ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 29 September 2006 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 September 2006, dengan Register Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

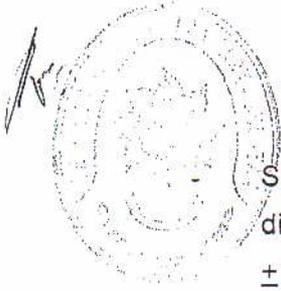
1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik/Pemegang hak yang sah atas dua bidang tanah masing-masing :
  - Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  1.582 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;
    - Sebelah Timur : Saluran Air ;
    - Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;
    - Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan MT. Haryono ;
  - Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M<sup>2</sup>, yang terletak di di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;
    - Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;
    - Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;
    - Sebelah Barat : Saluran Air ;
  
2. Bahwa pada tahun 1983 Penggugat masuk sebagai pesero pengurus Direktur yang bertanggung jawab penuh terhadap CV. Kokopit, sebagaimana ternyata dari adanya Akta No. 38, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta ;
  
3. Bahwa pada awalnya berdasarkan Akte No. 44, tertanggal 12 Desember 1961, yang dibuat oleh dan dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta para pesero dalam perseroan Komanditer CV. Kokopit, yang terdiri dari :



- 1). Ny. Annatje Magdalena Rombot ;
- 2). Tn. Willem Sondak Ingkringwang ;
- 3). Ny. Tan Sioe Nioe ;

95 Numbung 74

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte Pemasukan, pengeluaran dan Perubahan No. 53, tertanggal 15 Januari 1963, yang dibuat oleh dan dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14 Januari 1963, masuk Ong Pwee Lim sebagai pesero pengurus CV. Kokopit, dan bersama dengan itu pesero Annatje Magdalena Rombot dan pesero Willem Sondak Ingkringwang "Mengundurkan Diri dan Keluar" sebagai pesero / pengurus CV. Kokopit ;
5. Bahwa dengan demikian berdasarkan akte tersebut di atas maka menurut hukum terhitung pertanggal 14 Januari 1963 Annatje Magdalena Rombot dan Willem Sondak Ingkringwang sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV. Kokopit ;
6. Bahwa adapun kedua bidang tanah milik Penggugat, sebagaimana Penggugat kemukakan pada point 1 gugatan a quo, Penggugat peroleh dengan jalan "pelepasan hak" berdasarkan Surat Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64, tertanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV. Kokopit ;
7. Bahwa dikarenakan atas kedua bidang tanah tersebut secara phisik telah dikuasai / didiami oleh Nanang Syamsuri sebagai penggarap, maka selanjutnya Penggugat melakukan pembebasan tanah/pelepasan hak dari sdr. Drs. Hartono, Sm. Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), pekerjaan Consultan Hukum, beralamat di Jalan Cipaku II/24, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan sdr. Nanang Syamsuri, pekerjaan Penjual Patung-patung, pilar-pilar dll, beralamat di Jalan MT. Haryono, Kav. No. 21 Jakarta, sebagaimana ternyata dari :
  - Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas :  
 $\pm 1.582 \text{ M}^2$  ;



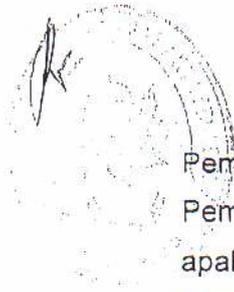
Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap di atas Tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas :  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  ;

8. Bahwa pelepasan hak garap atas kedua bidang tanah tersebut di atas diperkuat pula dengan bukti-bukti berupa kwitansi-kwitansi dan surat-surat sebagai berikut :
  - 1). Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  (Seribu lima ratus delapan puluh dua meter persegi), terletak di desa/kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp. 59.350.000,- (Lima puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - 2). Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian Kaveling No. 21 Jalan MT. Haryono seluas  $\pm 4.000 \text{ M}^2$  (Empat ribu meter persegi) sesuai surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - 3). Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah MT. Haryono Kav. 21, sebesar Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri ;
  - 4). Surat Pernyataan Nanang Syamsuri, tertanggal 14 Februari 1985 dan tertanggal 31 Oktober 1985 ;
9. Bahwa dengan demikian Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik (good faith) sudah sepantasnya memperoleh perlindungan hukum ;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Negara sebagaimana ternyata dari adanya :
  - Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diketahui dan turut menanda tangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas :  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  ;
  - Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi permohonan Hak Atas Tanah



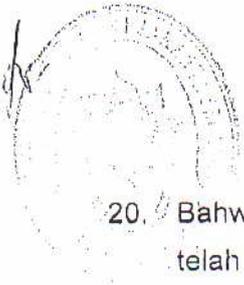
Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$ ;

11. Bahwa berdasarkan Surat Rekomendasi Lurah Tebet Barat tersebut diatas, maka selanjutnya Gubernur Kepala Daerah Ibu Kota Jakarta melalui Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987, perihal : Surat Perintah Setor Dalam Rangka Akan Dikeluarkannya Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah, seluas  $\pm 3.350 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kaveling No. 21, Wilayah Jakarta Selatan Guna membangun Gedung Perkantoran, yang pada pokoknya menyatakan : " Mewajibkan Penggugat untuk melakukan penyetoran biaya guna penerbitan surat izin penunjukan penggunaan tanah sebagaimana perihal surat tersebut " ;
12. Bahwa guna memenuhi ketentuan Peraturan perundang-undangan dan Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, maka Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Negara melalui Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan adanya Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tertanggal 22 Juni 1987, sebesar Rp. 23.450.500,- (Dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) ;
13. Bahwa selanjutnya atas kedua bidang tanah tersebut Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Agraria telah menerbitkan :
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
14. Bahwa berdasarkan Surat Walikota Jakarta Selatan melalui Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan No. 271/IV/U/1/S/K/1988, tertanggal 18 Februari 1988, perihal : Rekomendasi / penjelasan tanah seluas  $4.105 \text{ M}^2$ , terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat dan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Wilayah Jakarta Selatan atas nama Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan bahwa : " Penggugat telah melunasi biaya retribusi pada



Pemda DKI Jakarta dan secara Phisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Pemohon (Penggugat), sehingga Kepala Kantor Agraria tidak berkeberatan apabila kepada Pemohon (Penggugat) dapat diterbitkan Surat Izin Penunjukkan penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah tersebut " ;

15. Bahwa selanjutnya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Suku Dinas Tata Kota Kotamadya Jakarta Selatan telah melakukan pengukuran atas kedua bidang tanah tersebut dan telah diperoleh hasil pengukuran sementara atas tanah tersebut, yaitu seluas  $\pm 3771 \text{ M}^2$  berdasarkan SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406 ;
16. Bahwa sebagaimana layaknya seorang pemilik / pemegang hak yang sah atas tanah, maka sejak tahun 1983 s/d tahun 2006 Penggugat tidak pernah terputus dalam memenuhi kewajiban membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) kepada Negara Cq. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan Satu ;
17. Bahwa perlu Penggugat jelaskan bahwasannya tanah obyek sengketa saat ini baik phisik maupun bukti-bukti kepemilikan atas hak atas kedua bidang tanah tersebut sepenuhnya dalam berada penguasaan Penggugat ;
18. Bahwa selaku demikian menurut hukum terbukti Penggugat adalah sebagai pemilik/pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah objek sengketa, dan sekaligus telah membuktikan pula bahwasannya kedua bidang tanah objek sengketa terhitung sejak tahun 1985 hingga saat ini berada dalam penguasaan Penggugat ;
19. Bahwa sekitar tahun 2000 secara tiba-tiba muncul Tergugat I s/d Tergugat III yang mengklaim sebagai pemilik / penggarap atas kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas berdasarkan adanya Surat Kematian Alm Paul Hendrik Siwi dan Alm. Annatje Magdalena Rombot serta pengakuan penguasaan fisik atas kedua bidang tanah objek sengketa, padahal secara fakta hukum Tergugat I s/d Tergugat III sama sekali tidak pernah menempati / menguasai kedua bidang tanah objek sengketa ;



20. Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan /mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :

1. Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;
2. Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III Sdri. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris /PPAT di Jakarta ;

21. Bahwa sesuai dengan " Azas Hukum Perdata ", oleh karena Tergugat I s/d Tergugat III yang tidak mempunyai hak menggarap ata kedua bidang tanah objek sengketa, maka Tergugat I s/d Tergugat III tidak berhak mengalihkan kedua bidang tanah objek sengketa kepada siapapun ;

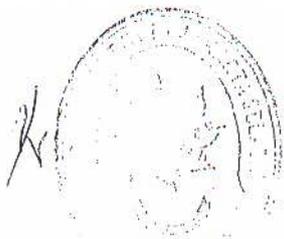
22. Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa, secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawajdaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15, gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan ;

23. Bahwa Penggugat telah menemukan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, AT, yang kemudian Penggugat pertanyakan kepada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu yang dalam jawabannya bahwa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T ; adalah (" Palsu /", sebagaimana diterangkan dalam Surat No. S-501/WPJ.04/KB.01.02/2006, tertanggal 16 Maret 2006, perihal : " Penjelasan SPPT No. 31.71.070.00.022.0090.0 ", yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan Satu ;

*Kecamatan akta PPAT yg dibuat atas dasar dokumen yg keliru.  
Mergaya ~~kepada~~ <sup>PPAT</sup> dpt ~~menjadi~~ <sup>PPAT</sup> ~~dan~~ <sup>PPAT</sup> ~~tidak~~ <sup>PPAT</sup> ~~berdasarkan~~ <sup>PPAT</sup> ~~dokumen~~ <sup>PPAT</sup> yg keliru*



24. Bahwa pada saat ini Penggugat mendapatkan informasi bahwasannya Turut Tergugat akan menerbitkan bukti-bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Tergugat I s/d Tergugat III, untuk itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan agar Turut Tergugat tidak memproses terlebih dahulu, sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;
25. Bahwa selain itu pula pada saat ini Tergugat I s/d Tergugat III dengan cara-cara yang tidak benar telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas kedua bidang tanah objek sengketa yang notabene telah menjadi milik Penggugat kepada Tergugat IV, dan karenanya Tergugat IV seharusnya tidak memproses penerbitan sertipikat yang dimohonkan Tergugat I s/d Tergugat III atas kedua bidang tanah objek sengketa ;
26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dikemukakan pada point 1 s/d point 25 gugatan a quo, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sepenuhnya, lebih lanjut telah membuktikan pula bahwa Tergugat I s/d Tergugat III tidak mempunyai kualitas, kapasitas gak maupun hubungan hukum dengan kedua bidang tanah objek gugatan a quo ;
27. Bahwa atas perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang telah dengan sengaja ingin memiliki /menguasai tanah obyek sengketa yang nota bene milik Penggugat dengan cara membuat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan PALSU, hal ini jelas sangat merugikan Penggugat, terlebih perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III patut diduga merupakan tindak pidana dan pelanggaran terhadap Pasal 266 jo. Pasal 263 KUHP, yang pada saatnya nanti Penggugat akan melaporkannya / mengadukannya kepada Pihak Kepolisian ;
28. Bahwa sehingga demikian jelas bahwa sikap tindak Tergugat I s/d Tergugat III telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana di atur ex Pasal 1365 KUHPerdata, mengingat perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum dan kesusilaan serta kepatutan ;



29. Bahwa Penggugat yang tidak mendapat keadilan yang layak menurut hukum atas perbuatan I s/d Tergugat III tersebut dengan sangat terpaksa membawa persoalan ini melalui gugatan perdata, guna memperoleh hak-hak Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat meminta ganti kerugian secara tanggung renteng (hoof delijke) terhadap Tergugat I s/d Tergugat III sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh milyar rupiah) ;
30. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini menjadi tidak sia-sia (Illusoir) sesuai ex Pasal 118 HIR, beralasan dan berdasarkan hukum apabila Yth. Majelis Hakim persidangan sebelum memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik Penggugat berupa dua bidang tanah :
- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  1.582 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104 ;
  - Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M<sup>2</sup>, yang terletak di di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104 ;
31. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada (ex pasal 180 HIR jo. Surat edaran Mahkamah Agung R.I No. 3/1971 dan No. 06/1975 serta No. 03/1978) mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
32. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam mematuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Penggugat menuntut uang paksa (dwangsoom) dalam setiap hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) / perhari secara masing-masing dan seketika terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
33. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka apabila gugatan ini dikabulkan, sudah selayaknya biaya-



biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I s/d Tergugat III ;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil kedua belah pihak dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan :
  - Akta No. 38, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta ;
  - Surat Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64, tertanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV. Kokopit ;
  - Surat Perjanjian Ganti Rugi / Pemindahan Dan Penyerahan Hak Garap Diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985 untuk tanah seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  ;
  - Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas Tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas :  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  ;
  - Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  (Seribu lima ratus delapan puluh dua meter persegi), terletak di desa/kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp. 59.350.000,- (Lima puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian Kaveling No. 21 Jalan MT. Haryono seluas  $\pm 4.000 \text{ M}^2$  (Empat ribu meter persegi) sesuai surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah MT. Haryono Kav. 21, sebesar Rp. 45.000.000,- (Empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri ;



- Surat Pernyataan Nanang Syamsuri, tertanggal 14 Februari 1985 dan tertanggal 31 Oktober 1985 ;
- Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diketahui dan turut menanda langani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas :  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  ;
  - Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  ;
  - Surat Rekomendasi Lurah Tebet Barat tersebut diatas, maka selanjutnya Gubernur Kepala Daerah Ibu Kota Jakarta melalui Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987
  - Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tertanggal 22 Juni 1987
  - Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
  - Surat Keterangan Pendaftaran tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
  - Surat Pengukuran Tanah SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406 ;
  - Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kedua bidang tanah objek sengketa dari tahun 1983 s/d 2006, tercatat atas nama Penggugat ;

Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik /pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah :

- Kaveling No. 21, seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$ , yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;
  - Sebelah Timur : Saluran Air ;
  - Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;
  - Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan MT. Haryono ;



Kaveling No. 21, seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$ , yang terletak di di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;  
Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;  
Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;  
Sebelah Barat : Saluran Air ;

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum bukti pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan yang dimiliki /atas nama Abdul Chaer, A.T ;
5. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah objek gugatan a quo ;
6. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat III membayar ganti kerugian sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh milyar rupiah) kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak memproses penerbitan sertipikat yang dimohonkan Tergugat I s/d Tergugat III atas kedua bidang tanah objek sengketa ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan tersebut ;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap lalai memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) / perhari secara masing-masing dan seketika sejak saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
11. Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I s/d Tergugat III secara tanggung renteng ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat telah datang menghadap kuasa hukumnya **DEDY PERMANA, S.H., dan IWAN SUPRIATNA BHAKTI, S.H.**, untuk Tergugat I dan Tergugat II telah datang menghadap **NUZUL HAKIM, S.H.**, yang dalam perkembangannya kemudian Tergugat I dan Tergugat II mencabut kuasa tersebut kemudian menunjuk **WISYE H. KOESOEMANINGRAT, S.H., HARSHI SRI HARNANI, S.H.**,

untuk menghadap dipersidangan, untuk Tergugat III telah datang menghadap sendiri dipersidangan dan untuk Tergugat IV telah hadir kuasa hukumnya **DEWI MASITOH, S.H.**, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk hadir dalam persidangan, meskipun kepada Turut Tergugat tersebut telah dipanggil secara Patut ;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat meskipun telah dipanggil secara Patut akan tetapi tidak hadir dalam persidangan, maka persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat, dengan acara pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk mengakhiri perkara ini oleh Majelis telah diusahakan perdamaian kepada kedua belah pihak yang berperkara, namun tidak berhasil, selanjutnya Gugatan Penggugat dibacakan yang atas pertanyaan Majelis, Penggugat tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I menyampaikan Jawabannya tertanggal 08 Februari 2007 sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI**

- Bahwa Tergugat I menyatakan membantah / menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan jelas serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;
- Bahwa Tergugat I dengan ini menyampaikan eksepsi atas gugatan Penggugat dalam perkara a quo dengan dasar-dasar yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

**GUGATAN PENGGUGAT OBCUUR LIBEL KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I**

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) oleh karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan rinci mengenai Perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga dapat dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan selain itu pula

antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan hukum sam sekali ;

- Bahwa pengertian dari perbuatan melawan hukum menurut Wiryon Prodjodikoro adalah :  
*" setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut "*.
- Dan didalam Pasal 1365 KUHPerdata dengan jelas dirumuskan unsur-unsurnya yaitu : 1. Ada perbuatan melawan hukum, 2. melanggar hak subyektif orang lain, 3. ada kesalahan, 4. ada kerugian dan 5. adanya hubungan kausal (Darwan Prist, SH dalam bukunya " Strategi Menyusun dan menanggapi gugatan perdata hal 97-98) ;
- Bahwa jika melihat rumusan dan teori serta kenyataan yang ada maka jika Tergugat I dijadikan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah tafsir karena tidak ada hubungan hukumnya dan tidak memenuhi unsur-unsurnya dari perbuatan melawan hukum tersebut ;
- Bahwa selain itu pula, Penggugat didalam gugatannya menyatakan mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum, namun kenyataannya pada point 20, Penggugat menyatakan :  
*" bahwa Tergugat I telah secara tanpa hak dan memohon untuk membatalkan suatu proses pengalihan hak "*, hal tersebut jelas menunjukkan ketidakjelasan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat, apakah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan pembatalan atas suatu proses pengalihan hak ? ;
- Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan Yurisprudensi yang tetap bahwa percampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan lainnya adalah bertentangan dengan tertib hukum acara ;

*Kabur*

#### **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL KARENA POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SALING BERHUBUNGAN**

- Bahwa selain itu pula didalam gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum tidak saling berhubungan , hal ini terbukti dengan jelas dan terlihat sebagaimana disampaikan oleh Penggugat didalam posita gugatannya pada point 20 yang menjelaskan :

"Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan /mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :

- 1). Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;
- 2). Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III Sdr. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris /PPAT di Jakarta " ;

- Dan didalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :  
" Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa, secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawajdaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15, gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan " ;
- Sedangkan didalam petitum gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengajukan permohonan untuk pembatalan mengenai apa yang telah diuraikan didalam gugatannya pada point 20 dan 22 tersebut diatas, melainkan hal lainnya yang tidak ada hubungannya sama sekali secara hukum ;
- Hal ini jelas menunjukkan gugatan Penggugat Obscuur Libel karena antara posita dan petitum tidak saling berkaitan, oleh karena posita artinya adalah ceritera tentang duduknya perkara atau masalah. Dalam hal menyusun posita yang baik harus tunduk pada kaidah-kaidah ilmiah yaitu sistematis, logic dan obyektif. Posita yang tidak sistematis, tidak runut dan bertentangan satu sama lainnya membuat gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan yang Obscuur Libel ;
- Sedangkan petitum adalah tuntutan yang harus diminta atau dimohonkan kepada Hakim. Petitum ini harus jelas dan tidak boleh bertentangan satu sama lain atau bertentangan dengan posita gugatan. Gugatan yang positanya bertentangan dengan petitum membuat gugatan kabur ;
- Berdasarkan ketentuan didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1975. K.Sip/1980 yang berbunyi :



**“ Pengadilan Negeri Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima “ ;**

- Oleh karena gugatan Penggugat antara posita dan petitum sebagaimana dijelaskan diatas adalah saling bertentangan dan tidak berkaitan satu dengan yang lainnya, yang dapat dikualifikasikan kedalam gugatan yang Obscuur Libel, maka jelas demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
- Bahwa selain itu pula Penggugat didalam posita gugatan point 1 telah menyatakan bahwa obyek sengketa adalah Kaveling 21 yang terbagi menjadi 2 (dua) bidang masing-masing seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  terletak di Jl. MT Haryono, Kelurahan Tebet Timur, dan seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  terletak dikelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut secara tegas dan jelas Tergugat I menolak, oleh karena sama sekali tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya, dan Tergugat I akan membuktikan pada saat proses pembuktian dalam perkara a quo. Dari tidak jelasnya gugatan Penggugat dimaksud pada point dimaksud semakin jelas menunjukkan demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

#### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

- Bahwa didalam gugatannya Penggugat pada point 20 menjelaskan :  
Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan /mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :
  1. Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Alas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;
  2. Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III Sdri. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris /PPAT di Jakarta ;

Dan dalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :

" Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa, secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawajdaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15, gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan " ;

- Bahwa dari kedua point sebagaimana Tergugat I sampaikan diatas jelas secara fakta bahwa Penggugat didalam gugatannya memohon agar dikabulkannya pembatalan atas proses peralihan hak. Yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat I, fakta tersebut jelas menunjukkan bahwa seharusnya Penggugat juga menggugat pihak Rama Widjaja, Abdul Chaer, AT maupun pihak Emil Salim tersebut, karena berkaitan dengan keinginan Penggugat untuk proses peralihan yang terlebih lagi peralihan tersebut telah dibuat oleh dan dihadapan seorang Notaris, seharusnya secara hukum Notaris selaku pihak yang membuat akta tersebut turut digugat oleh pihak Penggugat ;

- Bahwa selain itu pula Penggugat didalam gugatannya pada point 7 menyatakan bahwa :

*" Penggugat melakukan pembebasan tanah/pelepasan hak dari sdr. Drs. Hartono, Sm. Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri)....."*

- Bahwa dari gugatan Penggugat tersebut diatas jelas bahwa dari pihak Sdr. Hartono Sm, HK maupun Nanang Syamsuri adalah merupakan sebagai pihak yang harus bertanggung jawab didalam proses peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat, dan oleh karenanya apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan kepemilikan dengan obyek sengketa, maka pihak Sdr. Hartono Sm, Hk dan Sdr. Nanang Syamsuri harus diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo, namun faktanya didalam gugatan perkara a quo hal tersebut tidak dilakukan ;

Oleh karenanya jelas secara hukum dan fakta, Penggugat telah tidak menggugat pihak-pihak sebagaimana Tergugat I jelaskan diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo patut untuk ditolak ;

#### **GUGATAN PENGGUGAT PERSONA STANDI IN JUDICIO**

- Bahwa dengan ditariknya Tergugat I dalam perkara a quo sebagai pihak yang digugat adalah salah alamat, hal ini karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun sebagai pihak ;

Bahwa peralihan hak yang dikuasakan dan diakui oleh Tergugat I adalah berdasarkan Hibah dari Janda Annatje Magdalena Rombot selaku pihak yang menghibahkan dan Tergugat I selaku pihak yang penerima Hibah sebagaimana tertuang didalam Akta Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienneke YJ Wewengkang, SH Notaris/PPA berkedudukan di Tondano Barat, yang mana hingga saat ini Akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si Pemberi Hibah ;

Oleh karenanya jelas menurut hukum dan fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sama sekali mempunyai hubungan hukum dan Tergugat I bukanlah Persona Standi In Judicio dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### **GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (TERLALU DINI)**

- Bahwa gugatan Penggugat prematur (terlalu dini) oleh karena perlu diketahui oleh Penggugat bahwa saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung RI melalui Pengadilan Negeri Tondano, hal mana berdasarkan register nomor 21/Pdt.P/1999/PN.TDO ;
- Bahwa didalam permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut Tergugat III selaku Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dan Tergugat I serta Tergugat II selaku Termohon Peninjauan Kembali dengan salah satu permohonannya adalah bahwa Tergugat III tidak mengakui bernama Jen Siwi oleh karena menurut Tergugat III, telah menemukan bukti baru yang menjelaskan bahwa Tergugat III sebenarnya bernama Tendean Arthur Siwi ;
- Bahwa dengan bukti saat ini Tergugat III sedang mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dimaksud dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka jelas terbukti gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah prematur (terlalu dini) karena status nama daripada Tergugat III belum mendapatkan kejelasan dan ketetapan berdasarkan putusan Peninjauan Kembali tersebut ;
- Oleh karena gugatan Penggugat adalah premature (terlalu dini), maka secara hukum jelas gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sampai adanya kepastian hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari adanya



permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat III dijelaskan diatas ;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), karena dikhawatirkan atas masalah/perkara yang sama akan timbul perkara yang berulang-ulang yang diajukan oleh pihak-pihak lain, hal mana akan mengakibatkan :
  - o Adanya ketidakpastian hukum di Indonesia ;
  - o Timbul inkonsistensi dan ketidak seragaman putusan-putusan dari Pengadilan-pengadilan di Indonesia atas masalah/perkara yang sama ;
  - o Merupakan pelanggaran asas/prinsip peradilan yaitu asas "peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan " sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman beserta perubahan-perubahannya ;

Maka oleh karenanya dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
3. Membebaskan kepada Penggugat membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dimasukkan juga secara metadis mutandis dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat point 1 sampai dengan 18 mengenai uraian proses peralihan hak atas tanah, uraian mana mengenai duduk persoalan dan dalail hukum yang menjadi permasalahan dalam gugatan a quo, hal ini dikarenakan seluruh perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan fakta dan dasar hukum yang jelas ;



4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat dan point 19 dan yang mendalilkan tentang uraian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III dalam proses pengakuan dan penguasaan fisik atas tanah dalam gugatan a quo, hal ini dikarenakan seluruh perbuatan yang dilakukan khusus oleh Tergugat I telah memenuhi dasar hukum yang berlaku dan juga dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris ;

Bahwa sebelum pembahasan yang lainnya ada baiknya kita lihat lebih dahulu pengertian dari perbuatan melawan hukum itu sendiri. perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan melanggar hukum yang akan menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut, hal ini tercantum pada pasal 1365 KUHPerdara yang perumusan unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Ada perbuatan melawan hukum, 2. Melanggar hak subyektif orang lain, 3. Ada kesalahan, 4. Ada kerugian dan 5. Adanya hubungan causal.

Bahwa dari pengertian diatas telah diuraikan jika kita ingin melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap orang lain, yang pertama harus dapat dibuktikan adalah tentang status hukum dari perbuatan itu dan bukanlah perbuatan melawan hukum itu maka secara yuridis haruslah para pihak dan rincian perbuatan-perbuatan yang dianggap melawan hukum harus jelas dan tegas selain itu gugatan Penggugat pada point 20 sama sekali tidak sesuai dengan bukti dan fakta, oleh karenanya dengan ini pula Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan hal tersebut ;

Dengan demikian Penggugat sangatlah tidak layak untuk menggugat Tergugat I dengan gugatan melawan hukum karena itu segala dalil hukum yang berkenaan dengan ini haruslah diabaikan karena tidak berdasarkan hukum ;

5. Bahwa fakta hukumnya adalah proses peralihan hak yang dikuasai dan diakui oleh Tergugat I adalah berdasarkan Hibah dari janda Annatje Magdalena Rombot selaku pihak yang menghibahkan dan Tergugat I selaku pihak penerima Hibah, sebagaimana tertuang dalam Akta No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienieke Y.J.Mewengkang, SH Notaris/PPAT berkedudukan di Tondano Barat, yang hingga saat ini Akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si Pemberi Hibah ;

Bahwa dimaksud dan pembuatan Hibah tersebut telah sesuai dengan ketentuan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1666 KUHPerdara yang berbunyi :

*" Pengertian Hibah yaitu suatu perselujuan dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selainnya Hibah diantara orang-orang yang masih hidup " ;*

6. Bahwa Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienieke Y.J. Mewengkang, SH Notaris/PPAT berkedudukan di Tondano Barat adalah merupakan termasuk Akta Otentik oleh karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuatnya dan merupakan bukti sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, juga tentang pokok soal yang tercantum didalamnya serta apa yang tercantum pada akta itu adalah sebagai pemberitahuan bahwa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum, berkekuatan sebagai keterangan resmi (akta resmi) ialah apa-apa yang dialami oleh pejabat sendiri ; selain itu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil, materil dan mengikat ;
7. Bahwa adapun Almarhumah Annatje Magdalena Rombot membeli secara pribadi tanah kaveling Yayasan Gelora Bung Karno persil 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dengan bukti-bukti sebagai berikut :
  - a. Surat Izin mempergunakan tanah (Ocoopatie Verguning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama Annatje Magdalena Rombot ;
  - b. Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot untuk tanah kaveling 21 dengan luas tanah 3.750 M<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
8. Bahwa status tanah kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dimaksud dibeli oleh almarhumah Ny. Annatje Magdalena Rombot secara pribadi setelah almarhumah keluar dari CV Kokopit sesuai surat kaveling yang dikeluarkan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asian Games IV) / Yayasan Gelora Bung Karno, berdasarkan Surat

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 tahun 1962 yang menjelaskan bahwa seluruh tanah kaveling telah ditetapkan menjadi tanah Negara yang dikuasai / dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dan bukan merupakan tanah Negara bebas, karena para pemilik / penggarap telah dibebaskan oleh KUPAG kemudian dipertegas dengan Surat Keputusan Presiden RI No. 4 tahun 1964 ; dimana Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 tahun 1962 dan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 4 tahun 1964 tersebut belum dicabut hingga saat ini ;

9. Bahwa Penggugat didalam Gugatannya pada point 1 menjelaskan " bahwa Kaveling 21 adalah bekas Eigendom Verponding No. 6104 " Bahwa dengan ini Tergugat I tegaskan bahwa antara Eigendom Verponding No. 6104 sama sekali tidak ada hubungan baik hukum, letak dan administrasinya dengan tanah kaveling 21 yang saat ini menjadi obyek sengketa ;  
Bahwa tanah Eigendom Verponding No. 6104 terletak didalam daerah Kotapraja Djakarta Raya Kelurahan Melayu Besar (Sekarang Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur dan Kelurahan Kebon Baru) adalah tanah milik partikulir yang dikuasai oleh 2 (dua) orang non pribuni bernama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe ;  
Bahwa bidang tanah bagian persil Eigendom Verponding No. 6104 letak dan luasnya dapat Tergugat I rincikan sebagai berikut :
- a. Seluas 19.000 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, terletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
  - b. Seluas 12.150 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, terletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
  - c. Seluas 30.720 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, terletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
  - d. Seluas 35.028 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, terletak dipinggir sungai Ciliwung (Tebet Timur) telah dibebaskan oleh Pemerintah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;

- e. Tanah Rawa dikenal sebagai Rawa Bilar/Bilal lebarnya 50 M menyambungkan rawa tersebut dengan jalan Pasar Minggu/Jalan Supomo/Tebet Barat) seluas 120.000 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, dibebaskan oleh Pemerintah dari pemiliknya dan selanjutnya tanah yang langsung dikuasai oleh Negara

Bahwa terbukti secara fakta, bahwa letak tanah Eigendom Verponding No 6104 tersebut dapat disimpulkan dengan tanah Kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono yang diklaim oleh Penggugat adalah pemiliknya, ternyata tidak ada hubungannya sama sekali sebab asal tanah kaveling 21 yang dahulunya adalah bekas tanah Eigendom Verponding 20348 atas nama Umar Mubarak Baluwel dan bukan bekas tanah Eigendom Verponding No. 6104 atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe ;

Selain itu pula letak kaveling 21 bekas tanah Eigendom Verponding 20348 dahulunya masuk Kampung Cikoko dan Kampung Dalem, bukan masuk daerah Tebet ;

Kemudian setelah dibuat jalan baru dari Grogol sampai Cawang oleh KUPAG, tanah Kaveling 21 letaknya dipinggir jalan baru yang diberi nama Jalan Gatot Subroto dan selanjutnya jalan tersebut dipecah menjadi Jalan S. Parman, Jalan Gatot Subroto dan Jalan MT. Haryono, Jakarta Selatan ;

Bahwa selanjutnya seluruh tanah di daerah Tebet dan Kampung Dalem serta Kampung Cikoko, Jakarta Selatan seluas lebih kurang 346 Ha dibebaskan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asian Games IV) berdasarkan Surat Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0771/59 tertanggal 26 Mei 1959 untuk tanah perkawlingan dan jalan baru. Dan seluruh pemilik tanah/para penggarapnya telah diberi uang ganti oleh KUPAG, sehingga di daerah tersebut tidak ada lagi tanah Negara bebas yang dapat digarap masyarakat, karena telah dikuasai oleh Proyek Asian Games/KUPAG, kemudian menjadi tanah yang dikuasai/dikelola Yayasan Gelora Bung Karno berdasarkan Surat Keputusan Presiden RI No. 318 tahun 1962 (BAB III, Pasal 4) sebagai Modal Yayasan ;

10. Bahwa perlu diperhatikan, ternyata didalam gugatan Penggugat pada point 13 sangat jelas menunjukkan Penggugat didalam melakukan klaim atas tanah sengketa tidak mempunyai suatu alas hukum yang benar, terbukti dari dalil Penggugat sebelumnya pada point 1, Penggugat telah melakukan klaim atas tanah sengketa dengan dasar kepemilikan bahwa tanah sengketa yang

didapatnya bekas Eigendom Verponding No. 6104, namun pada dalil Penggugat lainnya pada point 13 tersebut, Penggugat melakukan klaim bahwa selanjutnya atas kedua bidang tanah tersebut Kepala Kantor Agraria telah menerbitkan :

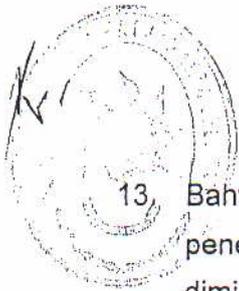
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;

Bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat didalam gugatannya tersebut secara jelas telah tidak sesuai dengan fakta yang ada, bahwa fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah bekas eigendom No. 20348 atas nama Oemar Baloewel sedangkan ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah bekas Eigendom No. 6940 atas nama De Rengering Van Indonesia (Negara Republik Indonesia) ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana disampaikan didalam gugatannya pada point 1 dan point 13 secara fakta jelas Jauh Berbeda dan jelas pula bahwa Penggugat telah memberikan keterangan yang lain dari fakta yang sebenarnya ada ;

11. Bahwa dengan demikian segala sesuatu yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah dalam perkara a quo terhadap Tergugat I adalah sah menurut hukum dan kemudian dialihkan dihadapan pejabat yang berwenang, karena itu tidak sedikitpun tentang perbuatan melawan hukum atas peralihan hak-hak atas tanah tersebut, karena itu segala dalil yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan selayaknya harus diabaikan ;
12. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada point 21 sampai dengan point 23, oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang sama sekali tidak berdasarkan hukum dan fakta yang ada, maka oleh karenanya dengan ini sekali lagi Tergugat I mensomiir Penggugat untuk membuktikan dalil tersebut sesuai dengan kekuatan pembuktian yang diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu ;



13. Bahwa pada sekitar tahun 2000 Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan tanah atas tanah dalam perkara a quo kepada Tergugat IV yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan dasar hukum yang jelas, oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah hal yang sah-sah saja dan tidak melawan hukum, karena berdasarkan Akta Hibah No. 1 tertanggal 1 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Y.J Mewengkang SH di Tondano, tanah tersebut telah menjadi hak milik dari Tergugat I dan segala perbuatan yang dilakukan diatas tanah miliknya adalah perbuatan yang sah dan tidak melawan hukum, karena itu dalil gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan pada point 24 sampai dengan point 27 patut disangkal dan ditolak ;
14. bahwa dalil Penggugat pada point 28 dan point 29 yang menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yang cukup besar, adalah patut dipertanyakan kerugian mana yang merupakan tanggung jawab Tergugat I, dan ini sangat tidak wajar dan tidak masuk akal jika Penggugat menuntut kerugian pada Tergugat I, karena segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan yang sah menurut hukum dan bukanlah perbuatan yang illegal atau merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian segala dalil yang diuraikan oleh Penggugat untuk sewajarnya patut ditolak ;
15. Bahwa Tergugat I keberatan dan mendesak dalil gugatan Penggugat pada point 30, karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Tentang adanya kecurigaan terhadap Tergugat I akan mengalihkan atau mengasingkan tanah obyek yang dipermasalahkan adalah hal yang tidak benar, hal ini dikarenakan hingga saat ini Penggugat masih menguasai obyek tanah milik Tergugat I. Dengan demikian apakah tidak terbalik jika Penggugat menuduh Tergugat I akan mengalihkan tanah milik Tergugat I dan meminta Sita Jaminan. Oleh karena itu permintaan sita jaminan atas tanah tersebut beserta tuntutan uang paksa (dwangsom) patutlah ditolak ;
- Bahwa tentang keinginan Penggugat dalam posita maupun petitum yang menginginkan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun adanya upaya bantahan, abnding dan kasasi adalah sangat bertentangan dengan SEMA No. 3 Tahun 1978 perihal *Uitvoerbaar Bij Voeraad* ;

#### DALAM REKONPENSI

16. Bahwa Penggugat rekonsensi / Tergugat I konpensasi mohon agar hal-hal yang termaktub dalam konpensasi dimasukkan juga dalam rekonsensi ;
17. Bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan a quo tentang kedudukan hukum dan tanah yang disengkelakan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi merupakan tuduhan yang tidak mempunyai dasar hukum dan fakta atau kejadian yang ada. Fakta hukum yang ada adalah bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi telah mendapatkan tanah yang dipersengketakan berdasarkan akta hibah dari almarhumah Ny. Annatje Magdalena Rombot No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapannya Notaris Tieneke Y.J Mewengkang, SH di Tondano
18. Bahwa Almarhumah Ny. Annatje Magdalena Rombot memiliki bidang tanah a quo dengan cara membeli secara pribadi tanah kaveling Yayasan Gelora Bung Karno persil 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dengan bukti-bukti sebagai berikut :
  - a. Surat Izin mempergunakan tanah (Ocoopatie Vergunning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama Annatje Magdalena Rombot ;
  - b. Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot untuk tanah kaveling 21 dengan luas tanah 3.750 M<sup>2</sup> (Tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 9.375.000,- (Sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
19. Bahwa status tanah kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dimaksud dibeli oleh almarhumah Ny. Annatje Magdalena Rombot sesuai surat kaveling yang dikeluarkan oleh KUPAG / Yayasan Gelora Bung Karno, berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 tahun 1962 yang menjelaskan bahwa seluruh tanah kaveling yang telah ditetapkan menjadi tanah Negara yang dikuasai/dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dan bukan merupakan tanah Negara bebas, karena Para pemilik/penggarap telah dibebaskan oleh KUPAG kemudian dipertegas dengan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 4 Tahun 1984 ; dimana Surat Keputusan Presiden Republik No. 318 tahun 1962 dan Surat Keputusan Presiden Republik No. 4 tahun 1984 tersebut belum dicabut hingga saat ini ;

20. Bahwa setelah terjadi pengoperan hak atas tanah dalam perkara a quo dengan cara pemberian hibah tersebut diatas, Tergugat I mengajukan permohonan hak (pensertipikatan) atas bidang tanah tersebut, namun setelah terjadi pengukuhan atas tanah itu Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi telah melakukan klaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan kemudian untuk melanjutkan klaimnya tersebut, Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi semena-mena melakukan pemagaran atas tanah milik Penggugat rekompensi/Tergugat I konpensasi tidak dapat menggunakan tanah itu dan menimbulkan kerugian sebagai berikut :

- a. Keuntungan yang seharusnya didapat oleh Tergugat I dalam memanfaatkan tanah tersebut apabila Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi tidak melakukan penguasaan fisik tanah dan gugatan adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) ;
- b. Tergugat I telah mengeluarkan biaya-biaya transportasi, akomodasi dan jasa pengacara karena adanya gugatan sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga milyar rupiah) ;

Kerugian immateriil yang diderita oleh Tergugat I akibat dari adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah), total secara keseluruhan baik secara materil maupun immateril adalah sebesar Rp. 11.000.000.000 (Sebelas milyar rupiah). Oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan untuk menghukum Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi untuk membayar secara kontan dan sekaligus kepada Tergugat I dalam waktu 7 (Tujuh) hari efektif sejak putusan dijatuhkan dan membebankan kepada Tergugat rekompensi/Penggugat konpensasi uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat rekompensi/Tergugat I konpensasi sebesar Rp. 3.000.000, (Tiga juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat rekompensi/Penggugat konpensasi melanggar putusan a quo ;

Oleh karena itu Penggugat rekompensi/Tergugat I konpensasi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi untuk membongkar pagar dan sekaligus mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi diatas tanah milik Tergugat I, konpensasi/Penggugat rekompensi ;

21. Bahwa berdasarkan alas hukum dan bukti-bukti diatas jelas sudah Penggugat konpensasi/Tergugat Rekompensi tanpa hak telah mengakui secara

melawan hukum atas tanah milik Tergugat I konpensasi/Penggugat Rekonpensasi ;

Oleh karena itu Penggugat rekonpensasi/Tergugat I konpensasi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat konpensasi/Tergugat rekonpensasi untuk membongkar pagar sekaligus mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat konpensasi/Tergugat rekonpensasi diatas tanah milik Tergugat I konpensasi/Penggugat rekonpensasi ;  
Bahwa gugatan rekonpensasi a quo didasarkan atas bukti-bukti yang berkekuatan hukum sah, maka Tergugat I konpensasi/Penggugat rekonpensasi mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I konpensasi/Penggugat Rekonpensasi mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I konpensasi / Penggugat Rekonpensasi seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonpensasi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak dapat diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I konpensasi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum ;
  - a. Surat Izin mempergunakan tanah (Ocoopatie Verguning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama Annatje Magdalena Rombot ;
  - b. Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot untuk tanah kaveling 21 dengan luas tanah 3.750 M<sup>2</sup> (Tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 9.375.000,- (Sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
  - c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;

d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1456/1988 tertanggal 13 Februari 1988 ;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukumnya yang timbul karenanya ;

3. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari almarhumah Ny Annatje Magdalena Rombot kepada Tergugat I berdasarkan Akta Hibah No 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Y., Mewengkang, SH di Tondano adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan sebagai hukum tanah kaveling 21 seluas 1.582 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan MT Haryono, Kelurahan Tebet Barat, kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Saluran Air ;

Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;

Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan MT. Haryono ;

- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M<sup>2</sup>, yang terletak di di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;

Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;

Sebelah Barat : Saluran Air ;

Adalah milik Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi berdasarkan Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Y.J Mewengkang, SH ;

5. Memerintahkan terhadap Tergugat IV konpensasi dan Turut Tergugat konpensasi untuk melanjutkan dan memproses pensertipikatan dan Pajak Bumi dan Bangunan yang dimohonkan oleh Tergugat I konpensasi/Penggugat Rekonsensi ;
6. Menghukum Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi atau terhadap siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membongkar pagar mengosongkan tanah milik Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi ;
7. Menghukum Penggugat konpensasi/Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat I konpensasi sebesar

Rp. 11.000.000.000,- (Sebelas miliar rupiah) yang dibayar secara kontan dan sekaligus kepada Penggugat rekompensi/Tergugat I kompensi dalam waktu (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;

8. Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan ganti rugi materiel dan immateriel efektif (Tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menghukum Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam kompensi maupun rekompensi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I menyampaikan Jawabannya tertanggal 08 Februari 2007 sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Bahwa Tergugat II menyatakan membantah / menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang telah diakui secara tegas dan jelas serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;
- Bahwa Tergugat II dengan ini menyampaikan eksepsi atas gugatan Penggugat dalam perkara a quo dengan dasar-dasar yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

#### **① GUGATAN PENGGUGAT OBCUUR LIBEL KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II**

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) oleh karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan rinci mengenai Perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga dapat dinyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan selain itu pula antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum sama sekali ;
- Bahwa pengertian dari perbuatan melawan hukum menurut Wiryono Prodjodikoro adalah :



" setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut ".

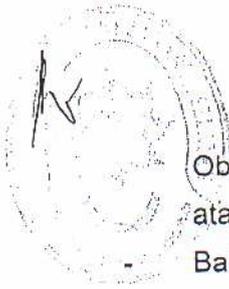
- Dan didalam Pasal 1365 KUHPerdata dengan jelas dirumuskan unsur-unsurnya yaitu : 1. Ada perbuatan melawan hukum, 2. melanggar hak subyektif orang lain, 3. ada kesalahan, 4. ada kerugian dan 5. adanya hubungan klausul (Darwan Prinst, SH dalam bukunya " Strategi Menyusun dan menangani gugatan perdata hal 97-98) ;
- Bahwa jika melihat rumusan dan teori serta kenyataan yang ada maka jika Tergugat II dijadikan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah tafsir karena tidak ada hubungan hukumnya dan tidak memenuhi unsur-unsurnya dari perbuatan melawan hukum tersebut ;
- Bahwa selain itu pula, Penggugat didalam gugatannya menyatakan mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum, namun kenyataannya pada point 20, Penggugat menyatakan :  
"bahwa Tergugat II telah secara tanpa hak dan memohon untuk membatalkan suatu proses pengalihan hak ", hal tersebut jelas menunjukkan ketidak jelasan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat, apakah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan pembatalan atas suatu proses pengalihan hak ? ;
- Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan Yurisprudensi yang tetap bahwa percampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan lainnya adalah bertentangan dengan tertib hukum acara ;

## ② GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL KARENA POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SALING BERHUBUNGAN

- Bahwa selain itu pula didalam gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum tidak saling berhubungan, hal ini terbukti dengan jelas dan terlihat sebagaimana disampaikan oleh Penggugat didalam posita gugatannya pada point 20 yang menjelaskan :  
" Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan/mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :  
3). Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;

4). *Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III Sdr. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris /PPAT di Jakarta “ ;*

- Dan didalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :  
 “ Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa, secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawajdaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15, gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan “ ;
- Sedangkan didalam petitum gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengajukan permohonan untuk pembatalan mengenai apa yang telah diuraikan didalam gugatannya pada point 20 dan 22 tersebut diatas, melainkan hal lainnya yang tidak ada hubungannya sama sekali secara hukum ;
- Hal ini jelás menunjukkan gugatan Penggugat Obscur Libel karena antara posita dan petitum tidak saling berkaitan, oleh karena posita artinya adalah ceritera tentang duduknya perkara atau masalah. Dalam hal menyusun posita yang baik harus tunduk pada kaidah-kaidah ilmiah yaitu sistemalik, logic dan obyektif. Posita yang tidak sistemalik, tidak runut dan bertentangan satu sama lainnya membuat gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan yang Obscur Libel ;
- Sedangkan petitum adalah tuntutan yang harus diminta atau dimohonkan kepada Hakim. Petitum ini harus jelas dan tidak boleh bertentangan satu sama lain atau bertentangan dengan posita gugatan. Gugatan yang positanya bertentangan dengan petitum membuat gugatan kabur ;
- Berdasarkan ketentuan didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1975. K.Sip/1980 yang berbunyi :  
**“ Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima “ ;**
- Oleh karena gugatan Penggugat antara posita dan petitum sebagaimana dijelaskan diatas adalah saling bertentangan dan tidak berkaitan satu dengan yang lainnya, yang dapat dikualifikasikan kedalam gugatan yang



Obscuur Libel, maka jelas demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

- Bahwa selain itu pula Penggugat didalam posita gugatan point 1 telah menyatakan bahwa obyek sengketa adalah Kaveling 21 yang terbag menjadi 2 (dua) bidang masing-masing seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  terletak di Jl. MT Haryono, Kelurahan Tebet Timur, dan seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  terletak di Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
- Bahwa atas dalil Penggugat tersebut secara tegas dan jelas Tergugat I menolak, oleh karena sama sekali tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya, dan Tergugat II akan membuktikan pada saat proses pembuktian dalam perkara a quo. Dari tidak jelasnya gugatan Penggugat dimaksud pada point dimaksud semakin jelas menunjukkan demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

#### 9) GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- Bahwa didalam gugatannya Penggugat pada point 20 menjelaskan :  
Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan/mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :
  1. Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;
  2. Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d Tergugat III Sdri. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris /PPAT di Jakarta ;

Dan dalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :

" Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa, secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawadjaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15, gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan " ;

Bahwa dari kedua point sebagaimana Tergugat II sampaikan diatas jelas secara fakta bahwa Penggugat didalam gugatannya memohon agar dikabulkannya pembatalan atas proses peralihan hak. Yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat II, fakta tersebut jelas menunjukkan bahwa seharusnya Penggugat juga menggugat pihak Rama Widjaja, Abdul Chaer, AT maupun pihak Emil Salim tersebut, karena berkaitan dengan keinginan Penggugat untuk proses peralihan yang terlebih lagi peralihan tersebut telah dibuat oleh dan dihadapan seorang Notaris, seharusnya secara hukum Notaris selaku pihak yang membuat akta tersebut turut digugat oleh pihak Penggugat ;

- Bahwa selain itu pula Penggugat didalam gugatannya pada point 7 menyatakan bahwa :

*" Penggugat melakukan pembebasan tanah/pelepasan hak dari sdr. Drs. Hartono, Sm. Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri)....."*

- Bahwa dari gugatan Penggugat tersebut diatas jelas bahwa dari pihak Sdr. Hartono Sm, HK maupun Nanang Syamsuri adalah merupakan sebagai pihak yang harus bertanggung jawab didalam proses peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat, dan oleh karenanya apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan kepemilikan dengan obyek sengketa, maka pihak Sdr. Hartono Sm, Hk dan Sdr. Nanang Syamsuri harus diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo, namun faktanya didalam gugatan perkara a quo hal tersebut tidak dilakukan ;

Oleh karenanya jelas secara hukum dan fakta, Penggugat telah tidak menggugat pihak-pihak sebagaimana Tergugat II jelaskan diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo patut untuk ditolak ;

④

#### GUGATAN PENGGUGAT PERSONA STANDI IN JUDICIO

- Bahwa dengan ditariknya Tergugat II dalam perkara a quo sebagai pihak yang digugat adalah salah alamat, hal ini karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun sebagai pihak ;
- Bahwa peralihan hak yang dikuasakan dan diakui oleh Tergugat II adalah berdasarkan Hibah dari Janda Annatje Magdalena Rombot selaku pihak yang menghibahkan dan Tergugat II selaku pihak yang penerima Hibah, sebagaimana tertuang didalam Akta Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienneke YJ Wewengkang, SH Notaris/PPAT



berkedudukan di Tondano Barat, yang mana hingga saat ini Akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si Pemberi Hibah ;

Oleh karenanya jelas menurut hukum dan fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak sama sekali mempunyai hubungan hukum dan Tergugat II bukanlah Persona Standi In Judicio dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

### Ⓕ GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (TERLALU DINI)

- Bahwa gugatan Penggugat prematur (terlalu dini) oleh karena perlu diketahui oleh Penggugat bahwa saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung RI melalui Pengadilan Negeri Tondano, hal mana berdasarkan register nomor 21/Pdt.P/1999/PN.TDO ;
- Bahwa didalam permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut Tergugat II selaku Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dan Tergugat I serta Tergugat I selaku Termohon Peninjauan Kembali dengan salah satu permohonannya adalah bahwa Tergugat III tidak mengakui bernama Jen Siwi oleh karena menurut Tergugat III, telah menemukan bukti baru yang menjelaskan bahwa Tergugat III sebenarnya bernama Tendeon Arthur Siwi ;
- Bahwa dengan bukti saat ini Tergugat III sedang mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dimaksud dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka jelas terbukti gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah prematur (terlalu dini) karena status nama daripada Tergugat III belum mendapatkan kejelasan dan ketetapan berdasarkan putusan Peninjauar Kembali tersebut ;
- Oleh karena gugatan Penggugat adalah premature (terlalu dini), maka secara hukum jelas gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima sampai adanya kepastian hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari adanya permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat III dijelaskan diatas ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima

(Niet Onvankelijke Verklaard), karena dikhawatirkan atas masalah/perkara yang sama akan timbul perkara yang berulang-ulang yang diajukan oleh pihak-pihak lain, hal mana akan mengakibatkan :

- o Adanya ketidakpastian hukum di Indonesia ;
- o Timbul inkonsistensi dan ketidak seragaman putusan-putusan dari Pengadilan-pengadilan di Indonesia atas masalah/perkara yang sama ;
- o Merupakan pelanggaran asas/prinsip peradilan yaitu asas "peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan " sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman beserta perubahan-perubahannya ;

Maka oleh karenanya dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
3. Membebaskan kepada Penggugat membayar seluruh biaya dalam perkara ini ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dimasukkan juga secara metadis mutandis dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas ;
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat point 1 sampai dengan 18 mengenai uraian proses peralihan hak atas tanah, uraian mana mengenai duduk persoalan dan dalil hukum yang menjadi permasalahan dalam gugatan a quo, hal ini dikarenakan seluruh perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan fakta dan dasar hukum yang jelas ;
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat dan point 19 dan yang mendalilkan tentang uraian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III dalam proses pengakuan dan penguasaan fisik atas tanah dalam gugatan a quo, hal ini dikarenakan

seluruh perbuatan yang dilakukan khusus oleh Tergugat I telah memenuhi dasar hukum yang berlaku dan juga dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris ;

Bahwa jika kita ingin melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap orang lain, yang pertama harus dapat dibuktikan adalah tentang status hukum dari perbuatan itu dan bukanlah perbuatan melawan hukum itu maka secara yuridis haruslah para pihak dan rincian perbuatan-perbuatan yang dianggap melawan hukum harus jelas dan tegas selain itu gugatan Penggugat pada point 20 sama sekali tidak sesuai dengan bukti dan fakta, oleh karenanya dengan ini pula Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan hal tersebut ; Dengan demikian Penggugat sangatlah tidak layak untuk menggugat Tergugat II dengan gugatan melawan hukum karena itu segala dalil hukum yang berkenaan dengan ini haruslah diabaikan karena tidak berdasarkan hukum ;

5. Bahwa fakta hukumnya adalah proses peralihan hak yang dikuasai dan diakui oleh Tergugat II adalah berdasarkan Hibah dari janda Annatje Magdalena Rombot selaku pihak yang menghibahkan dan Tergugat II selaku pihak penerima Hibah, sebagaimana tertuang dalam Akta No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienieke Y.J.Mcwengkang, SH Notaris/PPAT berkedudukan di Tondano Barat, yang hingga saat ini Akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si Pemberi Hibah ;
6. Bahwa Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienieke Y.J. Mewengkang, SH Notaris/PPAT berkedudukan di Tondano Barat adalah merupakan termasuk Akta Otentik oleh karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuatnya dan merupakan bukti sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, juga tentang pokok soal yang tercantum didalamnya serta apa yang tercantum pada akta itu adalah sebagai pemberitahuan ;

Bahwa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum, berkekuatan sebagai keterangan resmi (akta resmi) ialah apa-apa yang dialami oleh pejabat sendiri ; selain itu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil, materil dan mengikat ;

7. Bahwa adapun Almarhumah Annatje Magdalena Rombot membeli secara pribadi tanah kaveling Yayasan Gelora Bung Karno persil 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dengan bukti-bukti sebagai berikut :
- a. Surat Izin mempergunakan tanah (Ocoopatie Vergunning) No. 55/Di:/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama Annatje Magdalena Rombot ;
  - b. Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling No. 55/Di:/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot untuk tanah kaveling 21 dengan luas tanah 3.750 M<sup>2</sup> (Tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp. 9.375.000,- (Sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
8. Bahwa status tanah kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dimaksud dibeli oleh almarhumah Ny. Annatje Magdalena Rombot secara pribadi setelah almarhumah keluar dari CV Kokopit sesuai surat kaveling yang dikeluarkan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asian Games IV) / Yayasan Gelora Bung Karno, berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 tahun 1962 yang menjelaskan bahwa seluruh tanah kaveling telah ditetapkan menjadi tanah Negara yang dikuasai / dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dan bukan merupakan tanah Negara bebas, karena para pemilik / penggarap telah dibebaskan oleh KUPAG kemudian dipertegas dengan Surat Keputusan Presiden RI No. 4 tahun 1964 ; dimana Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 tahun 1962 dan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 4 tahun 1964 tersebut belum dicabut hingga saat ini ;
9. Bahwa Penggugat didalam Gugatannya pada point 1 menjelaskan " bahwa Kaveling 21 adalah bekas Eigendom Verponding No. 6104 "
- Bahwa dengan ini Tergugat II tegaskan bahwa antara Eigendom Verponding No. 6104 sama sekali tidak ada hubungan baik hukum, letak dan administrasinya dengan tanah kaveling 21 yang saat ini menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa tanah Eigendom Verponding No. 6104 terletak didalam daerah Kotapraja Djakarta Raya Kelurahan Melayu Besar (Sekarang Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur dan Kelurahan Kebon Baru) adalah tanah milik partikulir yang dikuasai oleh 2 (dua) orang non pribumi bernama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe ;



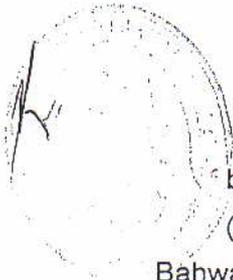
Bahwa bidang tanah bagian persil Eigendom Verponding No. 6104 letak dan luasnya dapat Tergugat II rincikan sebagai berikut :

- a. Seluas 19.000 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, teletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
- b. Seluas 12.150 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, teletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
- c. Seluas 30.720 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, teletak dipinggir Jalan Pasar Minggu (sekarang Jalan Supomo/Tebet Barat) telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953, selanjutnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
- d. Seluas 35.028 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, teletak dipinggir sungai Ciliwung (Tebet Timur) telah dibebaskan oleh Pemerintah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;
- e. Tanah Rawa dikenal sebagai Rawa Bilar/Bilal lebarnya 50 M<sup>2</sup> menyambungkan rawa tersebut dengan jalan Pasar Minggu/Jalan Supomo/Tebet Barat) seluas 120.000 M<sup>2</sup> atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe, dibebaskan oleh Pemerintah dari pemiliknya dan selanjutnya tanah yang langsung dikuasai oleh Negara ;

Bahwa terbukti secara fakta, bahwa letak tanah Eigendom Verponding No. 6104 tersebut dapat disimpulkan dengan tanah Kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono yang di klaim oleh Penggugat adalah pemilikinya, ternyata tidak ada hubungannya sama sekali sebab asal tanah kaveling 21 yang dahulunya adalah bekas tanah Eigendom Verponding 20348 atas nama Umar Mubarak Baluwel dan bukan bekas tanah Eigendom Verponding No. 6104 atas nama Loa Sek Hie / Loa Sek Tjoe ;

Selain itu pula letak kaveling 21 bekas tanah Eigendom Verponding 20348 dahulunya masuk Kampung Cikoko dan Kampung Dalem, bukan masuk daerah Tebet ;

Kemudian setelah dibuat jalan baru dari Grogol sampai Cawang oleh KUPAG, tanah Kaveling 21 letaknya dipinggir jalan baru yang diberi nama



bekas eigendom No. 6940 atas nama De Rengeing Van Indonesia (Negara Republik Indonesia) ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana disampaikan didalam gugatannya pada point 1 dan point 13 secara fakta jelas Jauh Berbeda dan jelas pula bahwa Penggugat telah memberikan keterangan yang lain dari fakta yang sebenarnya ada ;

11. Bahwa dengan demikian segala sesuatu yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah dalam perkara a quo terhadap Tergugat II adalah sah menurut hukum dan kemudian dialihkan dihadapan pejabat yang berwenang, karena itu tidak sedikitpun tentang perbuatan melawan hukum atas peralihan hak-hak atas tanah tersebut, karena itu segala dalil yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan selayaknya harus diabaikan ;
12. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada point 21 sampai dengan point 23, oleh karena dalil tersebut adalah dalil yang sama sekali tidak berdasarkan hukum dan fakta yang ada, maka oleh karenanya dengan ini sekali lagi Tergugat II mensomiir Penggugat untuk membuktikan dali tersebut sesuai dengan kekuatan pembuktian yang diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu ;
13. Bahwa pada sekitar tahun 2000 Tergugat II mengajukan permohonan penerbitan tanah atas tanah dalam perkara a quo kepada Tergugat IV yang dimiliki oleh Tergugat II berdasarkan dasar hukum yang jelas, oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah hal yang sah-sah saja dan tidak melawan hukum, karena berdasarkan Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Y.J Mewengkang, SH di Tondano, tanah tersebut telah menjadi hak milik dari Tergugat II dan segala perbuatan yang dilakukan diatas tanah miliknya adalah perbuatan yang sah dan tidak melawan hukum, karena itu dalil gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan pada point 24 sampai dengan point 27 patut disangkal dan ditolak ;
14. bahwa dalil Penggugat pada point 28 dan point 29 yang menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yang cukup besar, adalah patut dipertanyakan kerugian mana yang merupakan tanggung jawab Tergugat II, dan ini sangat tidak wajar dan tidak masuk akal jika Penggugat menuntut

42

kerugian pada Tergugat II, karena segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan yang sah menurut hukum dan bukanlah perbuatan yang illegal atau merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian segala dalil yang diuraikan oleh Penggugat untuk sewajarnya patut ditolak ;

15. Bahwa Tergugat II keberatan dan mendesak dalail gugatan Penggugat pada point 30, karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Tentang adanya kecurigaan terhadap Tergugat II akan mengalihkan atau mengasingkan tanah obyek yang dipermasalahkan adalah hal yang tidak benar, hal ini dikarenakan hingga saat ini Penggugat masih menguasai obyek tanah milik Tergugat II. Dengan demikian apakah tidak terbalik jika Penggugat menuduh Tergugat II akan mengalihkan tanah milik Tergugat II dan meminta Sita Jaminan. Oleh karena itu permintaan sita jaminan atas tanah tersebut beserta tuntutan uang paksa (dwangsom) patutlah ditolak ;  
Bahwa tentang keinginan Penggugat dalam posita maupun petilum yang menginginkan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun adanya upaya bantahan, abnding dan kasasi adalah sagat bertentangan dengan SEMA No. 3 Tahun 1978 perihal *Uitvoerbaar Bij Voeraad* ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak dalil-dalil Penggugat seluruhnya ;
2. Menerima dalil-dalil Tergugat II seluruhnya ;
3. Biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV menyampaikan Jawabannya tertanggal 15 Februari 2007 sebagai berikut :

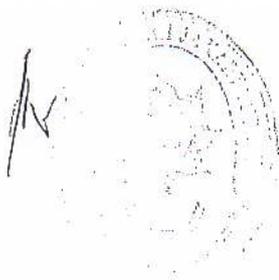


**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat ;  
Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya dan untuk membuktikan siap pemilik yang sah atas tanah a quo, Tergugat IV mensomeer Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu, bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah a quo atau setidak-tidaknya dibuktikan dengan adanya hubungan hukum Penggugat dengan Sertipikat hak atas tanah a quo, sehingga sudah sepantasnyalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak berkwalitasnya Penggugat mengajukan gugatan ;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali bila ada hal-hal yang diakuiinya secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan pokok perkara ;
3. Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini adalah Penggugat mendalilkan sebagai Pemilik/Pemegang Hak atas tanah Kaveling 21 yang terbagi menjadi 2 (dua) bidang masing-masing seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  terletak di Jl. MT Haryono, Kelurahan, Tebet Timur, dan seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  terletak dikelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
4. Bahwa bidang tanah tersebut saat ini sedang dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, oleh :
  - a. Jen Siwi, Cs sesuai surat permohonan hak atas tanah tanggal 15 Februari 2006, dengan melampirkan data-data antara lain :
    1. Peta Bidang Tanah yang dilerbilkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 2005 ;
    2. Izin mempergunakan tanah dari Yayasan Gelora Bung Karno tango 26 Oktober 1964 No. 55/Dii/64 tercatat atas nama Anntje Magdalena Rombot (CV Kokopit) dan Tanda



Penerimaan Setoran Uang untuk mendapatkan Kaveling (perpetakan) tanggal 26 Oktober 1964 No. 55/Dir/64 ;

3. Penetapan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 28 Agustus 1999 No. 21/Pdt.P/1999/PN.TND ;
  4. Akta Pernyataan tanggal 31 Oktober 2001 dibuat dihadapan Tienneka YJ Mewengkang, SH Notaris di menado ;
  5. Surat dari Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno tanggal 08 Maret 2001 No. B.074/Kadir/III/2001 ;
- Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sesuai Undangn tanggal 27 Februari 2006 No. 467/09-02/PHT telah mengundang Sdr. Jen Siwi Cs dan Direklur PT. Tebet Tower guna membahias tentang adanya surat dari Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno tanggal 18 Juli 2001 No. 231/Kadir/VII/2001 ;
- b. Herman Siwi, sesuai Surat Permohonan hak atas tanah tanggal 07 September 2006 DI 404 No. 461 dan 462/HGB/2006 dengan melampirkan data-data antara lain :
1. Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 28 Desember 2005 No. 02514/2005 NIB 09.02.01.02.02514 luas 1,567 M<sup>2</sup> dan No. 02575/2005 NIB 09.02.01.02.02575, luas tanah 2.163 M<sup>2</sup> yang didalamnya terdapat catatan bahwa bidang tanah ini dimohonkan dan juga diblokir oleh Sdr. Hendarto Budiman (PT. Tebet Tower) ;
  2. Izin mempergunakan tanah dari Yayasan Gelora Bung Karno tanggo 26 Oktober 1964 No. 55/Dir/64 tercatat atas nama Anntje Magdalena Rombot (CV Kokopil) dan Tanda Penerimaan Setoran Uang untuk mendapatkan Kaveling (perpetakan) tanggal 26 Oktober 1964 No. 55/Dir/64 ;
  3. Akta Surat Kuasa tanggal 09 September 1996 No. 2 dibuat dihadapan Tienneka YJ. Mewengkang, SH Notaris di Manado ;
  4. Akta Hibah tanggal 09 September 1996 No. 2 dibuat dihadapan Tienneka YJ. Mewengkang, SH Notaris di Manado ;



5. Surat Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno tanggal 18 Juli 2001 No. B.231/Kadir/VII/2001 ;
  6. Surat dari Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 Juni 2006 No. 500-1371-D II.2 ;
  7. Surat Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno tanggal 19 Juli 2006 No. B162/Kadir/VII/2006
  8. Surat dari Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional tanggal 28 Agustus 2006 No. 319.2-1846-D II.1 ;
  9. Akta Kuasa tanggal 19 Mei 2006 No. 07 dibuat dihadapan FX Jerry J. Kolondam, SH Notaris di Manado ;
5. Atas permohonan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 20 September 2006 telah mengundang Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk melakukan sidang Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dengan hasil panitia belum berkenan menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat IV
- Menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

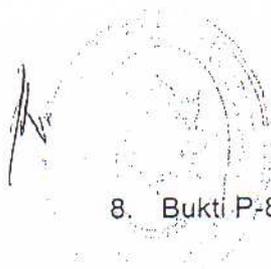
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Tergugat IV mengharapkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

46

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal : 22 Februari 2007, untuk Tergugat I dan II mengajukan Dupliknya tertanggal: 12 Maret 2007 sedangkan Tergugat IV mengajukan tertanggal 8 Maret 2007 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat mengajukan berupa fotocopy surat-surat bukti yang telah di bubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya berupa yaitu :

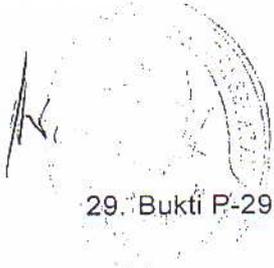
1. Bukti P-1 : Akta No. 38, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris/PPAT di Jakarta ;
2. Bukti P-2 : Akta Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan No. 53, tertanggal 15 Januari 1963, yang dibuat oleh dan dihadapan Eliza Pondaag, Notaris/PPAT di Jakarta ;
3. Bukti P-3 : Copy Surat untuk mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 9355/Dir/64, tertanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit ;
4. Bukti P-4 : Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M<sup>2</sup>, antara Drs. Hartono Sm., Hk selaku kuasa dari Nanang Syamsuri dengan Hindarto Budiman ;
5. Bukti P-5 : Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M<sup>2</sup>, antara Drs. Hartono Sm., Hk selaku kuasa dari Nanang Syamsuri dengan Hindarto Budiman ;
6. Bukti P-6 : Surat Pernyataan A. Syamsuri, tertanggal 31 Oktober 1985 ;
7. Bukti P-7 : Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara,



- 8. Bukti P-8 : Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  ;
- 9. Bukti P-9 : Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Hindarto Budiman dengan PT. Tebet Tower Permai, atas tanah seluas seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  tertanggal 31 Oktober 1985 ;
- 10. Bukti P-10 : Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Hindarto Budiman dengan PT. Tebet Tower Permai, atas tanah seluas seluas seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  tertanggal 31 Oktober 1985 ;
- 11. Bukti P-11 : Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta melalui Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987 ;
- 12. Bukti P-12 : Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tanggal 22 Juni 1987, sebesar Rp. 23.450.500,- ;
- 13. Bukti P-13 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988, dari Pemerintah DKI Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Agraria ;
- 14. Bukti P-14 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988, dari Pemerintah DKI Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Agraria ;
- 15. Bukti P-15 : Surat Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan No. 271/IV/U/II/S/K/1988, tertanggal 18 Februari 1988 ;
- 16. Bukti P-16 : SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/454, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406, seluas  $\pm 3771 \text{ M}^2$  ;
- 17. Bukti P-17 : Surat dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dinas Tata Kota, No. 765/1.711.52, tertanggal 25



- Oktober 1990, yang ditujukan kepada PT. Tebet Tower Permai ;
18. Bukti P-18 : Akta Pengoperan Hak No. 10 Tertanggal 19 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH Notaris/PPAT di Jakarta ;
19. Bukti P-19 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan Satu, Nomor : Kep.559/WPJ.04/KB.0104/2005, tentang Penghapusan Sanksi Denda Administrasi PBB ;
20. Bukti P-20 : Surat No. S-501/WPJ.04/KB.01.02/2006 tertanggal 16 Maret 2006 dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan Satu ;
21. Bukti P-21 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1983, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
22. Bukti P-22 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1984, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
23. Bukti P-23 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1985, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
24. Bukti P-24 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1986, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
25. Bukti P-25 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1987, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
26. Bukti P-26 : Surat Ketetapan Ipeda tahun 1988, dari direktorat Jenderal Pajak Jakarta Selatan, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
27. Bukti P-27 : Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
28. Bukti P-28 : Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;

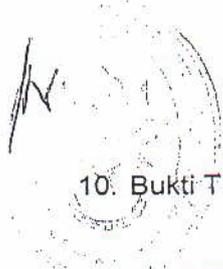
- 
29. Bukti P-29 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1991, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
30. Bukti P-30 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1992, untuk tanah seluas 1582 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 2594 M<sup>2</sup> ;
31. Bukti P-31 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1993, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
32. Bukti P-32 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1994, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
33. Bukti P-33 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1995, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
34. Bukti P-34 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1996, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
35. Bukti P-35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1997, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
36. Bukti P-36 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1998, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
37. Bukti P-37 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1999, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
38. Bukti P-38 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
39. Bukti P-39 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2001, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;

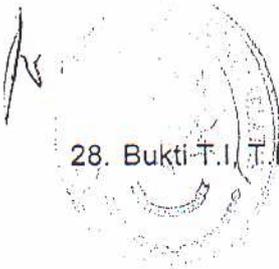


40. Bukti P-40 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
41. Bukti P-41 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2003, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
42. Bukti P-42 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2004, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
43. Bukti P-43 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2005, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;
44. Bukti P-44 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan serta Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006, untuk tanah seluas 4176 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk meneguhkan jawabannya telah pula mengajukan bukti-bukti tulisan yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.I, T.II.1 : Surat Izin mempergunakan tanah (Acoopatie Verguning) No. 55/Dir/64, tanggal 26 Oktober 1964 ;
2. Bukti T.I, T.II.2 : Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling No. 55/Dir/64, tanggal 26 Oktober 1964 ;
3. Bukti T.I, T.II.3 : Surat Keputusan Presiden RI No. 318 Tahun 1962 ;
4. Bukti T.I, T.II.4 : Surat Keputusan Presiden RI No. 4 Tahun 1984 ;
5. Bukti T.I, T.II.5 : Akte Kematian Ny. Anntalje Magdalena Rombot No. 30/Khs/Mhs/1999 ;
6. Bukti T.I, T.II.6 : Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996 ;
7. Bukti T.I, T.II.7 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tanggal 13 Februari 1988 ;
8. Bukti T.I, T.II.8 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tanggal 13 Februari 1988 ;
9. Bukti T.I, T.II.9 : Akte Pemasukan dan Pengeluaran No. 53 ;

- 
10. Bukti T.I, T.H.10 : Pernyataan dan Penjelasan dari Ny. Annatje Rory Momongan ;
  11. Bukti T.I, T.II.11 : Surat Permohonan untuk tidak mengeluarkan PM.1 & Rekomendasi Tanah Kav 19, 20, 21 yang diajukan oleh Satje Rory Momongan ;
  12. Bukti T.I, T.II.12 : Surat Keterangan No. 267/1.756.7/II/2005 ;
  13. Bukti T.I, T.II.13 : Surat Keterangan No. 204/1.756.7/II/2006 ;
  14. Bukti T.I, T.II.14 : Surat Pernyataan Satje Rory Momongan tanggal 22 Februari 2005 ;
  15. Bukti T.I, T.II.15 : Surat Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Tergugat I, II dan III, tanggal 23 Desember 2002 ;
  16. Bukti T.I, T.II.16 : Surat Pernyataan Herman Siwi, tanggal 24 Juni 2006 ;
  17. Bukti T.I, T.II.17 : Surat Pernyataan Adolf Siwi tanggal 24 Juni 2006 ;
  18. Bukti T.I, T.II.18 : Surat Pernyataan dari Rama Widjaja tanggal 25 Juni 2006 ;
  19. Bukti T.I, T.II.20 : Surat Pernyataan dari Abdul Chaer AT tanggal 25 Juni 2006 ;
  20. Bukti T.I, T.II.21 : Surat Badan Pertanahan Nasional No. 500-1371-D.II.2 tanggal 27 Juni 2006 ;
  21. Bukti T.I, T.II.22 : Surat dari Direksi Pelaksana Pengelolaan Gelanggang OlahRaga Bung Karno No. B-162/Kadir/VII/2006, tanggal 19 Juli 2006 ;
  22. Bukti T.I, T.II.23 : Surat dari Badan Pertanahan Nasional RI No. 310.2-1846-D.II.1 tanggal 28 Agustus 2006 ;
  23. Bukti T.I, T.II.24 : Surat Pernyataan dari Herman Siwi dan Adolf Siwi tanggal 17 April 2006 ;
  24. Bukti T.I, T.II.25 : Permohonan Hak Atas Tanah Kav. 21 (Hak Guna Bangunan) Atas nama Herman Siwi/Tergugat I, tanggal 7 September 2006 ;
  25. Bukti T.I, T.II.26 : Surat Keputusan Penguasa Perang Pusat No. Kpts/Peperpu/0733/59 tanggal 26 Mei 1959 ;
  26. Bukti T.I, T.II.27 : Gugatan PK Reg. No. 21/Pdt.G/1999/PN.TDO ;
  27. Bukti T.I, T.II.28 : Gambar Peta Bidang Tanah Kotamadya Jakarta Selatan No. 02514/2005 ;



28. Bukti T.I/T.II.29 : Gambar Peta Bidang Tanah Kotamadya Jakarta Selatan No. 02627/2005 ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk meneguhkan jawabannya telah pula mengajukan bukti-bukti tulisan yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.IV.1 : Izin Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) dari Yayasan Gelora Bung Karno tanggal 26-10-1964 No. 55/Dir/64 ;
2. Bukti T.IV.2 : Tanda Penerimaan Penyetoran Uang untuk mendapat kaveling (Perpetakan) tanggal 26-10-1964 No. 55/Dir/64 ;
3. Bukti T.IV.3 : Akta Surat Kuasa tanggal 02-09-1996 No. 2 dibuat dihadapan Tienneka YJ Mewengkang, SH Notaris di Menado ;
4. Bukti T.IV.4 : Akta Hibah tanggal 02-09-1996 No. 1 dibuat dihadapan Tienneka YJ Mewengkang, SH Notaris di Menado ;
5. Bukti T.IV.5 : Surat Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno Tanggal 18-07-2001 No. B.231/Kadir/VII/2001 ;
6. Bukti T.IV.6 : Surat dari Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional tanggal 27-06-2006 No. 500-1371-D.II.2 ;
7. Bukti T.IV.7 : Surat Direksi Pelaksana Gelanggang Olahraga Bung Karno Tanggal 19-07-2001 No. B.162/Kadir/VII/2001 ;
8. Bukti T.IV.8 : Surat dari Direktur Pengaturan dan Penetapan Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional tanggal 28-08-2006 No. 319-2-1846-D.II.1 ;
9. Bukti T.IV.9 : Akta Kuasa tanggal 19-05-2006 No. 07 dibuat dihadapan FX. Jerry J. Kolondam, SH, Notaris di Menado ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa kemudian baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, masing-masing mengajukan Kesimpulan pada tanggal 22 Mei 2007 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah dianggap pula telah termuat dalam Putusan ini ;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### **DALAM KOMPENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat aualat sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa pokok persengketaan antara kedua belah pihak d dalam gugatan pada dasarnya adalah berkisar atas hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat selaku Pribadi, Direktur CV. Kokopit dan juga sebagai Direktur Utama PT. Tebet Tower Permai, adalah pemilik atas dua bidang tanah masing-masing seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendor Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan ;
- Bahwa bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat qq CV. Kokopit dengan cara Ocoepatie Verguning (Pelepasan Hak) berdasarkan Surat Ijin untuk mempergunakan tanah No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV. Kokopit ;
- Bahwa dengan dasar tersebut Penggugat telah melaksanakan pembebasan tanah dari Penggarap Nanang Syamsuri yang dikuasakan dan/atau didampingi oleh Drs. Hartono, Smlhk., selaku kuasa hukumnya dengan dibuatkan 2 (dua) eksemplaar Surat Perjanjian Ganli Rugi/Pemindahan dan



pelepasan Hak Garap diatas tanah Negara seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> masing-masing tertanggal 14 Februari 1985 dan 31 Oktober 1985 ;

Bahwa memenuhi ketentuan hukum berkenaan dengan permohonan hak atas tanah, Penggugat telah melakukan tindakan-tindakan berupa permohonan perijinan dan surat-surat keterangan hingga pembayaran setoran kepada Kas Negara untuk keperluan tersebut termasuk pembayaran retribusinya ;

- Bahwa sejak dikuasai dan dimilikinya bidang tanah terperkara tersebut, Penggugat setelah mendapatkan SPPT telah melaksanakan kewajiban pembayaran pajak (PBB) atas bidang tanah aquo secara tertib sejak tahun 1983 sampai dengan 2006 ;
- Bahwa pada tahun 2000 Tergugat I, II dan III selaku ahli waris almarhum Paul Hendrik Siwi dan Almarhumah Annatje Magdalena Rombot, mengaku sebagai penggarap atas bidang tanah terperkara dan mengalihkan hak garapnya kepada pihak lain yakni pada tanggal 23 Desember 2000 kepada Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T dan pada tanggal 18 Januari 2005 kepada Emil Salim cq. PT. IBNA ABDAT ;
- Bahwa pengakuan dan usaha penguasaan bidang tanah terperkara oleh Tergugat I, II dan III serta para pembeli yang menerima hak garapan dari mereka i.c Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, maupun Emil Salim adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak Penggugat selaku pihak yang berhak dan sebagai pemilik bidang tanah terperkara tersebut ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal gugatan Penggugat dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan II telah mengajukan eksepsi berkenaan dengan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat obscuur libel karena tidak menguraikan dengan jelas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II ;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak karena baik Rama Widjaja dan Abdul Chair serta Emil Salim selaku Pembeli bidang tanah hak garapan Tergugat I, II dan III, serta Drs. Hartono, SmHk dan Nanang Syamsuri selaku penguasa fisik tanah terperkara dan kuasa hukumnya, yang melepaskan haknya kepada Penggugat tidak ikut diajukan sebagai pihak dalam perkara ;
4. Gugatan Penggugat Persona Standi In Judicia, karena antara Penggugat dengan Para Tergugat I dan II tidak ada hubungan hukum apapun ;
5. Gugatan Penggugat prematur (terlalu dini) karena berkenaan dengan sengketa hak garap Para Tergugat I, II dan III, Tergugat III tengah memperkarakannya sampai tingkat PK yang belum mendapat Putusan berkekuatan hukum tetap terdaftar di bawah register nomor 21/Pdt.P/1999/PN.TDO di Pengadilan Negeri Tondano dimana Tergugat III tidak mengakui bernama Jen Siwi, melainkan bernama yang benar adalah Tendea Arthur Siwi ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mensomeer hak kepemilikan Penggugat terhadap/atas bidang tanah terperkara, karena menurut data yang ada pada kantor Tergugat IV nama Penggugat sama sekali tidak terdaftar selaku pemilik bidang tanah a quo, karena tidak terdaftar adanya sertipikat atas bidang tanah terperkara atas nama Penggugat sebagai bukti kepemilikan yang sah ;

Menimbang, bahwa mencermati pokok-pokok eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat IV tersebut diatas, ternyata bahwa eksepsi-eksepsi tersebut bukanlah berkenaan dengan Kompetensi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo baik Kompetensi Relatif maupun Kompetensi Absolut ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi tersebut sudah berkenaan dengan hal-hal yang essensial dari pokok persengketaan, oleh karenanya mengacu pada ketentuan pasal 136 HIR terhadap eksepsi yang demikian yakni eksepsi yang sudah menyangkut pokok perkara, harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa mencermati lebih dalam lagi eksepsi-eksepsi Para Tergugat tersebut, ternyata eksepsi-eksepsi dimaksud bukanlah eksepsi yang eksepsional melainkan menyangkut essensial pokok perkara yang harus diperiksa dan diputus dengan melalui tahap pembuktian yang untuk itu hanya dapat dilakukan setelah melakukan pemeriksaan pokok perkara, oleh karenanya terhadap eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat tersebut pada bagian Dalam Eksepsi menurut hemat Majelis patut dan adil untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam hubungan yang dipertimbangkan di atas eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat patut dan adil untuk ditolak ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguak dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagaimana telah diutarakan dan diuraikan pada Bagian Tentang Duduknya Perkara di atas, demikian pula Para Tergugat untuk mendukung sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang setara ;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti-bukti Penggugat dan bukti-bukti Para Tergugat dihubungkan dengan jawab-jinawab antara kedua belah pihak, ternyata permasalahannya adalah bahwa baik Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing mengklaim selaku pihak yang berhak sebagai pemilik atas bidang tanah terperkara masing-masing seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan, dimana menurut Tergugat IV selaku instansi yang melaksanakan fungsi instansional dalam hal pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanda bukti hak atas tanah, terhadap/atas bidang tanah a quo tengah dilakukan pendaftaran haknya oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat IV terhadap/atas permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I dan II tersebut telah dibentuk Panitia "A" guna melakukan penelitian lebih lanjut pada tanggal 20 September 2006, namun hingga kini Panitia tersebut tidak/belum berkenan menanda tangani Risalah Panitia Pemeriksa "A" atas tanah a quo ;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara para pihak sebagaimana antara lain seperti tersebut di atas, menurut hemat Majelis pokok permasalahan yang utama dalam sengketa ini adalah siapakah yang paling berhak selaku pemilik bidang tanah seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa mencermati jawaban dan bukti dari Tergugat IV bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-9 Majelis tidak melihat satupun bukti yang menyatakan keabsahan kepemilikan salah satu pihak antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III terhadap/atas bidang tanah terperkara, karena sebagaimana dalil jawabannya Tergugat IV tidak dapat menyebutkan atau menyatakan secara tegas bahwa hak kepemilikan Para Tergugat melalui Tergugat I dan II yang telah secara resmi melakukan permohonan Peningkatan Hak atas bidang tanah terperkara, hingga saat ini belum dapat diberikan rekomendasi persetujuan oleh Panitia "A" artinya Tim Panitia Pemeriksaan Tanah masih belum mendapatkan kebenaran atas permohonan Para Tergugat I dan II tersebut ;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan bukti bertanda T.IV-6, T.IV-7 dan T.IV-8 dapat dilihat secara jelas bahwa hak occupatie vergunning terhadap/atas bidang tanah seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan, diakui telah diterbitkan dan diberikan kepada Annatje Magdalena Rombot sejak 26 Oktober 1964 tanpa menyebu CV. Kokopit ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Tergugat I dan II bertanda T.II-1 berupa Izin Mempergunakan tanah (occupatie vergunning) No. 91.55/Dir/61/266 Disposisi Ket. Tanggal 17 September 1964 tertanggal 26

Oktober 1964 yang sama dengan bukti Penggugat bertanda P-3 dan bukti Tergugat IV bertanda T.IV-1 ternyata jelas disebutkan bahwa Memberi Ijin Hak Pakai atas dasar persetujuan menteri muda Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga dalam tahun 1959 kepada Dewan Asian Games Indonesia IV tahun 1962 Biro Lapangan/Bangunan kepada : Annatje Magdalena Rombot (CV. Kokopit) ;

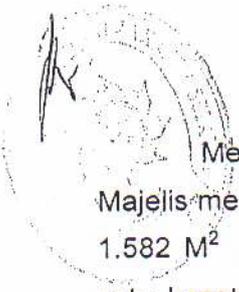
Menimbang, bahwa permasalahannya selanjutnya ternyata adalah bahwa antara Ahli waris Annatje Magdalena Rombot, disatu sisi yang diwakili oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III yang masih terlibat sengketa tersendiri dengan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama serta melanjutkan hak CV. Kokopit telah terjadi pengakuan masing-masing mengklaim selaku pemilik yang berhak atas hak tanah seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat I dan II selain dan selebihnya dimana ternyata sebahagian besar hanya berupa copy dari copy tanpa dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, hubungan yang melekat pada diri para Tergugat I dan II terhadap/atas bidang tanah terperkara hanyalah didasarkan pada hak selaku ahliwaris almarhumah Annatje Magdalena Rombot yang pada saat penerimaan hak Occupatie Vergunning adalah selaku persero pada CV. Kokopit ;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti-bukti Penggugat antara lain bukti bertanda P-1 dan bukti P-2 berupa akta-akta yang menyangkut perseroan CV. Kokopit, nampak jelas bahwa Magdalena Annatje Rombot, semula adalah sebagai persero yang akhirnya telah mengundurkan diri dari CV. Kokopit, oleh karenanya dari bukti-bukti selanjutnya bertanda P-4, P-5 dan P-6 adalah jelas bahwa hak occupatie vergunning yang telah diterima oleh Magdalena Annatje Rombot, (CV. Kokopit) telah diteruskan oleh para pengurus CV Kokopit in cassu Penggugat, mulai dari Pembayaran ganti rugi kepada penggarap hingga mendapatkan keterangan/rekomendasi dari Lurah setempat (vide bukti P-7 dan P-8) ;

→ Sedangkan pt 500\* tanah belum dibeli, si Annatje sudah meninggal di pt 15 Jan 62. ?

Keputusan hak sebagai Rekomendasi tgl 26 Okt 64 ? → 36  
Sini



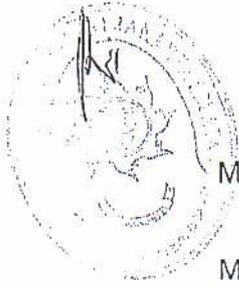
Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas Majelis melihat bahwa berdasarkan occupatie vergunning atas bidang tanah seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan, tersebut sebenarnya dan sesungguhnya tindakan pembebasannya lebih lanjut dilaksanakan oleh dan untuk serta atas nama CV. Kokopit in cassu Penggugat ;

Menimbang, bahwa dihubungkan pula dengan bukti Penggugat selain dan selebihnya, ternyata pula bahwa berkenaan dengan penguasaan dan pemilikannya atas bidang tanah perkara tersebut, Penggugat telah secara bertahap dan tertib melakukan pengurusan perijinan secara instansional, bahkan melakukan pembayaran Pajak PBB secara tertib sejak dikuasainya tahun 1983 sampai dengan tahun 2006 ;

Menimbang, bahwa walaupun bukti pembayaran PBB adalah bukan bukti pemilikan namun bukti tersebut tidak terlepas dari hubungan antara wajib pajak dengan bidang tanah yang berada dalam penguasaannya yang menunjukkan ketertiban dan kepatuhan terhadap hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diutarakan di atas, menurut hemat Majelis Penggugatlah yang paling berhak selaku pemilik atas bidang tanah seluas 1.582 M<sup>2</sup> dan 2.594 M<sup>2</sup> Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai kaveling 21 Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan yang mulanya diterima secara occupatie vergunning dan diteruskan dengan pembayaran pembebasannya dari penggarap dan selanjutnya atas penguasaannya, Penggugat telah melakukan pengurusan dan pembayaran kewajiban atas Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 1983 sampai tahun 2006 secara tertib ;

Menimbang, bahwa dalam hubungan yang dipertimbangkan di atas Perbuatan Para Tergugat I, II dan III yang mengoper alihkan hak garapan atas occupatie vergunning dengan dasar hak warisan dari almarhumah Magdalena Annatje Rombot dengan mengesampingkan hak CV. Kokopit adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;



60

Menimbang, bahwa dengan demikian patut dan adil untuk dikabulkan ;

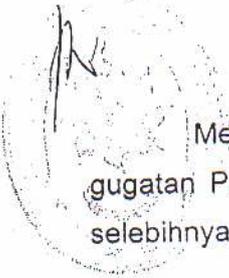
Menimbang, bahwa atas petitum ke-2 dan ke-3 gugatan Penggugat oleh karena kepemilikan/penguasaannya adalah didasarkan kepada fakta dan bukti yang sah secara terus menerus dan runtut, menurut hemat Majelis patut dan adil untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 oleh karena kerugian yang dituntut Penggugat kepada Tergugat I, II dan III tersebut tidak ternyata telah menimbulkan kerugian yang riil dengan masih tetap dikuasanya bidang tanah perkara oleh Penggugat dan dikabulkannya petitum ke-2 dan ke-3 tersebut diatas, maka tuntutan ganti rugi tersebutpun adalah berlebihan dan tidak berdasar Hukum, karenanya patut dan adil pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan sita jaminan sesuai dengan berita acara sita jaminan masing-masing tanggal 30 Mei 2007 dengan nomor masing-masing : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel terhadap kedua bidang tanah perkara masing-masing kaveling No. 21 untuk seluas 2.594 M<sup>2</sup> dan untuk 1.582 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka terhadap kedua sita jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa demikian pula berkenaan dengan tuntutan pembayaran uang paksa (Dwangsom) menurut hemat Majelis tuntutan tersebut tidak berdasar Hukum, oleh karenanya patut dan adil pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai Putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun perlawanan (Uitvoerbaar Bij Voorraad), oleh karena persyaratan sebagaimana termaktub dalam pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2003 belum cukup terpenuhi, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak ;



Menimbang, bahwa dalam hubungan yang dipertimbangkan diatas, gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebahagian, sedangkan untuk selain dan selebihnya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebahagian, maka sebagai pihak yang kalah dalam perkara, Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang telah dianggarkan dan akan disebut pada amar putusan dibawah ini ;

#### **DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonsensi dari Tergugat I Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonsensinya Tergugat I Konpensi / Penggugat dalam Rekonsensi pada pokoknya menghendaki agar dirinya dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan berhak atas bidang tanah terperkara ;

Menimbang, bahwa mengutip kembali segala pertimbangan pada bagian Dalam Konpensi di atas, dalil-dalil sangkalan Tergugat I termasuk pula Tergugat II dan Tergugat IV berkenaan dengan kepemilikan terhadap/atas bidang tanah terperkara telah ditolak dan Penggugat Konpensi/Tergugat I dalam Rekonsensi telah dinyatakan sebagai pihak yang berhak selaku pemilik atas bidang tanah terperkara, oleh karenanya gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi sepatutnya dinyatakan ditolak pula ;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, sedangkan Gugatan Rekonsensi ditolak, maka sebagai pihak yang kalah dalam perkara, Para Tergugat Konpensi dan Penggugat Rekonsensi harus dihukum untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ;



62

Memperhatikan akan ketentuan HIR dan KUHPerdara serta peraturan Hukum dan perundang-undangan yang bersangkutan ;

### MENGADILI

#### DALAM KONPENSI :

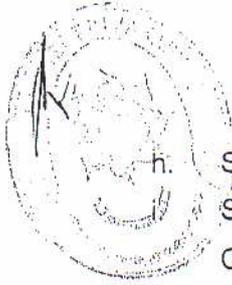
#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan :
  - a. Akta-No. 10, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris/PPAT di Jakarta ;
  - b. Surat untuk mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/61/..., tanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit ;
  - c. Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M<sup>2</sup> ;
  - d. Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M<sup>2</sup> ;
  - e. Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas  $\pm$  1.582 M<sup>2</sup>, terletak di desa/Kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp. 59.350.000,- (Lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - f. Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian Kaveling No. 21 Jalan MT. Haryono seluas  $\pm$  4.000 M<sup>2</sup> sesuai surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.l ik ;
  - g. Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah MT. Haryono Kav. 21, sebesar Rp. 45.000.000,-(Empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri ;

*Mu*

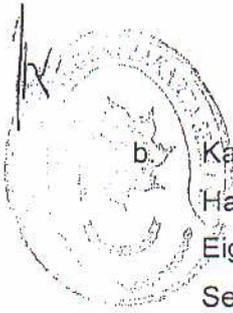


- h. Surat Pernyataan Nanang Syamsuri tertanggal 14 Februari 1985 ;  
Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  ;
- j. Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$  ;
- k. Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987 ;
- l. Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tanggal 22 Juni 1987 ;
- m. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- n. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- o. Surat Pengukuran Tanah SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406, seluas  $\pm 3771 \text{ M}^2$  ;
- p. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa dari tahun 1983 sampai tahun 2006 tercatat atas nama Penggugat ;

**Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum ;**

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah :
- a. Kaveling No. 21, seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$ , yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
- |                 |   |
|-----------------|---|
| Sebelah Utara   | : Jalan Seno Raya ;                     |
| Sebelah Timur   | : Saluran Air ;                         |
| Sebelah Selatan | : Jalan MT. Haryono ;                   |
| Sebelah Barat   | : Tanah Kav. No. 20 Jalan MT. Haryono ; |

*fla*



64

b. Kaveling No. 21, seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$ , yang terletak di di Jalan MT. Haryono, Kel. Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;  
Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;  
Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;  
Sebelah Barat : Saluran Air ;

4. Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan sesuai dengan berita acara sita jaminan masing-masing tanggal 30 Mei 2007 dengan No: 1458/Pdt.G/2006/ PN.Jak.Sel atas kedua bidang tanah terperkara masing-masing untuk seluas  $\pm 1.582 \text{ M}^2$  dan seluas  $\pm 2.594 \text{ M}^2$ , adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah terperkara ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I dalam Konpensi ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menghukum Para Tergugat Konpensi (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.689.000,- (Satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikianlah Putusan ini dijatuhkan berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **KAMIS** tanggal : **07 JUNI 2007**, oleh Kami : **ACHMAD SOBARI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **EDDY JOENARSO, S.H.**, dan **SYAFRULLAH SUMAR, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: **SELASA** tanggal : **19 JUNI 2007** oleh Kami : **ACHMAD SOBARI, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **EDDY JOENARSO, S.H.**, dan **SYAFRULLAH SUMAR, S.H.** Hakim-hakim

*Mc*

anggota dibantu oleh PRAWOTO, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan II, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat. *ju*

HAKIM ANGGOTA MAJELIS,

t t d.

( EDDY JOENARSO, S.H )

t t d.

( SYAFRULLAH SUMAR, S.H )

KETUA MAJELIS,

t t d.

( ACHMAD SOBARI, S.H )

PANITERA PENGGANTI,

t t d.

( PRAWOTO )

<u>Biaya - biaya</u>	
Materai	Rp. 6.000,-
Administrasi	Rp. 50.000,-
Adm Sita Jaminan	Rp. 1.000.000,-
Panggilan	Rp. 630.000,-
Redaksi	Rp. 3.000,-
Jumlah	Rp. 1.689.000,-

PUTUSAN

NOMOR : 36/PDT/2008/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. HERMAN SIWI,

Beralamat di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Dati II Minahasa dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Wisye H Koesoemaningrat,SH.MH dan Thomas Kopong Mukin,SH Advokat & Pengacara berkantor di Komplek Putri Bunga 88 Jl. Jeruk Purut Jakarta Selatan 12560 berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 Juni 2007, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I ;

MELAWAN

HINDARTO BUDIMAN,

Beralamat di Baik pribadi maupun selaku Direktur CV. Kokopit dan selaku Direktur Utama PT. Tebet Tower Permai, beralamat dan berkedudukan di Jalan Kartini VIII, B No.4, Rt.011, Rw.004, Kel. Kartini, Kec. Sawah Besar, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Purnama Sutanto,SH, Dedy Permana,SH, Iwan Supriatna Bhakti,SH dan Yudi Sugiarto,SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Purnama Sutanto,SH & Rekan, beralamat di Jalan Lengkong Kecil No.57, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2006, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

DAN

1. ADOLF SIWI,

Beralamat di Desa Kasuratan, Dusun IV Kecamatan Remboken, Kabupaten Dati II Minahasa, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II ;

2. JEN SIWI,

Beralamat di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas,  
Kabupaten.....

Kabupaten Dati II Minahasa, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III ;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAKARTA Cq KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN,

beralamat di Jalan Prapanca Raya Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Jakwan Hadinata,SH, Dewi Masitoh,SH dan Dwi Hary Januarto,SH.Msi, berdasarkan surat kuasa khusus No.2508/09-02/SK&P tertanggal 20 Nopember 2006, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Tergugat IV ;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI KEUANGAN Cq DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK III Cq KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA SELATAN SATU,

beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu No.11 Jakarta Selatan tertanggal 20 Nopember 2006, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor : 1458/ Pdt.G/ 2006/ PN.Jak.Sel dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut ;

DALAM.....

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan :
  - a. Akta No.10 tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris / PPAT di Jakarta ;
  - b. Surat untuk mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No.55/Dir/61/.....tanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit ;
  - c. Surat Perjanjian ganti rugi / pemindahan dan penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 14 Pebruari 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 ;
  - d. Surat perjanjian ganti rugi / pemindahan dan penyerahan Hak Garap diatas tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M2 ;
  - e. Kwitansi pembayaran tanah garap diatas Negara seluas  $\pm$  1.582 M2, terletak di Desa / Kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp.59.350.000.- (lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh Rupiah) yang telah diterima oleh Drs. Hartono, SM.HK ;
  - f. Kwitansi pembayaran uang tanda jasi pembelian kaveling No.21 Jalan MT Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 sesuai surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) , yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
  - g. Kwitansi pembayaran pengganti rugi tanah MT. Haryono Kav. 21 sebesar Rp.45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah diterima oleh Nanang syamsuri ;
  - h. Surat pernyataan Nanag Syamsuri tertanggal 14 Pebruari 1985 ;
  - i. Surat Lurah Kelurahan Tebet barat No.337/1.711/1985, tertanggal 31 Oklober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 ;
  - j. Surat Lurah Tebet barat No.025/1.711/1985 tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M2 ;
  - k. Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Surat No.22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987 ;

I.Surat.....

- l. Surat tanda setoran No.000026/DTK/SIPPT/VI/87 – 88, tanggal 22 Juni 1987 ;
  - m. Surat keterangan pendaftaran tanah No.1455/1988, tertanggal 13 Pebruari 1988 ;
  - n. Surat keterangan pendaftaran tanah No.1456/1988, tertanggal 13 Pebruari 1988 ;
  - o. Surat pengukuran tanah SPU No.1345/S/IB/IX/04, Peta No.45/45, Situasi pengukuran No.4200409028/A00/406, seluas  $\pm$  3771 M2 ;
  - p. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa dari tahun 1983 sampai tahun 2006 tercatat atas nama Penggugat ;
- Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum ;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik / pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah :

a. Kaveling No.21, seluas  $\pm$  1.582 M2, yang terletak di Jalan MT Haryono, Kel. Tebet barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No.6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Saluran Air ;

Sebelah Selatan : Jalan MT Haryono ;

Sebelah Barat : Tanah Kav.20 Jalan MT Haryono ;

b. Kaveling No.21, seluas  $\pm$  2.594 M2, yang terletak di Jalan MT Haryono, Kel. Tebet barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No.6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;

Sebelah Selatan : Jalan MT Haryono ;

Sebelah Barat : Saluran Air ;

4. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan sesuai dengan berita acara sita jaminan masing-masing tanggal 30 Mei 2007 dengan No.1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel atas kedua bidang tanah terperkara masing-masing untuk seluas  $\pm$  1.582 M2 dan seluas  $\pm$  2.594 M2, adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan Tergugat I sampai dengan tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah terperkara ;

6. Menolak.....

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi / Tergugat I dalam Kompensi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Para Tergugat Kompensi (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.1.689.000.- (satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel 26 Juni 2007 yang dibuat oleh Ny. Hj. LILIES DJUANINGSIH, SH Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat I tergugat II melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel ;

Menimbang bahwa berdasarkan permohonan pencabutan dari tergugat II tanggal 15 Agustus 2007 dan Akte pencabutan banding tanggal 28 Agustus 2007 Nomor :1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dibuat oleh Ny. Hj. LILIES DJUANINGSIH, SH. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat II mencabut permohonan banding tanggal 26 Juni 2007;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pemanding I semula tergugat I telah diberitahukan kepada Para Pihak masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2007, 25 Oktober 2007, 16 Nopember 2007 dan 21 Nopember 2007;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat I telah Menyerahkan Memori Banding melalui kuasanya tertanggal 16 Juli 2007 dan tambahan memori banding tertanggal 15 Agustus 2007, yang salinannya telah diserahkan dengan patut kepada Para Pihak masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2007, 25 Oktober 2007, 16 Nopember 2007 dan 21 Nopember 2007 ;

Menimbang.....

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Juli 2007 telah memberikan kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat I untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini ;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Agustus 2007 telah memberikan kesempatan kepada Terbanding semula Penggugat untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini ;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Nopember 2007 telah memberikan kesempatan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini ;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Nopember 2007 telah memberikan kesempatan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini ;

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Oktober 2007 telah memberikan kesempatan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV dan Turut Terbanding IV semula Turut Terbanding untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lain menurut Undang – undang namun karena Tergugat II telah mencabut permohonan bandingnya maka permohonan banding yang dapat diterima hanyalah untuk Tergugat I;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat lainnya yang.....

yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding serta memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan dasar pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut Hukum sehingga dapat diambil alih menjadi alasan dan dasar pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding, oleh karenanya putusan tersebut patut dan beralasan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I tetap sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal – pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No.4 tahun 2004 dan pasal-pasal per Undang-Undang lainny yang bersangkutan

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor : 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : SELASA tanggal 08 APRIL 2008 oleh Kami UNTUNG HARJADI,SH Hakim Tinggi Pengadilan.....

Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis Ny. Hj. DR MARNI EMMY MUSTAFA, SH.MH dan MADYA SUHARDJA, SH.MHum Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 Pebruari 2008 Nomor. 80/Pen/2008/36/Pdt/2008/PT.DKI telah Ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : DARYADI, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM KETUA

UNTUNG HARJADI, SH

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

Ny. Hj. DR. MARNI EMMY MUSTAFA, SH.MH

MADYA SUHARDJA, SH.MHum

PANITERA PENGGANTI

PENGADILAN TINGGI JAKARTA  
KELOMPOK PANITERA

NOVRAN VERIZAL, SH, MII

NIP. 090054633

DARYADI, SH

Rincian biaya perkara :

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| 1. Meterai-----     | Rp. 6.000,-   |
| 2. Redaksi-----     | Rp. 3.000,-   |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 291.000,- |
|                     | +             |
| Jumlah-----         | Rp. 300.000,- |

P U T U S A N  
No. 145 K/Pdt/2009

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**



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

**HERMAN SIWI**, bertempat tinggal di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Dati II Minahasa, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. NUZUL, HAKIM, SH., 2. DAHRUL BAGINDO RATU, SH. dan IWAN MUHAMMAD SOSIAWAN, SH., Advokat, berkantor pada WAN & PARTNERS, di Ariobimo Sentral 4<sup>th</sup> floor, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-2 No. 5 Jakarta, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

**HINDARTO BUDIMAN**, baik pribadi maupun selaku Direktur CV Kokopit maupun selaku Direktur Utama PT Tebet Tower Permai, bertempat tinggal di Jalan Kartini VIII B No. 4 RT.011, RW.004, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Barat, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

DAN :

1. **ADOLF SIWI**, bertempat tinggal di Desa Kasuratan, Dusun IV, Kecamatan Remboken, Kabupaten Dati II Minahasa ;
2. **JEN SIWI**, bertempat tinggal di Desa Panasen, Dusun I, Kecamatan Kakas, Kabupaten Dati II Minahasa ;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR PERTANAHAN PROPINSI JAKARTA Cq KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya, Jakarta Selatan ;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI KEUANGAN Cq DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK III Cq KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA SELATAN SATU**, berkedudukan di Jalan Raya Pasar Minggu No. 11, Jakarta Selatan ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, Turut Tergugat/Turut Terbanding I, II, III, IV ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik/Pemegang hak yang sah atas dua bidang tanah masing-masing :
  - Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  1.582 M2, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya
    - Sebelah Timur : Saluran Air
    - Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono
    - Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan M.T. Haryono
  - Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M2, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya
    - Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya
    - Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono
    - Sebelah Barat : Saluran Air
2. Bahwa pada tahun 1983 Penggugat masuk sebagai pesero pengurus/ Direktur yang bertanggung jawab penuh terhadap CV. KOKOPIT, sebagaimana ternyata dari adanya Akta No. 38, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta ;
3. Bahwa pada awalnya berdasarkan Akte No. 44, tertanggal 12 Desember 1961, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta, para pesero dalam perseroan komanditer CV. KOKOPIT, terdiri dari :
  - 1) Ny. Annatje Magdalena Rombot
  - 2) Tn. Willem Sondak Ingkringwang
  - 3) Ny. Tan Sioe Nioe
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan No. 53, tertanggal 15 Januari 1963, yang dibuat oleh dan dihadapan ELIZA PONDAAG, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14

Januari 1963, masuk Ong Pwee Lim sebagai pesero pengurus CV. KOKOPIT, dan bersama dengan itu pesero Annatje Magdalena Rombot dan pesero Willem Sondak Ingkringwang "mengundurkan diri dan keluar" sebagai pesero/pengurus CV. KOKOPIT ;



5. Bahwa dengan demikian berdasarkan akte tersebut di atas maka menurut hukum terhitung pertanggal 14 Januari 1963 Annatje Magdalena Rombot dan Willem Sondak Ingkringwang sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV. KOKOPIT ;

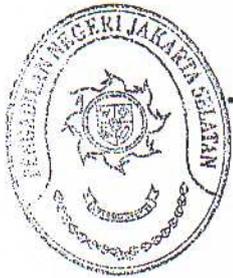
6. Bahwa adapun kedua bidang tanah milik Penggugat, sebagaimana Penggugat kemukakan pada point 1 gugatan a quo, Penggugat peroleh dengan jalan "Pelepasan Hak berdasarkan Surat Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64, tertanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV. KOKOPIT ;

7. Bahwa dikarenakan atas kedua bidang tanah tersebut secara phisik telah dikuasai/didiami oleh Nanang Syamsuri sebagai Penggarap, maka selanjutnya Penggugat, melakukan pembebasan tanah/pelepasan hak dari sdr. Drs. Hartono, Sm.Hk (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri), pekerjaan Colsultan Hukum, beralamat di Jalan Cipaku 11/24, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan sdr. Nanang Syamsuri, pekerjaan Penjual Patung-patung, Pilar-pilar dll, beralamat di Jalan MT. Haryono, Kav. No. 21 Jakarta, sebagaimana ternyata dari :

- Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan Dan Penyerahan Hak Garap Diatas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 ;
- Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan Dan Penyerahan Hak Garap Diatas Tanah Negara, tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M2 ;

8. Bahwa pelepasan hak garap atas kedua bidang tanah tersebut di atas diperkuat pula dengan bukti-bukti berupa kwitansi-kwitansi dan surat-surat sebagai berikut :

- 1) Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas  $\pm$  1.582 M2 (seribu lima ratus delapan puluh dua meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp.59.350.000,- (lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;



- 2) Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian kaveling No. 21 Jalan MT Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 (empat ribu meter persegi) sesuai surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
- 3) Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah M.T. Haryono Kav. 21 sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah di terima oleh Nanang Syamsuri ;
- 4) Surat Pernyataan Nanang Syamsuri, tertanggal 14 Februari 1985 dan tertanggal 31 Oktober 1985 ;
9. Bahwa dengan demikian Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik (good faith) sudah sepantasnya memperoleh perlindungan hukum ;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Negara, sebagaimana ternyata dari adanya :
  - Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 ;
  - Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M2 ;
11. Bahwa berdasarkan surat rekomendasi Lurah Tebet Barat tersebut di atas, maka selanjutnya Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta melalui Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987, perihal : Surat Perintah Setor Dalam Rangka Akan Dikeluarkannya Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah, Seluas  $\pm$  3.350 M2 Yang Terletak Di Jalan MT Haryono Kaveling No. 21, Wilayah Jakarta Selatan Guna Membangun Gedung Perkantoran, yang pada pokoknya menyatakan : "Mewajibkan Penggugat untuk melakukan penyetoran biaya guna penerbitan surat izin penunjukan penggunaan tanah sebagaimana perihal surat tersebut" ;
12. Bahwa guna memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, maka Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Negara melalui Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan adanya Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tertanggal 22 Juni 1987, sebesar Rp.23.450.500,- (dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu

lima ratus rupiah) ;

13. Bahwa selanjutnya atas kedua bidang tanah tersebut Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Agraria telah menerbitkan :

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;

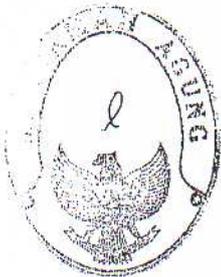
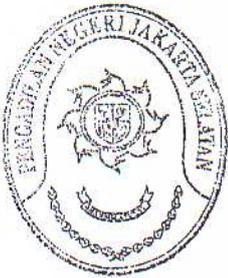
14. Bahwa berdasarkan Surat Walikota Jakarta Selatan melalui Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan No. 271/IV/U/1/S/K/1988, tertanggal 18 Februari 1988, perihal : Rekomendasi/penjelasan tanah seluas 4.105 M2, terletak di Jalan MT Haryono, Kelurahan Tebet Barat dan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Wilayah Jakarta Selatan atas nama Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan bahwa : "Penggugat telah melunasi biaya retribusi pada Pemda DKI Jakarta dan secara phisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Pemohon (Penggugat), sehingga Kepala Kantor Agraria tidak berkeberatan apabila kepada Pemohon (Penggugat) dapat diterbitkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah tersebut" ;

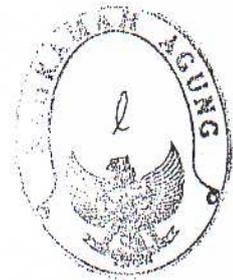
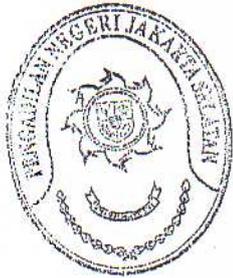
15. Bahwa selanjutnya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala, Suku Dinas Tata Kota Kotamadya Jakarta Selatan telah melakukan pengukuran atas kedua bidang tanah tersebut dan telah diperoleh hasil pengukuran sementara atas tanah tersebut, yaitu seluas  $\pm 3771$  M2, berdasarkan SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406 ;

16. Bahwa sebagaimana layaknya seorang pemilik/pemegang hak yang sah atas tanah, maka sejak tahun 1983 s/d tahun 2006 Penggugat tidak pernah terputus dalam memenuhi kewajiban membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) kepada Negara Cq. Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu ;

17. Bahwa perlu Penggugat jelaskan bahwasanya tanah objek sengketa saat ini baik phisiknya maupun bukti-bukti kepemilikan hak atas kedua bidang tanah tersebut sepenuhnya dalam berada penguasaan Penggugat ;

18. Bahwa selaku demikian menurut hukum terbukti Penggugat adalah sebagai pemilik/pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah objek sengketa, dan sekaligus telah membuktikan pula bahwasanya kedua bidang tanah objek sengketa terhitung sejak tahun 1985 hingga saat ini berada dalam penguasaan Penggugat ;

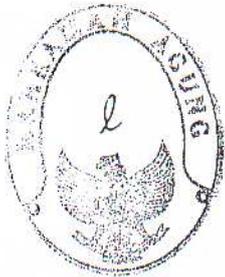


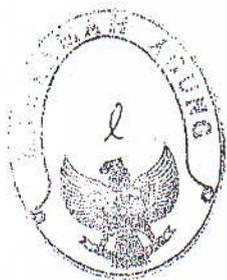
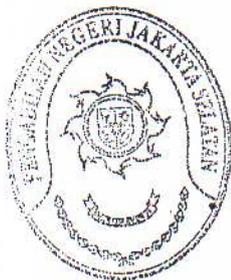


19. Bahwa sekitar tahun 2000 secara tiba-tiba muncul Tergugat I s/d Tergugat III yang mengklaim sebagai pemilik/penggarap atas kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas berdasarkan adanya Surat Kematian Alm. Paul Hendrik Siwy dan Alm. Annatje Magdalena Rombot serta pengakuan penguasaan fisik atas kedua, bidang tanah objek sengketa, padahal secara fakta hukum Tergugat I s/d Tergugat III sama sekali tidak pernah menempati/menguasai kedua bidang tanah objek sengketa ;
20. Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I s/d Tergugat III telah mengalihkan/mengoperkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :
- 1) Rama Wadjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tertanggal 23 Desember 2000 ;
  - 2) Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I s/d III Sdri. Sartje Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No. 10, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH, Notaris/PPAT di Jakarta.
- Hal ini jelas-jelas telah melanggar hukum, dan karenanya tidak menutup kemungkinan bagi Penggugat untuk mengajukan perkara ini secara pidana ;
21. Bahwa sesuai dengan "Azas Hukum Perdata", oleh karena Tergugat I s/d Tergugat III tidak mempunyai hak menggarap atas kedua bidang tanah objek sengketa, maka Tergugat I s/d Tergugat III tidak berhak mengalihkan kedua bidang tanah objek sengketa kepada siapapun ;
22. Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah objek sengketa secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Ramawadjaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15 gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan ;
23. Bahwa Penggugat telah menemukan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T, yang kemudian Penggugat pertanyakan kepada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan Satu ; yang dalam jawabannya bahwa bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Abdul Chaer, A.T ; adalah "PALSU", sebagaimana diterangkan dalam Surat No. S-501/WPJ.04/KB.01.02/2006, tertanggal 16 Maret 2006, perihal : "Penjelasan SPPT No. 31.71.070.00.022.0090.0", yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta

Selatan Satu ;

24. Bahwa pada saat ini Penggugat mendapatkan informasi bahwasanya Turut Tergugat akan menerbitkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Tergugat I s/d Tergugat III, untuk itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan agar Turut Tergugat tidak memproses terlebih dahulu, sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;
25. Bahwa selain itu pula pada saat ini Tergugat I s/d Tergugat III dengan cara-cara yang tidak benar telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas kedua bidang tanah objek sengketa yang nota bene telah menjadi milik Penggugat kepada Tergugat IV, dan karenanya Tergugat IV seharusnya tidak memproses penerbitan sertifikat yang dimohonkan Tergugat I s/d III atas kedua bidang tanah objek sengketa ;
26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana telah dikemukakan pada point 1 s/d point 25 gugatan a quo, telah terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah hak milik Penggugat sepenuhnya, lebih lanjut telah membuktikan pula bahwa Tergugat I s/d Tergugat III tidak mempunyai kualitas, kapasitas hak maupun hubungan hukum dengan kedua bidang tanah objek gugatan a quo ;
27. Bahwa atas perbuatan Tergugat I s/d III yang telah dengan sengaja ingin memiliki/menguasai tanah objek sengketa yang nota bene milik Penggugat dengan cara membuat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan palsu, hal ini jelas sangat merugikan Penggugat, terlebih perbuatan Tergugat I s/d Tergugat III patut diduga merupakan tindak pidana dan pelanggaran terhadap Pasal 266 jo. Pasal 263 KUHP, yang pada saatnya nanti Penggugat akan melaporkannya/mengadukannya kepada pihak Kepolisian ;
28. Bahwa sehingga demikian jelas bahwa sikap tindak Tergugat I s/d Tergugat III telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur ex. Pasal 1365 KUHPerdara, mengingat perbuatan Tergugat I s/d III telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum dan kesusilaan serta kepatutan ;
29. Bahwa Penggugat yang tidak mendapat keadilan yang layak menurut hukum atas perbuatan Tergugat I s/d III tersebut dengan sangat terpaksa membawa persoalan ini melalui gugatan perdata, guna, memperoleh hak-hak Penggugat, sehingga oleh karenanya Penggugat meminta ganti kerugian secara tanggung renteng (hoof delijk) terhadap Tergugat I s/d Tergugat III sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) ;





30. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini menjadi tidak sia-sia (illusoir) sesuai ex. Pasal 118 HIR, beralasan dan berdasarkan hukum apabila Yth. Majelis Hakim Persidangan sebelum memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik Penggugat berupa dua bidang tanah :

- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  1.582 M2, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104 ;
- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M2, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104 ;

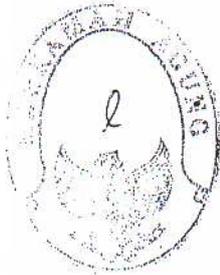
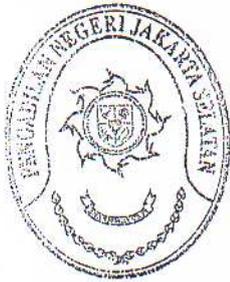
31. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada (ex. Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3/1971 dan No. 06/1975 serta No. 03/1978) mohon kiranya Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara, ini berkenan menjatuhkan Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

32. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam mematuhi isi Putusan ini, maka layak menurut hukum Penggugat menuntut uang paksa (dwangsoom) dalam setiap hari keterlambatan yaitu sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/perhari secara masing-masing dan seketika, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

33. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka apabila gugatan ini dikabulkan, sudah selayaknya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I s/d Tergugat III.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan :
  - Akta No. 10, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris di Jakarta ;
  - Surat Untuk Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. ... 55/Dir/61... tertanggal 26 Oktober 1964 dari Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV. KOKOPIT ;
  - Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan Dan Penyerahan Hak Garap Di atas Tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas



- ± 1.582 M2 ;
- Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan Dan Penyerahan Hak Garap Di atas Tanah Negara, tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas + 2.594 M2 ;
- Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas ± 1.582 M2 (seribu lima ratus delapan puluh dua meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp.59.350.000,- (lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
- Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian kaveling No. 21 dalam MT Haryono seluas ± 4.000 M2 (empat ribu meter persegi) sesuai Surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk ;
- Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah M.T. Haryono Kav. 21, sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah di terima oleh Nanang Syamsuri ;
- Surat Pernyataan Nanang Syamsuri, tertanggal 14 Februari 1985 ;
- Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas ± 1.582 M2 ;
- Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas ± 2.594 M2 ;
- Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta melalui Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987 ;
- Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tanggal 22 Juni 1987 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
- Surat Pengukuran Tanah, SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406 ;
- Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kedua

bidang tanah objek sengketa dari tahun 1983 s/d 2006, tercatat atas nama Penggugat ;

Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.

3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik/Pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah :

- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  1.582 M2, yang terletak di dalam MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya

Sebelah Timur : Saluran Air

Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono

Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan M. T Haryono

- Kaveling No. 21, seluas  $\pm$  2.594 M2, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya

Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya

Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono

Sebelah Barat : Saluran Air

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki/atas nama Abdul Cheer, A.T ;
5. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah objek gugatan a quo ;
6. Menghukum Tergugat I s/d III membayar ganti kerugian sebesar Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat IV untuk tidak memproses penerbitan sertifikat yang dimohonkan Tergugat I s/d III atas kedua bidang tanah objek sengketa ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan tersebut ;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap lalai memenuhi isi putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/perhari secara masing-masing dan seketika sejak saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
11. Membebankan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I s/d Tergugat III secara tanggung renteng ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat

lain mohon keadilan yang seadil-adilnya. (ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL KARENA TIDAK MENGURAIKAN DENGAN JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT**

Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) oleh karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan rinci mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II sehingga dapat dinyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan selain itu pula antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tidak ada hubungan hukum sama sekali ;  
Bahwa pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum menurut Wiryono Prodjodikoro adalah :

"setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut".

Dan di dalam Pasal 1365 KUHPerdata dengan jelas dirumuskan unsur-unsurnya yaitu : 1. Ada perbuatan melawan hukum, 2. Melanggar hak subyektif orang lain, 3. Ada kesalahan, 4. Ada kerugian dan 5. Adanya hubungan kausal (Darwan Prist, SH. dalam bukunya "Strategi menyusun dan menangani gugatan perdata hal. 97-98") ;

Bahwa jika melihat rumusan dan teori serta kenyataan yang ada maka jika Tergugat I dan II dijadikan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah tafsir karena tidak ada hubungan hukumnya dan tidak memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut ;

Bahwa selain itu pula, Penggugat di dalam gugatannya menyatakan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun kenyataannya pada point 20, Penggugat menyatakan :

"bahwa Tergugat I dan II telah secara tanpa hak dan memohon untuk membatalkan suatu proses pengalihan hak", hal tersebut jelas menunjukkan ketidakjelasan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat, apakah gugatan perbuatan melawan hukum, ataukah gugatan pembatalan atas suatu proses peralihan hak ? ;

Hal tersebut jelas tidak sesuai dengan Yurisprudensi yang tetap bahwa percampuran antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan lainnya adalah bertentangan dengan tertib hukum acara ;

**GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL KARENA POSITA DAN**

## PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK SALING BERHUBUNGAN

Bahwa selain itu pula di dalam gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum tidak saling berhubungan, hal ini terbukti dengan jelas dan terlihat sebagaimana disampaikan oleh Penggugat di dalam posita gugatannya pada point 20 yang menjelaskan :

"Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I sampai dengan Tergugat III telah mengalihkan/mengoperkan hak garap atas kedua belah bidang tanah obyek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :

1. Rama Widjaja dan Abdul Chaer. A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah, tanggal 23 Desember 2000 ;
2. Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III Sarce Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No.10, tanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muarmata, SH., Notaris di Jakarta"

Dan dalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :

"Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah obyek sengketa secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Rama Widjaja/Sdr. Abdul Chaer A.T dan Sdr. Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15 gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan" ;

Sedangkan di dalam petitum gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengajukan permohonan untuk pembatalan mengenai apa yang telah diuraikan di dalam gugatannya pada point 20 dan 22 tersebut diatas, melainkan hal lainnya yang tidak ada hubungannya sama sekali secara hukum ;

Hal ini jelas menunjukkan gugatan Penggugat Obscuur libel karena antara posita dan petitum tidak saling berkaitan, oleh karena Posita artinya adalah ceritera tentang duduknya perkara atau masalah. Dalam hal menyusun posita yang baik harus tunduk pada kaidah-kaidah ilmiah yaitu sistematis, logic dan obyektif. Posita yang tidak sistematis, tidak runtut dan bertentangan satu sama lainnya membuat gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan yang obscuur libel ;

Sedangkan petitum adalah tuntutan yang harus diminta atau dimohonkan kepada Hakim. Petitum ini harus jelas dan tidak boleh bertentangan satu sama lain atau bertentangan dengan posita gugatan. Gugatan yang positanya bertentangan dengan petitum membuat gugatan kabur ;

Berdasarkan ketentuan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1975.K/Sip/1980 yang berbunyi :

"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima" ;

Oleh karena gugatan Penggugat antara posita dan petitum sebagaimana dijelaskan di atas adalah saling bertentangan dan tidak berkaitan satu dengan yang lainnya, yang dapat dikualifikasikan kedalam gugatan yang obscur libel, maka jelas demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Bahwa selain itu pula Penggugat di dalam posita gugatan point 1 telah menyatakan bahwa obyek sengketa adalah kaveling 21 dengan luas 1.582 m<sup>2</sup> yang terletak di wilayah Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan dan kaveling 21 dengan luas 2.594 m<sup>2</sup> yang terletak di wilayah Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut secara tegas dan jelas Tergugat I menolak, oleh karena sama sekali tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya, dan Tergugat I akan membuktikan pada saat proses pembuktian dalam perkara a quo. Dari tidak jelasnya gugatan Penggugat dimaksud pada point dimaksud semakin jelas menunjukkan demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada point 20 menjelaskan :

"Bahwa terlebih lagi, ternyata secara tanpa hak Tergugat I sampai dengan Tergugat III telah mengalihkan/mengoperkan hak atas kedua belah bidang tanah obyek sengketa tersebut secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada :

1. Rama Widjaja dan Abdul Chaer, A.T, sebagaimana dari adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah, tanggal 23 Desember 2000 ;
2. Emil Salim sebagai yang mewakili PT. IBNA ABDAT, melalui Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III Sarce Rory Momongan, sebagaimana ternyata dari Akta Pengoperan Hak No.10, tanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa Muamarta, SH., Notaris di Jakarta" ;

Dan dalam gugatannya pula pada point 22 Penggugat menyatakan :

"Bahwa dengan demikian maka perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat III yang mengalihkan hak garap atas kedua bidang tanah obyek sengketa secara berturut-turut (menjual dua kali) kepada Sdr. Rama Widjaja/Sdr. Abdul Chaer, A.T dan Sdr.Emil Salim sebagaimana telah dikemukakan pada point 15 gugatan a quo adalah tidak sah, sehingga karenanya harus dibatalkan" ;

Bahwa dari kedua point sebagaimana Tergugat I dan II sampaikan di atas jelas secara fakta bahwa Penggugat di dalam gugatannya memohon agar

dikabulkannya pembatalan atas proses peralihan hak. Yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat I, fakta tersebut jelas menunjukkan bahwa seharusnya Penggugat juga menggugat pihak Rama Widjaja, Abdul Chaer, A.T maupun pihak Emil Salim tersebut, karena berkaitan dengan keinginan Penggugat untuk proses peralihan yang terlebih lagi peralihan tersebut telah dibuat oleh dan di hadapan seorang Notaris, seharusnya secara hukum Notaris selaku pihak yang membuat akta tersebut turut digugat oleh Pihak Penggugat ;

Bahwa selain itu pula Penggugat di dalam gugatannya pada point 7 menyatakan bahwa :

"Penggugat melakukan pembebasan tanah/pelepasan hak dari Sdr.Hartono, Sm.HK. (Kuasa Hukum Nanang Syamsuri) ....."

Bahwa dari gugatan Penggugat tersebut di atas jelas bahwa dari pihak Sdr. Hartono, Sm.HK. maupun Nanang Syamsuri adalah merupakan sebagai pihak yang harus bertanggung jawab di dalam proses peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat, dan oleh karenanya apabila terjadi permasalahan hukum berkaitan dengan kepemilikan dengan obyek sengketa, maka pihak Sdr. Hartono, Sm.HK. dan Sdr. Nanang Syamsuri harus diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo, namun faktanya di dalam gugatan perkara a quo hal tersebut tidak dilakukan ;

Oleh karenanya jelas secara hukum dan fakta, Penggugat telah tidak menggugat pihak-pihak sebagaimana Tergugat I dan II jelaskan diatas, maka Gugatan Penggugat dalam perkara a quo patut untuk ditolak ;

#### **GUGATAN PENGGUGAT PERSONA STANDI IN JUDICIO**

Bahwa dengan ditariknya Tergugat I dalam perkara a quo sebagai pihak yang digugat adalah salah alamat, hal ini karena antara Penggugat dan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun sebagai pihak ;

Bahwa peralihan hak yang dikuasakan dan diakui oleh Tergugat I adalah berdasarkan Hibah dari Janda ANNATJE MAGDALENA ROMBOT selaku pihak yang menghibahkan dan Tergugat I selaku pihak yang Penerima Hibah, sebagaimana tertuang di dalam Akta Nomor 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan TIENEKE Y.J. MEWENKANG, SH. Notaris/PPAT berkedudukan di Tondano Barat, yang mana hingga saat ini Akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si Pemberi Hibah ;

Oleh karenanya jelas menurut hukum dan fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sama sekali mempunyai hubungan hukum dan Tergugat I bukanlah Persona Standi in Judicio dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## GUGATAN PENGGUGAT PREMATURE (TERLALU DINI)

Bahwa gugatan Penggugat Prematur (terlalu dini) oleh karena perlu diketahui oleh Penggugat bahwa saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (PK) pada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Tondano, hal mana berdasarkan register nomor 21/Pdt.P/1999/PN.TDO ;

Bahwa di dalam permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut, Tergugat III selaku Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dan Tergugat I serta Tergugat II selaku Termohon Peninjauan Kembali dengan salah satu permohonannya adalah bahwa Tergugat III tidak mengakui bernama JEN SIWI oleh karena menurut Tergugat III, telah menemukan bukti baru yang menjelaskan bahwa Tergugat III sebenarnya bernama TENDEAN ARTHUR SIWI ;

Bahwa dengan bukti saat ini Tergugat III sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dimaksud dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka jelas terbukti gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah Prematur (terlalu dini) karena status nama daripada Tergugat III belum mendapatkan kejelasan dan ketetapan berdasarkan putusan Peninjauan Kembali tersebut ;

Oleh karena gugatan Penggugat adalah prematur (terlalu dini), maka secara hukum jelas Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sampai adanya kepastian hukum berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari adanya Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Tergugat III dijelaskan di atas ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verkiaard), karena dikhawatirkan atas masalah/perkara yang sama akan timbul perkara yang berulang-ulang yang diajukan oleh pihak-pihak lain, hal mana akan mengakibatkan :

- Adanya ketidak pastian hukum di Indonesia.
- Timbulnya inkonsistensi dan ketidak seragaman putusan-putusan dari pengadilan-pengadilan di Indonesia atas masalah/perkara yang sama ;
- Merupakan pelanggaran asas/prinsip peradilan yaitu asas "peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan" sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang ketentuan pokok Kekuasaan Kehakiman beserta perubahan-perubahannya ;

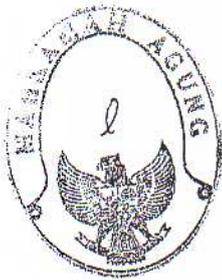
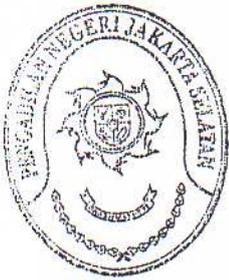
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat.**

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya dan untuk membuktikan kebenaran siapa pemilik yang sah atas tanah a quo, Tergugat IV mensomeer Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu, bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah aquo, atau setidaknya tidaknya dibuktikan dengan adanya hubungan hukum Penggugat dengan sertipikat hak atas tanah aquo, sehingga sudah sepantasnyalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena tidak berkualitasnya Penggugat mengajukan gugatan.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi mohon, agar hal-hal yang termaktub dalam Rekonvensi dimasukkan juga dalam Rekonvensi ;
- Bahwa sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan a quo tentang kedudukan hukum dan tanah yang disengketakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan tuduhan yang tidak mempunyai dasar hukum dan fakta atau kejadian yang ada. Fakta hukum yang ada adalah bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi telah mendapatkan tanah yang dipersengketakan berdasarkan Akta Hibah dari Almarhumah NY. ANNATJE MAGDALENA ROMBOT No.1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapannya Notaris TIENEKE YJ. MEWENGGANG,SH. di Tondano;
- Bahwa Almarhumah NY. ANNATJE MAGDALENA ROMBOT memiliki bidang tanah a quo dengan cara membeli secara pribadi, setelah almarhumah keluar dari CV.Kokopit atas tanah Kaveling Yayasan Gelora Bung Karno persil 21 tersebut yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dengan bukti-bukti sebagai berikut :
  - a. Surat Izin mempergunakan tanah (Occopatie Vergunning) No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama ANNATJE MAGDALENA ROMBOT ;
  - b. Bukti Penyetoran mendapatkan kaveling 21, No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama ANNATJE MAGDALENA ROMBOT untuk tanah kaveling 21 dengan luas 3.750 m2 (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp.9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

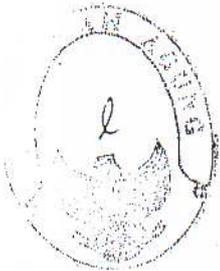


- Bahwa status tanah kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono Jakarta Selatan dimaksud dibeli oleh almarhumah Ny. ANNATJE MAGDALENA ROMBOT sesuai surat kaveling yang dikeluarkan oleh KUPAG/Yayasan Gelora Bung Karno, berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No.318 Tahun 1962 yang menjelaskan bahwa seluruh tanah kaveling telah ditetapkan menjadi tanah Negara yang dikuasai/dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno dan bukan merupakan tanah Negara bebas, karena para pemilik/penggarap telah dibebaskan oleh KUPAG kemudian dipertegas dengan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No.4 tahun 1984 ; Dimana Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No.318 tahun 1962 dan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No.4 tahun 1984 tersebut BELUM DICABUT hingga saat ini ;

- Bahwa setelah terjadi pengoperan hak atas tanah dalam perkara a quo dengan cara pemberian Hibah tersebut diatas, Tergugat I mengajukan permohonan hak (pensertifikatan) atas bidang tanah tersebut, namun setelah terjadi pengukuran atas tanah itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan klaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan kemudian untuk melanjutkan klaimnya tersebut. Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi semena-mena melakukan pemagaran atas tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tidak dapat menggunakan tanah itu dan menimbulkan kerugian sebagai berikut :

- a. Keuntungan yang seharusnya didapat oleh Tergugat I dalam memanfaatkan tanah tersebut apabila Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak melakukan penguasaan fisik tanah dan gugatan adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
- b. Tergugat I telah mengeluarkan biaya-biaya transportasi, akomodasi dan jasa pengacara karena adanya gugatan sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;

Kerugian immaterial yang diderita oleh Tergugat I akibat dari adanya gugatan yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), total secara keseluruhannya baik secara materiil maupun immaterial adalah sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah). Oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan untuk menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara kontan dan sekaligus kepada Tergugat I dalam waktu 7 (tujuh) hari efektif sejak putusan dijatuhkan dan membebaskan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi uang paksa (dwangsom)



kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melanggar putusan a quo ;

Oleh karena itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membongkar pagar dan sekaligus mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi di atas tanah milik Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

- Bahwa berdasarkan alas hukum dan bukti-bukti di atas jelas sudah Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tanpa hak telah mengakui secara melawan hukum atas tanah milik Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

Oleh karena itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi mohon kepada Ketua Pengadilan agar memerintahkan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membongkar pagar dan sekaligus mengosongkan tanah tersebut dari segala unsur kepemilikan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi di atas tanah milik Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

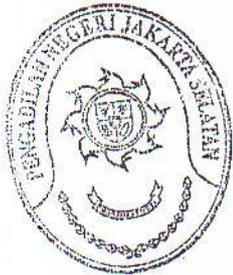
Bahwa gugatan Rekonpensi a quo didasarkan atas bukti-bukti yang berkekuatan hukum sah, maka Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum :
  - 2.1. Surat Izin mempergunakan tanah (Occopatie Vergunning) No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 atas nama ANNATJE MAGDALENA ROMBOT ;
  - 2.2. Bukti Penyetoran mendapatkan kavling 21, No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama ANNATJE MAGDALENA ROMBOT untuk tanah kavling 21 dengan luas 3.750 m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan harga Rp.9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
  - 2.3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;

2.4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.145/6/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan segala akibat hukumnya yang timbul karenanya ;



3. Menyatakan sebagai hukum peralihan hak atas tanah dari almarhumah Ny. ANNATJE MAGDALENA ROMBOT kepada Tergugat berdasarkan Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris TIENEKE Y.J. MEWENGGANG, SH. di Tondano adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

4. Menyatakan sebagai hukum tanah kaveling 21 seluas 1.582 M2 yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Saluran air ;

Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono ;

Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan M.T. Haryono ;

Tanah kaveling 21 seluas 2.594 M2 yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;

Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;

Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono ;

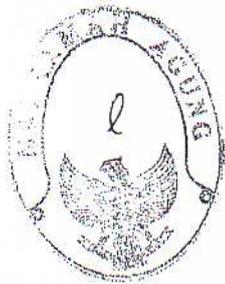
Sebelah Barat : Saluran air ;

adalah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berdasarkan Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Tienieke Y.J. Mewenggang, SH. ;

5. Memerintahkan terhadap Tergugat IV Konpensi dan Turut Tergugat Konpensi untuk melanjutkan dan memproses pensertifikatan dan Pajak Bumi dan Bangunan yang dimohonkan oleh Tergugat I Konpensi/ Penggugat Rekonpensi ;

6. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi atau terhadap siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membongkar pagar mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ;

7. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) yang dibayar secara



kontan dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;

8. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan ganti rugi materiel dan immaterial efektif 7 (tujuh) hari sejak putusan dibacakan ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
10. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam Konpensi maupun Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.1458/Pdt.G/2006/PN.JAK.SEL. tanggal 19 Juni 2007 yang amarnya sebagai berikut :

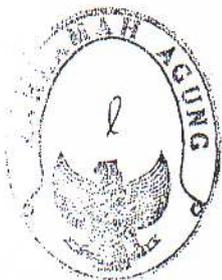
**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

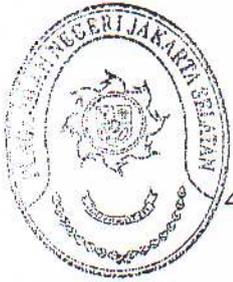
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan :
  - a. Akta No. 10, tertanggal 14 Nopember 1983, yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Santoso, Notaris/PPAT di Jakarta ;
  - b. Surat untuk mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/61/...., tanggal 26 Oktober 1964 dan Direksi Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit ;
  - c. Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap di atas tanah Negara tertanggal 14 Februari 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  1.582 M2 ;
  - d. Surat Perjanjian Ganti Rugi/Pemindahan dan Penyerahan Hak Garap di atas tanah Negara tertanggal 31 Oktober 1985, untuk tanah seluas  $\pm$  2.594 M2 ;
  - e. Kwitansi pembayaran tanah garap di atas tanah Negara seluas  $\pm$  1.582 M2, terletak di Desa/Kelurahan Tebet Timur, sebesar Rp.59.350.000,- (lima puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk. ;
  - f. Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pembelian Kaveling No. 21 Jalan MT. Haryono seluas  $\pm$  4.000 M2 sesuai Surat kuasa Nanang Syamsuri tanggal 30 Januari 1985, sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta



- rupiah), yang telah diterima oleh Drs. Hartono, Sm.Hk. ;
- g. Kwitansi pembayaran penggantian rugi tanah MT. Haryono Kav. 21, sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 21 Nopember 1985, yang telah diterima oleh Nanang Syamsuri ;
  - h. Surat Pernyataan Nanang Syamsuri tertanggal 14 Februari 1985 ;
  - i. Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 337/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 1.582$  M<sup>2</sup> ;
  - j. Surat Lurah Kelurahan Tebet Barat No. 025/1.711/1985, tertanggal 31 Oktober 1985, perihal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang diketahui dan turut menandatangani Camat Kecamatan Tebet, untuk tanah seluas  $\pm 2.594$  M<sup>2</sup> ;
  - k. Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Surat No. 22212/VI/1987, tertanggal 17 Juni 1987 ;
  - l. Surat Tanda Setoran No. 000026/DTK/SIPPT/VI/87-88, tanggal 22 Juni 1987
  - m. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
  - n. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988, tertanggal 13 Februari 1988 ;
  - o. Surat Pengukuran Tanah SPU No. 1345/S/TB/IX/04, Peta No. 45/45, Situasi Pengukuran No. 4200409028/A00/406, seluas  $\pm 3771$  M<sup>2</sup> ;
  - p. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kedua bidang tanah obyek sengketa dari tahun 1983 sampai tahun 2006 tercatat atas nama Penggugat ;
- Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah atas kedua bidang tanah :
- a. Kaveling No. 21, seluas  $\pm 1.582$  M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;
    - Sebelah Timur : Saluran Air ;
    - Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;
    - Sebelah Barat : Tanah Kav. No. 20 Jalan MT. Haryono ;
  - b. Kaveling No. 21, seluas  $\pm 2.594$  yang terletak di Jalan MT. Haryono,

Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bekas Eigendom Vervonding No. 6104, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Seno Raya ;
- Sebelah Timur : Jalan Tebet Timur Raya ;
- Sebelah Selatan : Jalan MT. Haryono ;
- Sebelah Barat : Saluran Air ;



4. Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan masing-masing tanggal 30 Mei 2007 dengan No: 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel atas kedua bidang tanah terperkara masing-masing untuk seluas  $\pm$  1.582 M2 dan seluas  $\pm$  2.594 M2, adalah sah dan berharga ;
5. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat III tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan kedua bidang tanah terperkara ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi ;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menghukum Para Tergugat Kompensi (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.1.689.000,- (satu juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.36/PDT/2008/PT.DKI tanggal 08 April 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2007 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Agustus 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 10 September 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 22 September 2008 ;

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

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

Bahwa adapun alasan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I dalam mengajukan permohonan kasasi ini didasarkan pada Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 tahun 2004 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang akan Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat I uraikan dibawah ini :

Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 selengkapnya adalah berbunyi sebagai berikut :

"Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan Putusan atau Penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan Peradilan karena :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya ;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;

Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I dalam alasan-alasan permohonan kasasinya akan mengemukakan alasan Pasal 30 butir a, b dan c Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu :

"Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan" ;

Bahwa berkenaan dengan Judex Facti (Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah salah menerapkan hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam memutus perkara, maka pada kesempatan ini Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I akan menguraikan kesalahan-kesalahan Majelis Judex Facti (Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) sebagai berikut:

**JUDEX FACTI** TIDAK MEMPERTIMBANGKAN PUTUSAN SECARA SEKSAMA (Onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgement)

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 36/PDT/2008/PT.DKI tanggal 27 Februari 2008 dalam pertimbangan hukumnya halaman 6 (enam) alinea 7 (tujuh) yang menyebutkan :

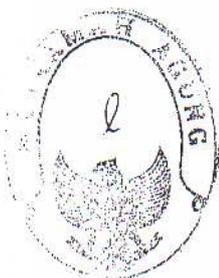
"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding serta memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, maka Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan dasar pertimbangan Hakim tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum sehingga dapat diambil alih menjadi alasan dan dasar pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam, memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Dan selanjutnya dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 36/PDT/2008/PT.DKI tanggal 27 Februari 2008 dalam pertimbangan hukumnya halaman 7 (tujuh) alinea 1 (satu) yang menyebutkan :

"Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 19 Juni 2007 Nomor 1458/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel yang dimohonkan banding, oleh karenanya putusan tersebut patut dan beralasan untuk dikuatkan" ;

Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 36/PDT/2008/PT.DKI tanggal 27 Februari 2008 dimaksud terdapat kesalahan-kesalahan yang mendasar dalam mengambil keputusan dan kesalahan tersebut dapat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I jelaskan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar dan telah lalai dalam mengoreksi yuridis, salah menerapkan hukum pembuktian dan melanggar Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 terhadap cara-cara mengoreksi, mengadili, memeriksa dan memutus perkara ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti masih kurang sempurna (Onvoeldoende gemotiverd), seharusnya putusan Judex Facti dalam



pertimbangan hukumnya harus memeriksa kembali isi keseluruhan dari Berita Acara, Posita Gugatan, Bukti-bukti yang menyeluruh, beban pembuktian yang seimbang, maupun pertimbangan pasal tertentu, sehingga diperoleh kesimpulan yang baik dan benar ;

Bahwa Putusan Judex Facti adalah merupakan Putusan yang ceroboh dan memihak pada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat. Keberpihakan dalam pertimbangan hukum tersebut nampak jelas pada pembuktian masing-masing pihak, dimana beban pembuktian pada pihak Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I tidak diakomodasi dengan baik dan sempurna, dengan kata lain beban pembuktian yang dilakukan oleh Majelis Judex Facti tidak seimbang dan sejajar sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 163 HIR, yang menjelaskan sebagai berikut :

"Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" ;

Begitu pula sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan sebagai berikut :

"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" ;

4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I keberatan atas putusan Judex Facti (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) pada halaman 61 (enam puluh satu) alinea kedua yang menyebutkan :

"Menimbang, bahwa atas petitum ke 2 dan ke 3 gugatan Penggugat oleh karena kepemilikan/penguasaannya adalah didasarkan kepada fakta dan bukti yang sah secara terus menerus dan runtut, menurut hemat Majelis patut dan adil untuk dikabulkan";

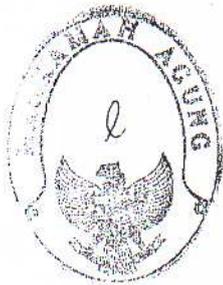
Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Facti dimaksud oleh karena di dalam pertimbangan putusan Judex Facti tersebut jelas merupakan keberpihakan dan merupakan sikap yang sangat tidak adil untuk dilakukan oleh Majelis Judex Facti (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) yang selanjutnya sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I, yaitu terhadap bukti-bukti yang berkaitan dengan :

- a. Tentang surat izin mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning)

No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 untuk tanah kaveling 21 seluas 3.750 M2 seharga Rp.9.375.000,- dari Yayasan Gelora Bung Karno atas nama Annatje Magdalena Rombot ;



Bahwa Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan bukti tersebut, yang secara jelas dan nyata di dalam bukti tersebut tulisan CV. Kokopit hanya bersifat tambahan saja, oleh karena digunakan untuk mempermudah perolehan izin/persetujuan planologi DKI Jaya tentang pembuatan parit/saluran air, dimana perusahaan perbengkelan milik Annatje Magdalena Rombot yang akan dibangun di kav. 19 dan kav. 20 Jalan MT. Haryono memerlukan saluran pembuangan air yang ada pada kav. 21, dimana untuk memperoleh persetujuan/izin planologi dari DKI Jaya tersebut disyaratkan Pemohon harus berbadan hukum/CV ataupun PT, karena itu CV. Kokopit dipakai oleh Pemohon yaitu Annatje Magdalena Rombot tersebut ;



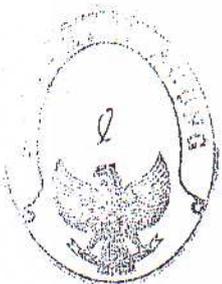
- b. Bukti Pembayaran pada Yayasan Gelora Bung Karno No.55/Dir/64 tertanggal 26 Oktober 1964 ;

Bahwa atas bukti yang diajukan tersebut, sekali lagi Majelis Judex Facti tidak mempertimbangkannya, padahal secara fakta jelas bahwa bukti tersebut telah membuktikan bahwa pembayaran terhadap tanah tersebut, yang sekarang sebagai kav. 21 Jalan MT. Haryono, Jakarta Selatan adalah atas nama Annatje Magdalena Rombot secara pribadi dan bukan atas nama CV. Kokopit ;

- c. Dalil tersebut di atas berkaitan pula dengan bukti Akta Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan CV. Kokopit No.53 tanggal 15 Januari 1963, yang terbukti secara jelas bahwa secara fakta apabila dihubungkan dengan bukti Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No.55/Dir/64 tercantum tanggal 26 Oktober 1964 dan Bukti Pembayaran pada Yayasan Gelora Bung Karno tercantum tanggal 26 Oktober 1964 yang diuraikan diatas, yang secara fakta jelas terlihat terjadi adanya selisih waktu yang jauh yaitu 21 bulan setelah Annatje Magdalena Rombot mengundurkan diri dari CV. Kokopit ;

Bahwa oleh karenanya segala perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Annatje Magdalena Rombot setelah itu adalah merupakan tanggung jawab dan atas nama pribadi dan bukan merupakan tanggung jawab dan atas nama CV. Kokopit ;

Bahwa bukti kepemilikan atas tanah tersebut dikuatkan kembali sebagai tanah yang dibeli oleh Annatje Magdalena Rombot secara pribadi. Hal



tersebut dikuatkan oleh Surat kaveling yang dikeluarkan oleh KUPAG/ Yayasan Gelora Bung Karno berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 318 Tahun 1962 tanggal 24 September 1962 jo Surat Keputusan Presiden No. 4 Tahun 1984 tanggal 13 Januari 1984, yang menjelaskan bahwa seluruh tanah di daerah Tebet dan Kampung Dalam serta Kampung Cikoko, Jakarta Selatan seluas lebih kurang 346 Ha dibebaskan oleh KUPAG dan seluruh pemilik tanah/para penggarapnya telah diberi uang ganti oleh KUPAG, sehingga didaerah tersebut tidak ada lagi tanah Negara bebas yang dapat digarap masyarakat, karena telah dikuasai oleh Proyek Asian Games/KUPAG, kemudian menjadi tanah yang dikuasai/dikelola Yayasan Gelora Bung Karno ;

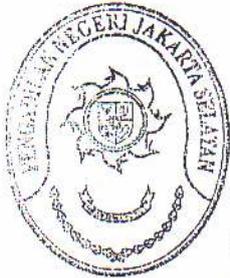
- d. Bahwa Judex Facti juga telah melakukan kelalaian di dalam memeriksa dan meneliti bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I yaitu berupa Akta Hibah No.1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Tienieke Y.J. Mewengkang, SH, Notaris di Tondano Barat, yang hingga saat ini akta tersebut tidak pernah dicabut maupun dibatalkan oleh si pemberi hibah ; Bahwa maksud dan pembuatan Hibah tersebut telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1666 KUHPerdara yang berbunyi :

"Pengertian Hibah yaitu suatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu" ;

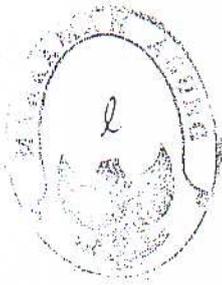
Bahwa akta Hibah No.1 tertanggal 2 September 1996 tersebut adalah merupakan akta otentik oleh karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuatnya dan merupakan bukti sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, juga tentang pokok soal yang tercantum didalamnya serta apa yang tercantum pada akta itu adalah sebagai pemberitahuan bahwa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum, berkekuatan sebagai keterangan resmi (akta resmi) ialah apa-apa yang dialami oleh pejabat sendiri ; selain itu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil, materiel yang mengikat ;

Bahwa oleh karenanya secara hukum, bukti akta Hibah tersebut sudah sepatutnya dipertimbangkan terlebih dahulu dan lebih mendalam oleh

Judex Facti yang pada kenyataannya hal tersebut tidak dilakukan oleh Judex Facti yang jelas telah menimbulkan kerugian dan ketimpangan dalam memberikan pertimbangan hukum dan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan di dalam perkara ini ;



Bahwa Judex Facti di dalam pertimbangan hukumnya terbukti, pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 6 (enam) dan 7 (tujuh) serta pada halaman 61 (enam puluh satu) tersebut hanya secara tiba-tiba dengan memberikan pertimbangan sudah tepat dan benar menurut hukum saja tanpa pertimbangan hukum yang ada dan rinci serta menyeluruh dan Judex Facti secara fakta juga tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat I secara menyeluruh dan komprehensif ;



Bahwa Putusan yang tidak seksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, dapat dikategorikan putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (gebrekkig, inadequate) karena berada dibawah standar (below standard) sehingga putusan itu tidak memuaskan (onbevredigend, unsatisfactory) karena putusan sangat singkat atau terlampau singkat, oleh karena itu Putusan Judex Facti tersebut haruslah dibatalkan ;

#### **JUDEX FACTI TELAH KELIRU DAN SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN**

5. Bahwa di dalam pertimbangan hukum Judex Facti (Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diikuti oleh Majelis Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) pada halaman 59 pada alines ke 2 sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dan disampaikan oleh Pemohon Kasasi, dimana Judex Facti hanya memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti Tergugat I dan II selain dan selebihnya dimana ternyata sebahagian besar hanya berupa copy dari copy tanpa ditunjukkan aslinya di persidangan ;

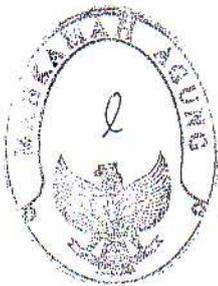
Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, oleh karena di dalam putusannya tidak menyebutkan bukti-butki mana saja yang hanya berupa copy dari copy yang selanjutnya tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti ;

6. Bahwa pertimbangan Judex Facti berkaitan dengan pembuktian dimaksud adalah sangat bertentangan pula dengan pertimbangan hukum Judex Facti sendiri sebelumnya yang menyatakan atas bukti berupa Surat Izin

Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning), No.55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 yang juga diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, dimana telah dipertimbangkan oleh Judex Facti bahwa bukti tersebut adalah sama dan menjelaskan bahwa di dalam bukti tersebut Memberi Izin Hak Pakai kepada Annatje Magdalena Rombot (CV. Kokopit), yang kemudian di dalam pertimbangan hukum selanjutnya Judex Facti menyatakan bahwa bukti-bukti yang mempunyai hubungan melekat pada diri para Tergugat I dan II terhadap/atas bidang tanah terperkara hanyalah didasarkan pada hak selaku ahli waris almarhumah Annatje Magdalena Rombot saja ;



7. Bahwa dari bukti-bukti pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti diatas, jelas terlihat bahwa Judex Facti tidak konsisten di dalam melakukan penilaian terhadap bukti-bukti yang telah diajukan oleh seluruh pihak dalam perkara, yang dalam pertimbangan hukum selanjutnya hanya melakukan penilaian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat saja sebagaimana yang terurai di dalam Putusan Judex Facti halaman 60 (enam puluh) ;



8. Bahwa selanjutnya di dalam pertimbangan hukum Judex Facti telah jelas melakukan kekeliruan dan kesalahan di dalam menerapkan hukum pembuktian mengenai bukti-bukti pembayaran Pajak PBB yang diajukan oleh Termohon Kasasi ;

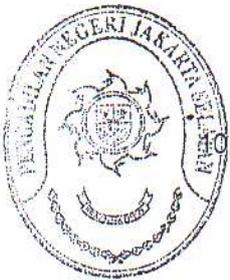
9. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru di dalam menilai bukti pembayaran Pajak PBB dimaksud sebagai suatu landasan hukum untuk selanjutnya menentukan bahwa Termohon Kasasilah yang paling berhak selaku pemilik atas bidang tanah terperkara ;

Bahwa jelas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bahwa Pembayaran Pajak PBB adalah bukan merupakan bukti kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, namun hanya karena Termohon Kasasi telah melakukan pembayaran-pembayaran secara rutin, perbuatan dan bukti tersebut dapat begitu saja menjadi pertimbangan Judex Facti sebagai dasar menentukan Termohon Kasasi sebagai pihak yang paling berhak atas bidang tanah terperkara ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas dan nyata pertimbangan hukum Judex Facti telah keliru dan salah, maka oleh karenanya putusan Judex Facti haruslah dibatalkan ;

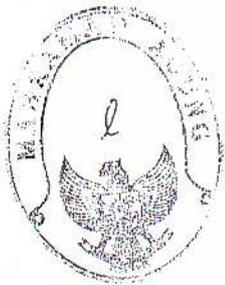
**JUDEX FACTI LALAI MEMENUHI SYARAT YANG DIWAJIBKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

9. Bahwa di dalam perkara a quo yang menjadi objek sengketa adalah bidang tanah yang terkenal dengan kaveling 21 yang terletak di Jalan MT. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan yang diklaim oleh pihak Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat I dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ;



10. Bahwa di dalam proses persidangan terbukti bahwa masing-masing pihak telah mengajukan bukti yang sama yang dianggap secara hukum merupakan bukti kepemilikan atas bidang tanah terperkara dimaksud ;

Bahwa oleh karena perkara a quo berkaitan dengan bukti kepemilikan atas bidang tanah yang masih kabur yang di klaim oleh kedua belah pihak, maka jelas Majelis Judex Facti telah melakukan kesalahan, pelanggaran atau kelalaian terhadap syarat formil tata tertib beracara yang bertujuan untuk menguatkan atau memperjelas fakta atau peristiwa maupun objek barang perkara secara pasti dan definitif yaitu Majelis Judex Facti tidak melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara ;



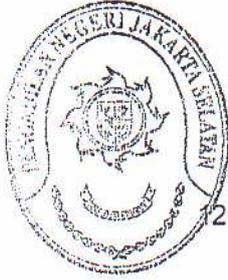
11. Bahwa Judex Facti sebagai ex officio, harus melakukan pemeriksaan setempat atas pemeriksaan perkara ini, oleh karena dari bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat I maupun pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat terdapat bukti-bukti yang sangat menentukan di dalam Judex Facti dapat mengambil putusan, yaitu :

a. Bukti Eigendom Verponding 6104, bahwa bukti tersebut terletak di dalam daerah Kotapraja Djakarta Raya Kelurahan Melayu Besar (sekarang Kelurahan Tebet Barat, Kelurahan Tebet Timur dan Kelurahan Kebon Baru) adalah tanah milik partikular yang dikuasai oleh 2 (dua) orang non pribumi bernama Loa Sek Hie/Loa Sek Tjoe ;

Bahwa bidang tanah bagian persil eigendom verponding No.6104 letak dan luasnya seluruhnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara yang telah dibebaskan oleh Pemerintah pada tahun 1953 ;

b. Bahwa selanjutnya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.1455/1988 tertanggal 13 Februari 1988 yang secara fakta di dalam Surat tersebut menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah bekas eigendom No.20348 atas nama Oemar Balowel dan selanjutnya Termohon Kasasi juga mengajukan bukti berupa Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1456/1988 tertanggal 13 Februari 1988 terbukti bahwa di dalam bukti tersebut menjelaskan bahwa tanah tersebut

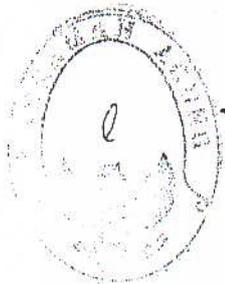
adalah bekas eigendom No.6940 atas nama De Rengering Van Indonesia (Negara Republik Indonesia) ;



c. Bahwa berdasarkan pembuktian-pembuktian yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dimaksud jelas mengalami kekaburan dalam menentukan objek yang tidak dilakukan penelitian lebih lanjut oleh Majelis Judex Facti ;

12. Bahwa oleh karenanya, pemeriksaan setempat tersebut adalah sangat tepat yang bertujuan untuk menentukan secara pasti dan definitif lokasi, ukuran dan batas atau kuantitas serta kualitas objek barang terperkara, dimana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut dapat dijadikan sebagai keterangan dan penjelasan bagi hakim dalam mengambil putusan ;

Bahwa dengan tidak dilakukannya pemeriksaan setempat hal tersebut jelas bahwa Judex Facti telah melakukan kelalaian di dalam pemeriksaan perkara a quo dan jelas telah bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg atau Pasal 211 Rv dan sesuai pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2001 ;



Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta-fakta tersebut dan berdasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 274 K/Sip/1976 tanggal 25-4-1979 begitu pula di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 436 K/Sip/1974 tanggal 30-3-1978, maka jelas secara hukum putusan Judex Facti haruslah dibatalkan ;

13. Hal-hal inilah yang tidak digunakan oleh Majelis Judex Facti dalam memeriksa perkara ini. Seharusnya Majelis Judex Facti melakukan pemeriksaan perkara sesuai ketentuan hukum acara serta memeriksa ulang secara keseluruhan baik mengenai penerapan fakta, pembuktian maupun cara-cara penerapan hukum yang baik dan benar serta hukum acara menurut hukum dan Undang-Undang, demikian seharusnya hakekat dan fungsi suatu peradilan banding sebagaimana dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1985 yang berbunyi :

"Majelis Banding harus memeriksa kembali suatu perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang adil dan menyeluruh";

Begitu pula berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyebutkan :

"Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang

kurang cukup dipertimbangkan (Onvoeldoende Gemotiverd), harus dibatalkan" ;

Hal tersebut sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 194 K/Sip/1975 tanggal 30 Nopember 1976 yang menyebutkan :



"Dalam Peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (Konpensi dan Rekonpensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri" ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 yang menyebutkan :

"Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan" ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.903 K/Sip/1972 yang menyebutkan :

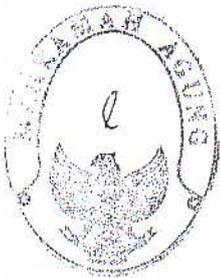
"Bahwa Putusan harus memuat alasan-alasan dan pertimbangan hukum" ;

Atas dasar-dasar dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, jelas bahwa Majelis Judex Facti telah keliru dan melanggar hukum Acara Perdata dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian.

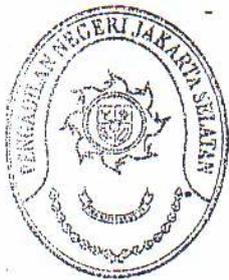
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Judex Facti telah tepat dan benar, selain itu pula alasan-alasan permohonan hanyalah menyangkut penilaian hasil pembuktian, yang hal tersebut adalah menjadi wewenang Judex Facti, bukan wewenang Judex Jürist (Mahkamah Agung).
- Bahwa selain itu berdasarkan Akte Pemasukan, Pengeluaran dan Perubahan No. 53 tertanggal 15 Januari 1963 yang dibuat oleh dan dihadapan Eliza Pondag, Notaris di Jakarta, terhitung sejak tanggal 14 Januari 1963, pesero Annatje Magdalena Rombot (Pewaris Tergugat I, II dan III) dan pesero Willem Sondak Ingkringwang "Mengundurkan diri dan keluar" sebagai pesero/Pengurus CV Kokopit, sehingga para pesero



tersebut sudah tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum lagi dengan CV Kokopit sejak 15-1-1963.



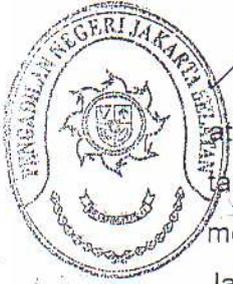
- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yaitu tanah kaveling No. 21 dengan luas  $\pm$  4.176 M<sup>2</sup> (1.582 + 594) M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan M.T. Haryono Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan diperoleh Penggugat dengan jalan "Pelepasan Hak", berdasarkan surat untuk mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64 tertanggal 26 Oktober 1964 dari Yayasan Gelora Bung Karno kepada CV Kokopit dan terhadap tanah obyek sengketa tersebut oleh Pemda DKI Jakarta melalui Walikota Jakarta Selatan Cq Kepala Kantor Agraria, telah diterbitkan :

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1455/1988 tertanggal 13-2-1988 ;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 1456/1988 tertanggal 13-2-1988 ;

selanjutnya berdasarkan Surat Walikota Jakarta Selatan No. 271/IV/V/II/S/K/1988 tanggal 18-2-1988 Penggugat telah melunasi biaya retribusi pada Pemda DKI dan secara phisik tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat, sehingga Kepala Kantor Agraria tidak keberatan mengeluarkan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) atas tanah obyek sengketa, dan sejak tahun 1983 sampai dengan 2006, Penggugat juga tidak pernah terputus untuk membayar PBB nya.

- Bahwa selanjutnya dengan memperhatikan bukti-bukti Tergugat I dan II bertanda T.I.II-1 berupa Ijin Mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 91.55/Dir/61/266 Disposisi Ket. Tanggal 17-9-1964, yang sama dengan bukti Penggugat bertanda P3 dan bukti Tergugat IV bertanda T.IV.1 ternyata jelas disebutkan dengan istilah : "Memberi Ijin Hak Pakai", atas dasar persetujuan Menteri Muda Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga dalam tahun 1959 kepada Dewan Asian Games Indonesia IV tahun 1962 Biro Lapangan/Bangunan kepada Annatje Magdalena rombot (CV Kokopit), sehingga dengan demikian kewenangan Tergugat I dan II (sebagai Pemegang Hibah/ahli waris) adalah sebagai "Pemegang Hak Pakai" terhadap obyek tanah sengketa, dan bukan sebagai pemilik ;
- Bahwa dari uraian tersebut di atas, jika dihubungkan dengan bukti Tergugat IV-1 sampai dengan 9 tentang permohonan Peningkatan Hak atas tanah obyek sengketa menjadi "Hak Milik" atas nama Tergugat I dan II hingga saat

ini belum mendapatkan rekomendasi persetujuan dari Panitia "A", yang berarti Tim Panitia Pemeriksaan Tanah masih belum mendapatkan kebenaran atas permohonan Tergugat I dan II tersebut.



Bahwa dari semua uraian dan fakta-fakta sebagaimana diutarakan di atas, maka Penggugatlah yang paling berhak selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 1.582 M2 dan 2.594 M2 Eks Eigendom Verponding No. 6104 yang merupakan satu kesatuan dikenal sebagai Kav. 21 Jalan M.T. Haryono, Tebet, Jakarta Selatan, yang mulanya diterima secara Occupatie Vergunning dan diteruskan dengan pembayaran pembebasannya dari penggarap, yang selanjutnya Penggugat telah melakukan pengurusan dan pembayaran kewajiban PBB sejak 1983 sampai dengan 2006 secara tertib tidak terputus.

✓ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : HERMAN SIWI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

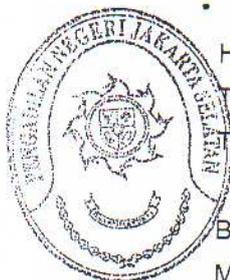
#### MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HERMAN SIWI tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 25 Nopember 2009 oleh H. M. Imron Anwari, SH.SpN.MH., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Suwardi, SH. dan H. Abbas Said, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dwi Tomo, SH.M.Hum.  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;



Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Suwardi, SH.

Ttd./H. Abbas Said, SH.MH.

Ketua:

Ttd./H.M. Imron Anwari, SH.Sp.N.MH.

Biaya-biaya:

Meterai..... Rp. 6.000,-

Redaksi..... Rp. 1.000,-

Administrasi Kasasi..... Rp.493.000,-

Jumlah ..... Rp.500.000,-

Panitera Pengganti;

Ttd.

Dwi Tomo, SH.M.Hum.

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata



SDEBOSO ONO, SH.MH.

NIP. 040044809