



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI
NOMOR 32/KELAPA DUA WETAN
(Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008)**

TESIS

**D I A N A
1006738090**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI
NOMOR 32/KELAPA DUA WETAN
(Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008)**

TESIS

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

**D I A N A
1006738090**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS

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

Nama : Diana

NPM : 1006738090

Tanda Tangan :



Tanggal : 21 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Diana
NPM : 1006738090
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR
32/KELAPA DUA WETAN (Analisis Yuridis: Putusan
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285
K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Enny Koeswarni, SH., MKn.



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



Penguji : Bapak Dr. Arsin Lukman S.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya dan dengan diiringi usaha dan bantuan dari semua pihak, sehingga penulis berhasil menyelesaikan tesis ini.

Penulisan tesis ini ditujukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, sehubungan dengan penulisan tesis ini penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan bantuan pemikiran, arahan serta bimbingan dalam penyusunan tesis ini;
3. Bapak Dr. Arsin Lukman S.H., selaku dosen penguji;
4. Para dosen dan staf pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia selama penulis menimba ilmu;
5. Para petugas sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan petugas perpustakaan umum Universitas Indonesia yang telah membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan tesis ini;
6. Ibu Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., serta rekan-rekan di Kantor Notaris Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., yang telah banyak memberikan keluasaan waktu kerja selama penulis menjalani perkuliahan dan penyusunan tesis ini;
7. Bapak H. Rizul Sudarmadi, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT di Jakarta Timur yang telah membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan serta masukan, pemikiran dan diskusi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya;

8. Kedua orang tua tercinta dan segenap keluarga yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
9. Sahabat-sahabat Ladakers yang telah banyak membantu penulis dan memberikan semangat dalam penyusunan tesis ini;
10. Aditya Putra Patria, S.H., yang selalu membantu dan memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
11. Rekan-rekan angkatan 2010 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu kelancaran dan keberhasilan penulis selama perkuliahan dan penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, kiranya Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu per satu yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak lain terutama bagi pengembangan ilmu.

Depok, Juni 2012

Penulis

Diana

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

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

Nama : Diana
NPM : 1006738090
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Judul Karya : Tesis

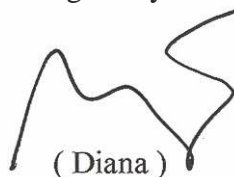
demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan (Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) atau 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 : Depok
Tanggal : 21 Juni 2012
Yang Menyatakan,


(Diana)

ABSTRAK

Nama : Diana
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR
32/KELAPA DUA WETAN (Analisis Yuridis: Putusan
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285
K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008)

Kegiatan Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang tanah serta memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah mengenai kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, akan tetapi sertipikat bukan merupakan alat pembuktian yang mutlak karena selalu terdapat kemungkinan pemegang haknya digugat oleh pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Tesis ini membahas mengenai sengketa tanah antara Antjin Ganton dengan Pemerintah DKI Jakarta yang berakibat pada pembatalan sebagian bidang tanah atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Pemerintah DKI Jakarta. Penelitian menekankan pada kepastian hukum terhadap suatu sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan batal untuk sebagian luas bidang tanah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan tipologi deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa meskipun suatu sertipikat dinyatakan batal untuk sebagian luas bidang tanah, namun sertipikat induknya setelah dikurangi dengan sebagian luas bidang yang menjadi sengketa, tetap merupakan alat pembuktian yang kuat.

Kata kunci :

Pendaftaran tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah.

ABSTRACT

Name : Diana
Study Program : Magister of Notary
Title : REVOCATION OF USE RIGHTS CERTIFICATE
NUMBER 32/KELAPA DUA WETAN (Juridical
Analysis: Supreme Court Decision Number 2285
K/PDT/2007 dated May 12, 2008)

Land registration act intends to compile and provide the complete information regarding a parcel of land and gives legal certainty to the rights holder in certificate as a strong proof tool. But the certificate is not an absolute proof tools because there is always possibility to others who can prove as the original rights holder to claim the land by the suit. The thesis discusses and analyses about the dispute between Antjin Ganton versus Government of DKI Jakarta that conduces a partial revocation of Use Rights Certificate number 32/Kelapa Dua Wetan on behalf of Government of DKI Jakarta. The research emphasizes to a legal certainty of a land certificate that revoked partially of its broad. This research used a normative juridical method with the descriptive typology. The result concludes that even a certificate has been partially revoke, the main broad of certificate after reduced by the revocation part in the dispute, is still a strong proof tool.

Key words :
Land Register, revocation of land certificate.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Metode Penelitian	8
D. Sistematika Penulisan	10
II. TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT	12
A. TEORI DAN LANDASAN HUKUM	12
1. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	12
a. Hak Milik	12
b. Hak Guna Usaha	13
c. Hak Guna Bangunan	14
d. Hak Pakai	16
2. Pendaftaran Tanah	17
a. Pengertian Pendaftaran Tanah	17
b. Obyek Pendaftaran Tanah	20
c. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	21
d. Kegiatan Pendaftaran Tanah	21
e. Sistem Pendaftaran Tanah	24
f. Pendaftaran Tanah di Indonesia	29
3. Sertipikat Hak Atas Tanah	30
a. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah	30
b. Kepastian Hukum Sertipikat Yang Dinyatakan Cacat Hukum	32
4. Pembatalan Hak Atas Tanah	36
5. Pemecahan dan Pemisahan Bidang Tanah	41
a. Pemecahan Bidang Tanah	41
b. Pemisahan Bidang Tanah	43
6. Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah	44
7. Permohonan Hak Atas Tanah	46
B. DUDUK PERKARA	49
1. Ringkasan Kasus	49

a. Para Pihak	49
b. Dasar Gugatan	49
c. Fakta Persidangan	51
2. Putusan Pengadilan	55
a. Pengadilan Negeri Jakarta Timur	55
b. Pengadilan Tinggi Jakarta	56
c. Mahkamah Agung Republik Indonesia	56
3. Eksekusi	58
C. ANALISIS PERMASALAHAN HUKUM	61
1. Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Cacat Hukum Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Untuk Sebagian Luas Tanah Yang Menjadi Sengketa	61
2. Prosedur Pelaksanaan Pelepasan Dan Permohonan Kembali Hak Atas Tanah Hasil Pemisahan Dari Sertipikat Yang Telah Dinyatakan Cacat Hukum	64
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tertanggal 12 Mei 2008	67
III. PENUTUP	71
A. Simpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR REFERENSI	74
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285
K/PDT/2007 Tanggal 12 Mei 2008;
- Lampiran 2 : Akta Pelepasan Hak Tanggal 19 Juli 2011 Nomor 88;
- Lampiran 3 : Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD)
Provinsi DKI Jakarta Nomor 5/2011 Tanggal 05 April 2011;
- Lampiran 4 : Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 617/2011
Tanggal 29 April 2011;



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) pada tanggal 24 September 1960, telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama hukum dibidang pertanahan, karena telah terjadi pembaharuan dibidang hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia. UUPA telah menciptakan unifikasi dibidang hukum tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah yang bersifat dualistik, yaitu:

- a. hukum tanah barat yang bersifat liberalistik; dan
- b. hukum tanah adat tertulis ciptaan pemerintah Belanda dan pemerintah Swaparja.

Sedangkan hukum tanah adat yang tidak tertulis masih tetap berlaku sebagai sumber utama. Unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat pun dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum tanah nasional.

Dengan demikian bersumber utama pada hukum adat yang tidak tertulis, sehingga hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat yang dirumuskan menjadi norma-norma hukum tanah nasional yang tertulis dan disusun menurut sistem hukum adat. Konsepsi hukum adat mengenai pertanahan yang diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional dirumuskan sebagai *komunalistik-religius* yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh

para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹

Berdasarkan konsepsi yang bersumber utama pada hukum adat, hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional disusun dalam tata susunan berjenjang sebagai berikut:

a. Hak Bangsa

Disebut dalam Pasal 1 UUPA dan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara yang merupakan tanah bersama.

b. Hak Menguasai dari Negara

Disebut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan Hak Bangsa yang termasuk bidang hukum publik dan meliputi semua tanah bersama bangsa Indonesia. Tafsiran otentik mengenai hakikat dan lingkup Hak Menguasai dari Negara itu dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat hukum adat tertentu. Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan pengakuan mengenai keberadaan hak ulayat dalam hukum tanah nasional.

d. Hak-hak perorangan yang memberi kewenangan untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, berupa:

1. Hak-hak atas Tanah

Berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang ketentuan-ketentuan pokoknya terdapat dalam UUPA serta hak-hak lain dalam hukum adat setempat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki dalam memenuhi kebutuhan pribadi atau usahanya. Hak-hak atas tanah itu pokok-pokok ketentuannya diatur dalam Pasal 4,9,16 dan Bab II UUPA.

¹ Boedi Harsono (a), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 10, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007)

2. Hak atas Tanah Wakaf

Merupakan hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu bekas hak milik yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan sosial lainnya, sesuai ajaran hukum agama Islam. Perwakafan tanah hak milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 sebagai pelaksanaan Pasal 49 UUPA.

e. Hak Tanggungan

Sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu, bagi debitor yang cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1996 sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 57 UUPA.²

f. Sekalipun bukan hak atas tanah, namun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan hak penguasaan yang bersifat individual yang ada hubungannya dengan hak atas tanah dan selalu terkait penggunaan hak bersama dimana rumah susun itu didirikan.³

Tujuan utama pembentukan UUPA sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum angka I UUPA adalah:

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;

² *Ibid.*, hlm. 40-42.

³ Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, September 2007, hlm. 9.

c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersediannya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional berdampak semakin dibutuhkannya kepastian hukum dibidang pertanahan. Tanah semakin diperlukan untuk mendorong peningkatan perekonomian antara lain untuk keperluan modal dan investasi serta jaminan kredit. Namun seringkali sertipikat tanah menjadi persengketaan bahkan sampai ke Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka semakin diperlukan adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah juga perlu ditingkatkan antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan surat tanda bukti hak berupa sertipikat tanah yang lebih dikukuhkannya kekuatan pembuktiannya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Data yang dihimpun dalam kegiatan pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu:

1. data fisik mengenai tanahnya meliputi lokasi, batas-batas, luas dan bangunan yang ada di atasnya;
2. data yuridis mengenai haknya meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya hak pihak lain.⁴

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yang dilaksanakan dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk

⁴ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 69.

pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa sertipikat hak atas tanah, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 (2) UUPA. Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Penerbitan suatu sertipikat tanah disuatu negara berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Jika dilihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, artinya sertipikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.⁵

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah kita adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem negatif yang mengandung unsur positif. Makna dari sistem ini adalah bahwa pemerintah memberikan pengakuan atas sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak dan sebagai alat bukti yang kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini juga dinyatakan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008 yang memuat dasar pertimbangan bahwa mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Dengan demikian, berdasarkan sistem pendaftaran tersebut, apabila ada pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya suatu sertipikat atas suatu bidang tanah, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap sertipikat tersebut.

⁵ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, cet. 1, edisi kedua, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 75.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat berakibat pada pembatalan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KABPN Nomor 9 Tahun 1999).

Dalam tulisan ini, akan dibahas kasus dibatalkannya penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan untuk sebagian luas hak atas tanah, sebagai pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang diperkuat dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan atas tanah bekas milik adat yang terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas:

sebelah utara	:	Jalan Raya Ciracas;
sebelah selatan	:	Gang Ganton;
sebelah timur	:	Jalan Setapak/Perkampungan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan;
sebelah barat	:	Jalan Mesjid At-Taufiq

Antjin Ganton (selanjutnya disebut "**Penggugat**") dengan surat bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 seluas 8.110 m² yang terletak di wilayah Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, memiliki tanah bekas hak milik adat tersebut, bersama dengan ahli waris lainnya yang diperoleh berdasarkan hak waris dari orang tuanya yaitu Law Wan Lang dan istrinya Nyonya Nyimah Bule yang menguasai dan mengelola tanah hak tersebut sejak tahun 1945.

Pada tahun 1992 terjadi keributan, dimana Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (PEMDA DKI Jakarta (selanjutnya disebut "**Tergugat I**")) dan Kepala Kecamatan Ciracas (selanjutnya disebut "**Tergugat II**"), memaksa memagari bidang tanah milik Penggugat dengan memeralat oknum Tentara Negara Indonesia (TNI) dan Polisi Republik Indonesia (POLRI) pada saat itu.

Kemudian pada tahun 1996 terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama PEMDA DKI Jakarta seluas 17.775 m², yang sebagian dari luas

sertipikat tersebut masuk pada bidang tanah milik Penggugat yaitu untuk seluas 8.110 m² secara melawan hukum, karena baik pewaris maupun Penggugat tidak pernah memberikan, mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada pihak manapun apalagi kepada Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, disertai dengan alat-alat bukti tertulis, berupa surat-surat yang menyatakan bahwa tanah seluas 8.110 m² dengan bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 tersebut di atas, adalah benar milik Law Wan Lang ayah dari Penggugat. Sedangkan Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa pihaknya telah menerima pelepasan atau penyerahan hak dari Law Wan Lang maupun dari Penggugat atau ahli waris lainnya atas tanah hak seluas 8.110 m² tersebut. Sehingga terbukti bahwa Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I tersebut, diterbitkan melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum dan dinyatakan cacat hukum serta tidak dapat dijadikan bukti hak sepanjang luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat.

Terhadap sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan tersebut, akan dilakukan pemisahan, dimana sertipikat tersebut akan dibagi menjadi dua bagian, yaitu bagian pertama adalah sertipikat induk, dengan nomor sertipikat yang sama dan pemegang haknya tetap atas nama Tergugat I. Sedangkan bagian yang kedua adalah bidang tanah hasil pemisahan seluas 8.110 m² milik Penggugat bersama ahli warisnya dan karena belum bersertipikat, maka bidang tanah tersebut kembali berstatus sebagai tanah bekas hak milik adat berdasarkan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk sebagian luas tanah yang menjadi sengketa, prosedur pelaksanaan pelepasan dan permohonan kembali hak atas tanah hasil pemisahan dari sertipikat yang telah dinyatakan cacat hukum dan apakah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan maksud untuk mengkaji masalah tersebut, maka dikemukakan judul penelitian

“PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI NOMOR 32/KELAPA DUA WETAN” (Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008).

B. Pokok Permasalahan

Dalam penelitian ini akan dikemukakan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk sebagian luas tanah yang menjadi sengketa?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan pelepasan dan permohonan kembali hak atas tanah hasil pemisahan dari sertipikat yang telah dinyatakan cacat hukum?
3. Apakah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tertanggal 12 Mei 2008, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

C. Metode Penelitian

1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis.

2. Tipologi Penelitian

Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, penelitian deskriptif preskriptif. Maksud dari penelitian ini untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang proses pembatalan sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk sebagian luas tanah yang disengketakan, serta memberikan saran dan jalan keluar terhadap permasalahan tersebut.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi guna mendapatkan landasan teoritis terhadap pembatalan sertipikat yang dinyatakan cacat hukum oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk sebagian luas tanah yang disengketakan. Sumber hukum yang digunakan berupa:

- a. Sumber hukum primer, yaitu berupa sumber hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang berguna untuk mencari landasan hukum dari penelitian;
- b. Sumber hukum sekunder, yaitu sumber pustaka yang bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai sumber hukum primer. Sumber hukum sekunder ini antara lain mencakup hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil karya dari kalangan hukum dan literatur-literatur;
- c. Sumber hukum tersier, yaitu sumber yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Studi Dokumen
Peneliti mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, pembatalan penerbitan sertipikat hak atas tanah dan penanganan sengketa pertanahan.
- b. Studi Kasus
Peneliti melakukan studi kasus untuk menunjang data yang telah diperoleh melalui studi dokumen.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan.

D. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT

Dalam Bab ini memuat kajian teori dan analisa yang berkaitan dengan penyebab dinyatakan sertipikat hak atas tanah menjadi cacat hukum dengan meninjau terlebih dahulu tentang hak-hak atas tanah, keberadaan pendaftaran tanah sebagai dasar terbitnya sertipikat, sertipikat sebagai tanda bukti hak, terdiri dari pengertian sertipikat, kekuatan pembuktian sertipikat, pembatalan hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan bidang tanah, pelepasan hak atas tanah, serta permohonan kembali hak atas tanah, uraian terhadap kasus posisi, putusan pengadilan dan selanjutnya dilakukan analisis terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan (Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008) dengan permasalahan hukum, yaitu mengenai bagaimanakah kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk sebagian luas tanah yang menjadi sengketa, bagaimana prosedur pelaksanaan pelepasan dan permohonan kembali hak atas tanah hasil pemisahan dari sertipikat yang telah dinyatakan cacat hukum dan apakah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

2285 K/PDT/2007 tertanggal 12 Mei 2008, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

BAB III PENUTUP

Dalam Bab terakhir ini, akan membahas dan menarik suatu kesimpulan dari uraian dalam bab-bab terdahulu serta akan dikemukakan saran-saran yang diperlukan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan.



BAB II

TINJAUAN HUKUM

TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT

A. TEORI DAN LANDASAN HUKUM

1. Hak-Hak Perorangan Atas Tanah

Hak-hak perorangan yang memberi kewenangan untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, berupa:

a. Hak Milik

1) Pengertian

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶

Dengan demikian maka sifat-sifat hak milik adalah:

- a) Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris;
- b) Terkuat, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah lainnya;
- c) Terpenuh, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
- d) Dapat beralih dan dialihkan;

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Ps. 20.

- e) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak tanggungan;
 - f) Jangka waktu tidak terbatas;
- 2) Subyek Hak Milik
- a) Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai hak milik adalah:
 - (1) Warga Negara Indonesia;
 - (2) Badan-badan hukum yang ditunjuk Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, tertanggal 19 Juni 1963, yakni:
 - b) Bank-bank Negara, misalnya: Bank Indonesia, Bank Dagang Negara, Bank Negara Indonesia 1946;
 - c) Koperasi Pertanian;
 - d) Badan-badan Sosial;
 - e) Badan-badan Keagamaan.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian

Hak Guna Usaha, yang pengertiannya dijabarkan dalam Pasal 28 UUPA, adalah:

- a) Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, yang ditujukan guna usaha pertanian, perikanan atau peternakan.
- b) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- c) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi atau pengertian yang tersebut diatas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternakan untuk melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

2) Subyek dan Jangka Waktu Hak Guna Usaha

a) Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha.

Sehubungan dengan pemberian Hak Guna Usaha ini, diatur dalam Pasal 30 dan 31 UUPA, sebagai berikut:

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah:

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;

(2) Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

(3) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah.

b) Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 29 UUPA yang menetapkan bahwa, Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- a) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- c) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

2) Subyek dan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

- a) Pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan.

Sehubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan ini, diatur dalam Pasal 36 UUPA, sebagai berikut:

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia;

(2) Orang atau Badan Hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan

bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

b) **Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.**

Ketentuan Pasal 25 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan. Ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut:

(1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

(2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

d. Hak Pakai

1) **Pengertian**

Hak atas tanah berikutnya yang diatur dalam UUPA adalah Hak Pakai. Rumusan umum mengenai Hak Pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUPA yang menyatakan sebagai berikut:

(a) Hak Pakai 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

(b) Hak Pakai dapat diberikan:

- (1) Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

2) Subyek Hak Pakai

Pasal 42 UUPA berisi aturan mengenai siapa saja atau Subyek hukum Hak Pakai, yaitu sebagai berikut:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 dan telah mendapat pengaturan lebih lengkap dan lebih rinci dalam ketentuan pelaksanaannya, yaitu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut "PMNA/KBPN Nomor 3/1997") yang mulai berlaku juga pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan,

pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

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

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

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

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu:

- 1) Data fisik mengenai tanahnya, yaitu meliputi lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- 2) Data yuridis mengenai haknya, yaitu meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak hak pihak lain.

Yang dimaksud dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh Negara, bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjukkan kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Tetapi kemudian diperluas mengenai juga Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, Hak Pengelolaan, Wakaf dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah, adalah pengumpulan datanya, pengolahan atau processing-nya, penyimpanannya dan kemudian penyajiannya. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikrofilm atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun tersebut, maka diterbitkanlah surat tanda bukti haknya.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut, adalah sebagai berikut:

- a) Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c) Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dalam memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d) Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e) Asas terbuka, dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

b. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- 2) Tanah hak pengelolaan;
- 3) Tanah wakaf;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun;
- 5) Hak tanggungan;
- 6) Tanah negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membuktikan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Sedangkan obyek pendaftaran tanah yang lain didaftarkan

dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.⁷

c. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut:

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

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Disinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan UUPA, yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat Indonesia.

d. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada

⁷ Harsono (b), *op.cit.*, hlm. 476-477.

prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis, adalah keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak-hak pihak lain, serta hak-hak lain yang membebaninya. Dengan sertipikat tanah, maka kepastian yang berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Oleh karena itu, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

Lingkup pekerjaan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan;
- 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan hak-hak lain, baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan, serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek haknya, yaitu siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan;
- 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu sertipikat.⁸

⁸ Effendi Perangin (a), *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, Juni 1994), hlm. 97.

Berdasarkan Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a) pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b) pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) penerbitan sertipikat;
 - d) penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e) penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a) pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b) pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut di atas, dilaksanakan melalui dua cara, yaitu:

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakasa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.⁹

⁹ Adrian Sutedi (b), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29.

e. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai disuatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*);
- 2) Sistem pendaftaran hak (*registration of title*).

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah, baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, antara lain perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya dan hak apa yang dibebankan. Dalam kedua sistem pendaftaran tersebut, akta merupakan sumber data yuridis. Sedangkan perbedaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah:

- 1) pada sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya, yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
- 2) pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum, sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif.

Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan, berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan dan sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah terdaftar, tergantung pada sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif.¹⁰

1) Sistem Publikasi Negatif

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar

¹⁰ Harsono (b), *op.cit.*, hlm. 76-80.

sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan.

Dalam sistem publikasi negatif berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*, artinya bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.¹¹ Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah. Oleh karena itu, asas *nemo plus juris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya, terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Dengan demikian, dapat disimpulkan kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah sebagai berikut:

- a) kelebihan sistem publikasi negatif
 - i) pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak yang tidak berhak atas tanahnya;
 - ii) adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat;
 - iii) tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya.
- b) kelemahan sistem publikasi negatif
 - i) tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat, karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan

¹¹ *Ibid.* hlm. 81-82.

dibatalkan jika terbukti penerbitan sertipikat tersebut tidak sah;

- ii) peranan Pejabat Pendaftaran Tanah bersifat pasif, tidak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat;

2) Sistem Publikasi Positif

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang telah dilakukan adalah benar. Konsekuensi dari penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti, bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan "*title by registration*" (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu "*indefeasible title*" (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dan "*the register is everything*" (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya).

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem publikasi positif ini akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin

kebenarannya oleh pemerintah, oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat. Sehingga dapat disimpulkan kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi positif, adalah sebagai berikut:

- a) kelebihan dari sistem publikasi positif, yaitu:
 - i) adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat;
 - ii) adanya peranan aktif Pejabat Pendaftaran Tanah;
 - iii) mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.
- b) kelemahan dari sistem publikasi positif, yaitu:
 - i) pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya, karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
 - ii) peranan aktif Pejabat Pendaftaran Tanah memerlukan waktu dan prasarana yang mahal;

Dalam praktik, baik sistem publikasi positif maupun sistem publikasi negatif tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban yang terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Dalam hukum pendaftaran tanah hak barat, dahulu ada dikenal sebagai lembaga *acquisitive verjaring* yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Akan tetapi lembaga ini sudah tidak berlaku lagi seiring dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak barat dan dengan dicabutnya pasal UUPA. Lembaga yang dapat menggantinya adalah lembaga yang dikenal dengan sebutan *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat.¹²

¹² Sutedi (a), *op.cit.*, hlm. 114.

f. Pendaftaran Tanah di Indonesia

Mengenai sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, dikemukakan oleh para ahli hukum, diantaranya menurut Profesor Budi Harsono, menurut beliau sesungguhnya pendaftaran tanah di negara kita berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, tetapi dalam hal ini dimaksudkan bukan menggunakan apa yang disebut sistem publikasi positif. Ketentuan tersebut tidak memerintahkan dipergunakannya sistem positif, karena sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan tidak bersifat mutlak. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu. Jadi pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang namanya terdaftar dalam suatu buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya. Bahwa sistem yang dipergunakan dalam UUPA bukanlah sistem negatif yang murni, melainkan sistem negatif yang bertendensi positif. Pengertian negatif disini adalah bahwa keterangan-keterangan yang ada tersebut, jika ternyata tidak benar masih dapat diubah atau diperbaiki.

Pendapat serupa dikemukakan oleh Profesor Arie S. Hutagalung, yang mengemukakan bahwa sistem pendaftaran tanah negatif dengan tendensi positif inilah yang diterapkan saat ini, jadi sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut, jadi sertipikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Adapun tendensi positif dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah dalam wujud adanya upaya “*contradictoir delimitation*”, yaitu upaya mengurangi sengketa mengenai (tanda) batas-batas tanah, dimana petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional aktif melibatkan para pihak pemilik tanah yang letaknya berbatasan untuk menentukan tanda batas.¹³

Demikian pula dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah, sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sedangkan sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (“*registration of titles*”) yang tampak dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur, secara hukum telah didaftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

3. Sertipikat Hak Atas Tanah

a. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah sertipikat hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 13 PP Nomor 10 Tahun 1961, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang

¹³ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah.*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 397-398.

terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijahit menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Secara umum Pasal 19 ayat (2) UUPA juga menjelaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertipikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini ditegaskan pula dengan Penjelasan Umum Bab IV alinea 2 UUPA yang menyatakan bahwa, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Dari ketentuan-ketentuan tersebut dapatlah dikatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya tertulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sertipikat tanah memiliki banyak fungsi, antara lain sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau suatu badan hukum akan lebih mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah tersebut bila namanya tercantum dalam sertipikat itu, serta dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya,

bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya, beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya.

b. Kepastian Hukum Sertipikat Yang Dinyatakan Cacat Hukum

Sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah. Keabsahan dari sertipikat ini dapat dilihat dari beberapa hal, yaitu:

- 1) sertipikatnya sah dalam arti sesuai dengan ketentuan dan membuktikan hak yang sah pula;
- 2) sertipikatnya sah dalam arti sesuai dengan ketentuan, akan tetapi hak dibuktikan tidak sah;
- 3) sertipikatnya tidak sah dalam arti tidak dibuat sesuai dengan ketentuan tetapi membuktikan hak yang sah;
- 4) baik sertipikat maupun haknya, kedua-duanya tidak sah.

Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat, mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat didalam sertipikat terdapat suatu kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembedulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembedulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertipikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertipikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.¹⁴

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai tanda bukti hak, tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak dan lain-lain. Namun sertipikat memiliki perbedaan dengan alat bukti lainnya karena sertipikat

¹⁴ Sutedi (b), *op.cit.*, hlm. 27.

ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak terdapat alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain itu hanya dianggap sebagai bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti lain.

Bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat tersebut sebagai keterangan yang benar apabila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah atau palsu. Akan tetapi apabila kepada hakim ditunjukkan, misalnya akta jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lain seperti saksi-saksi, kuitansi dan lain-lain, bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.¹⁵

Seseorang yang namanya tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah, bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Dengan demikian, berdasarkan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara Indonesia, apabila ada pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya suatu sertipikat atas suatu bidang tanah, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap sertipikat tersebut.

Para pemilik tanah baik perorangan maupun institusi, dijamin kepemilikan tanahnya apabila memiliki sertipikat hak atas tanah. Sedangkan bagi para pemilik tanah girik, menurut hukum pertanahan, pemegang girik asli diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan dalam rangka pembuatan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Girik merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah

¹⁵ Effendi Perangin (b), *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet. 2, (Jakarta: CV. Rajawali, 1990), hlm. 1-2.

sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 dan bukan merupakan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian dapat disimpulkan dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pemegang girik dan sertipikat hak atas tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertipikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Apabila ada pihak lain yang merasa berhak pula atas tanah tersebut, maka ia harus membuktikannya walaupun bukti kepemilikannya adalah surat girik. Menurut hukum adat, pemegang surat girik telah diakui bahwa ia sebagai pemilik tanah tersebut. Secara administratif dan formalitas, pengakuan tersebut dikuatkan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas nama yang bersangkutan.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat berakibat pada pembatalan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KABPN Nomor 9 Tahun 1999), pembatalan hak atas tanah meliputi:

- a) pembatalan keputusan pemberian hak;
- b) pembatalan sertipikat hak atas tanah;
- c) pembatalan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Sedangkan alasan penerbitan pembatalan hak atas tanah tersebut karena:

- a) adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanahnya;
- b) melaksanakan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹⁶

¹⁶ Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah*, PMNA Nomor 9 Tahun 1999, bab VI.

Definisi cacat hukum administratif menurut Pasal 107 PMNA/KABPN Nomor 9 Tahun 1999 ditentukan karena adanya hal-hal sebagai berikut:

- a) kesalahan prosedur;
- b) kesalahan dalam penerapan undang-undang;
- c) kesalahan subyek hak;
- d) kesalahan obyek hak;
- e) kesalahan jenis hak;
- f) kesalahan perhitungan luas;
- g) terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h) data yuridis atau data fisiknya tidak benar; atau
- i) karena kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah yang disebabkan karena cacat hukum tersebut tentunya dilakukan setelah melalui tahap pembuktian yang diajukan oleh para pihak di persidangan mengenai hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian atas suatu hak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang terdiri atas:

- a) alat bukti tertulis;
- b) alat bukti saksi-saksi;
- c) alat bukti persangkaan;
- d) alat bukti pengakuan;
- e) alat bukti sumpah.¹⁷

sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti hak tersebut dapat digunakan untuk:

- 1) mendalilkan mempunyai sesuatu hak;
- 2) meneguhkan haknya sendiri;
- 3) membantah suatu hak orang lain;
- 4) menunjuk pada suatu peristiwa hukum tertentu.¹⁸

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 34., (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), ps. 1866.

¹⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], *op.cit.*, ps. 1865-1866.

Alat bukti sebagaimana diuraikan di atas, dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi 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.

4. Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan pada dasarnya adalah suatu perbuatan yang bertujuan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan sesuatu hubungan hukum. Hukum mengenal ajaran kebatalan (*nietigheid*, *nulliteit*) yang terdiri dari:

- 1) Kebatalan mutlak atau kebatalan demi hukum, yaitu sesuatu perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak atau tidak perlu dituntut secara tegas (*absolute nietigheid*).
- 2) Kebatalan nisbi adalah suatu kebatalan perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu. Jadi syarat bagi orang tertentu untuk memohon atau menuntut secara tegas (*relatief nietigheid*). Biasanya tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak karena cacat hukum antara lain berupa paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Kebatalan nisbi ini terbagi menjadi 2 macam:
 - a) atas kekuatan sendiri (*nietig van rechtswege*), dimana kepada hakim dimintakan agar menyatakan batal, misalnya perbuatan tersebut dikemudian hari ternyata mengandung cacat;
 - b) dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dimana hakim akan membatalkan apabila terbukti perbuatan tersebut mengandung hal-hal yang menyebabkan batal, misalnya karena paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain.

Menurut Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu persetujuan mengakibatkan batal apabila

mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan, ketidakcakapan pembuatnya dan tanpa sebab (kausa yang halal).

Dengan diberikannya hak atau diperolehnya hak atas tanah kepada seseorang, maka terjalinlah hubungan hukum antara pemegang hak tersebut dengan tanahnya. Perolehan hak itu sendiri dapat dibedakan dalam hal:

- 1) Orang tersebut memperoleh haknya secara *originair*, misalnya karena okupasi, membuka hutan, pemberian hak dari pemerintah dan sebagainya;
- 2) Pemberian dengan cara *derivatief*, yaitu yang memperoleh haknya karena peralihak hak, misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain.¹⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UUPA yang memberikan wewenang hak menguasai Negara terhadap bumi, air dan ruang angkasa termasuk tanah, tersirat di dalamnya mengatur hubungan hukum seseorang terhadap tanah yang dalam hal ini adalah termasuk pemutusan hubungan atau pembatalan hak seseorang atas tanah.

Secara umum UUPA menentukan bahwa sesuatu hak atas tanah akan hapus apabila:

- 1) berakhir jangka waktu haknya;
- 2) dibatalkan, disebabkan suatu syarat tidak dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah tersebut;
- 3) dicabut haknya (*onteigening*);
- 4) secara sukarela dilepaskan oleh pemegang haknya.

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya bahwa menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun PP Nomor 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam hukum tanah nasional adalah stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Di dalam stelsel negatif dengan unsur positif ini mengandung pengertian bahwa tanda bukti hak (sertipikat) yang dimiliki seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Dengan perkataan lain tanda

¹⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cet.1. (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 28-30.

bukti terkuat atas tanah oleh sertipikat tersebut setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa suatu hak atau suatu perbuatan hukum yang tidak sah berakibat surat tanda bukti hak tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Menurut Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian yang dibatalkan bukan hak atas tanahnya tetapi Keputusan Tata Usaha Negara yang mengakibatkan hak atas tanah yang ada menurut ketentuan UUPA menjadi batal juga hapus.

Menurut Sub Direktorat Penerangan dan Penyuluhan Direktorat Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional berwenang untuk melakukan pembatalan hak atas tanah yang merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah yang merupakan "*beschikking*" atau keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacat dan merugikan salah satu pihak tertentu. Dasar hukum kewenangan untuk melakukan pencabutan atau pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum atau administrasi di dalam penerbitannya adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- 3) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1999 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional;
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Lebih jelas lagi dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional diatur bahwa dalam melaksanakan tugasnya Badan Pertanahan Nasional menjalankan fungsinya antara lain pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktek, pihak yang merasa dirugikan mengajukan keberatan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Demikian pula dengan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang didasarkan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diajukan oleh yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan diteruskan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan.²⁰

Syarat batal atau dibatalkannya suatu hak, pada hakekatnya dapat dikelompokkan (klasifikasi) menjadi 3 hal, yaitu:

- 1) Syarat yuridis, adalah adanya alasan hukum yang cukup, yang mengharuskan hak yang bersangkutan batal atau dibatalkan. Syarat yuridis ini berupa data yang membuktikan tidak adanya hubungan hukum yang sah antara subyek dengan tanah tersebut sebenarnya tidak ada hubungan sama sekali, atau ada pihak lain yang lebih berhak atau ada pihak lain yang sama-sama mempunyai hak (hak bersama).

²⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Cet. 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003, hlm. 28-30.

- 2) Syarat teknis, adalah syarat yang menunjukkan bahwa obyek hak yang ditunjuk jelas, spesifik dan unik. Jelas menunjukkan letak dan batas-batasnya, spesifik menunjukkan satu-satunya hubungan dengan pemegang hak dan unik menunjukkan bahwa bidang tanah tersebut adalah satu-satunya di dunia. Apabila salah satu saja dari ketiga hal tersebut tidak ada, maka sudah cukup alasan pembatalan haknya.
- 3) Syarat administratif, adalah bukti surat yang dapat dijadikan dokumen dari syarat yuridis maupun teknis tersebut, yaitu surat-surat yang membuktikan bahwa hak atas tanah yang dimaksud dalam surat tersebut. Selain bukti-bukti tersebut, dalam permohonan pembatalan perlu pula disertai dengan bukti-bukti pendukung administratif yang lain, yaitu berkaitan dengan pemohon pembatalan.

Hak atas tanah sebagai produk yuridis, di dalamnya terkait berbagai aspek yang melahirkan atau meneguhkan eksistensi hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dari alas hak eksistensi hak yang bersangkutan, yaitu berkaitan dengan:

- 1) kebenaran materiil alas hak;
- 2) kebenaran proses hak;
- 3) kebenaran penerapan peraturan perundang-undangan;
- 4) kebenaran penyajian data;
- 5) kebenarannya formal produk-produk yang ditentukan.

Kelima aspek ini berkaitan dengan keabsahan produk hukum dibidang hak-hak atas tanah, yang merupakan dasar dari putusan pembatalan suatu hak atas tanah.

Tata cara pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:

- 1) Langsung

Tata cara pembatalan secara langsung yaitu, pembatalan hak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tanpa menunggu keputusan pejabat Tata Usaha Negara terlebih dahulu. Dalam hal ini dilakukan apabila hak atas tanah yang bersangkutan batal demi hukum. Adapun dasar pembatalan disebabkan subyek hak sudah tidak memenuhi

syarat lagi sebagai pemegang hak serta disebabkan tanahnya musnah. Dengan demikian apabila terdapat kondisi seperti ini maka pembatalan hak dapat langsung dilakukan.

2) Tidak Langsung

Pembatalan hak ini baru dapat dilakukan setelah terdapat putusan pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan kewenangan yang membatalkan hak dimaksud. Hal ini dilakukan apabila terdapat cacat yuridis maupun hasil penelitian yang seksama.²¹

5. Pemecahan dan Pemisahan Bidang Tanah

a. Pemecahan Bidang Tanah

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, suatu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan Landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak

²¹ Agus Wijayanto, *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004), hlm. 61.

Tanggung jawab atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.²²

Berdasarkan ketentuan Pasal 133 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, permohonan pemecahan bidang tanah yang telah terdaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:

- 1) sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 2) identitas pemohon;
- 3) persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.

Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan tersebut, harus dilaksanakan dengan pengukuran. Terhadap status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya. Dalam hal bidang tanah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka catatan mengenai Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertifikat asal, dicatat kembali pada buku tanah dan sertifikat baru.

Akibat pemecahan terhadap suatu bidang tanah yang menjadi beberapa bagian, maka surat ukur, buku tanah dan sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat “Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor samapai dengan (lihat buku tanah nomor samapai dengan)”, yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan. Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut, dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran

²² Harsono (b), *op.cit.*, hlm. 528-529.

tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.

b. Pemisahan Bidang Tanah

Suatu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Dalam pemisahan bidang tanah menurut Pasal 49 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa bidang tanah yang luasnya diambil sebagian akan menjadi satuan bidang tanah yang baru. Sedangkan bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Hal inilah yang membedakan antara pemisahan dengan pemecahan suatu bidang tanah.

Pelaksanaan pemisahan suatu bidang tanah diatur dalam Pasal 134 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, permohonan dilakukan dengan menyebutkan untuk keperluan apa pemisahan tersebut dan melampirkan:

- 1) sertipikat hak atas tanah induk;
- 2) identitas pemohon;
- 3) persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan;
- 4) surat kuasa tertulis apabila permohonan diajukan bukan oleh pemegang hak.

Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan tersebut, harus dilaksanakan pengukuran. Terhadap status bidang tanah atau bidang-bidang tanah yang dipisahkan adalah sama dengan status bidang tanah induknya, dan untuk pendaftarannya diberi nomor hak dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat tersendiri. Dalam hal bidang tanah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka catatan mengenai Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada

buku tanah dan sertipikat induk, dicatat kembali pada buku tanah dan sertipikat hak atas bidang tanah yang dipisahkan.

Akibat pemisahan terhadap suatu bidang tanah yang menjadi beberapa bagian, maka surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi dengan bidang tanah yang dipisahkan, dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata “sisa” dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan. Kemudian pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah induk dicatat adanya pemisahan tersebut, pada kolom yang telah disediakan dengan menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan. Pencatatan pemisahan bidang tanah tersebut, dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan dan diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor surat ukurnya masing-masing.

6. Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Salah satunya yaitu dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Konsep dasar perolehan tanah melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan melalui musyawarah berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak, yaitu pihak pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah. Hal ini terlihat dari pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yaitu kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan

tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.²³ Pelepasan hak atas tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak, baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanahnya. Dengan demikian pelepasan hak atas tanah pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu:

- a) adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya;
- b) ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.²⁴

Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan UUPA dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut, dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelepasan hak atas tanah dilaksanakan apabila subyek yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang diperlukan sehingga tidak dapat diperoleh dengan jual beli dan pemegang hak atas tanah bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya.²⁵ Misalnya suatu badan hukum ingin memperoleh suatu tanah, tetapi tanah yang tersedia berstatus tanah hak milik, karena badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan berstatus hak milik dan jika badan hukum tersebut membeli tanah hak milik, maka peralihan hak melalui jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Hak miliknya akan hapus dan tanahnya menjadi tanah negara, sedangkan harga yang telah dibayarkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, agar badan hukum dapat

²³ Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, cet.1, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm. 120-121.

²⁴ Sunaryo Basuki, "Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah", Makalah, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2005), hlm. 25.

²⁵ Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 178-179.

memperoleh tanah hak milik yang tersedia tanpa melanggar hukum, maka tersedia tata cara memperoleh tanah melalui pelepasan hak.

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan dengan surat di bawah tangan atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya. Akta atau surat dimaksud umumnya berjudul Akta Pelepasan Hak (APH). APH kadang dikenal juga dengan nama Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPPH). Sebaiknya pelepasan hak atas tanah tersebut, dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna dibandingkan jika dibuat secara bawah tangan. Dengan demikian berdasarkan penjelasan di atas, APH tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti halnya Akta Jual beli (AJB), melainkan di hadapan notaris.

Dengan adanya pelepasan hak, maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Pihak yang memerlukan tanah tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat dan dibuktikan dengan penerbitan sertipikat bagi pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat. Sehingga pihak yang bersangkutan mendapatkan hak atas tanah sesuai ketentuan undang-undang dan sesuai keperluannya. Dalam praktiknya pihak yang memerlukan tanah kadang menguasai kepada notaris untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang baru ke Kantor Pertanahan setempat.

7. Permohonan Hak Atas Tanah

Permohonan hak adalah cara yang harus dilakukan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah negara.

Pasal 2 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa, permohonan hak atas tanah dilakukan dalam rangka pemberian hak atas tanah yang primer, yaitu pemberian hak atas tanah yang terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai

dan hak pengelolaan. Pasal 2 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa, pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan Keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif secara umum.

Pengajuan permohonan hak atas tanah oleh pemohon hak disertai dengan data yuridis dan data fisik sebagai bukti penguasaan tanah yang dimohonkan. Data yuridis adalah bukti-bukti atau dokumen penguasaan tanah, sedangkan data fisik adalah Surat Ukur dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas tanah dimaksud.

Adapun data-data yang diperlukan untuk melakukan permohonan hak atas tanah adalah:

- a. Data mengenai pemohon, adalah keterangan mengenai subyek hukum yang melakukan permohonan hak atas tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Data pemohon diperlukan untuk mengetahui status pemohon dalam hubungannya dengan status hak atas tanah yang dimohon.
- b. Data fisik, adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data fisik berupa surat ukur atau kutipan peta bidang.
- c. Data Yuridis, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data yuridis dapat bermacam-macam bentuknya tergantung dari status tanahnya. Untuk tanah negara, data yuridis yang diperlukan dapat berupa surat keterangan dari kepala desa atau lurah setempat yang isinya menyatakan bukan tanah adat, surat keterangan bahwa tanahnya tidak termasuk dalam buku C desa atau dalam peta rincian desa riwayat tanah, bukti perolehan tanah dan surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon serta surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah yang dimohon dikuasai secara fisik dan tidak dalam keadaan sengketa.

d. Data pendukung lainnya, misalnya data pendukung berupa surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah yang dimohon tidak dalam keadaan sengketa, surat pernyataan tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon dan surat pernyataan rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohon.

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian ke lapangan oleh Panitia Pemeriksa Tanah, kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai dengan kewenagannya dan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH), pemohon mendaftarkannya haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besarnya uang pemasukan yang harus dibayar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan BPHTB yang harus dibayar mengacu pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.

Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan/atau BPHTB. Dokumen yang diperlukan untuk mendaftarkan Surat Keputusan Pemberian Hak untuk memperoleh sertipikat tanda bukti hak adalah:

- a) Surat permohonan pendaftaran;
- b) Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak;
- c) Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran;
- d) Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan;
dan
- e) Identitas pemohon.

B. DUDUK PERKARA

1. Ringkasan Kasus

a. Para Pihak

- 1) Antjin Ganton selaku Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;
- 2) Pemerintah Republik Indonesia, cq. Menteri Dalam Negeri, cq. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PEMDA DKI Jakarta) selaku Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi;
- 3) Pemerintah Republik Indonesia, cq. Menteri Negara Agraria, cq. Badan Petanahan Nasional, cq. Kepala Wilayah (Kakanwil) BPN DKI Jakarta, cq. Kantor Pertanahan Jakarta Timur selaku Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi;
- 4) Pemerintah Kotamadya Jakarta Timur, cq. Kepala Kecamatan Ciracas selaku Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi.

b. Dasar Gugatan

Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan atas tanah bekas milik adat yang terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas:

sebelah utara : Jalan Raya Ciracas;

sebelah selatan : Gang Ganton;

sebelah timur : Jalan Setapak/Perkampungan Rukun Tetangga
002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua
Wetan;

sebelah barat : Jalan Mesjid At-Taufiq

Antjin Ganton (Penggugat) dengan surat bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 seluas 8.110 m² yang terletak di wilayah Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, memiliki tanah

bekas hak milik adat tersebut, bersama dengan ahli waris lainnya yang diperoleh berdasarkan hak waris dari orang tuanya yaitu Law Wan Lang dan istrinya Nyonya Nyimah Bule yang menguasai dan mengelola tanah hak tersebut sejak tahun 1945.

Semasa hidupnya Law Wan Lang sampai ia meninggal dunia, menguasai dan mengelola tanah tersebut dengan baik begitu juga dengan Penggugat sebagai ahli warisnya. Tanah tersebut dikelola oleh Penggugat dengan menanam tanaman tua dan berbagai tanaman palawija lainnya untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarganya.

Pada tahun 1992 terjadi keributan, dimana Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (PEMDA DKI Jakarta (Tergugat I)) dan Kepala Kecamatan Ciracas (Tergugat II), memaksa memagari bidang tanah milik Penggugat dengan memeralat oknum Tentara Negara Indonesia (TNI) dan Polisi Republik Indonesia (POLRI) pada saat itu. Penggugat dengan tegas melarang dan menghalangi tindakan Tergugat I dan II tersebut, namun sebaliknya Penggugat diintimidasi oleh Tergugat-tergugat tersebut dengan mengancam akan diculik, dihilangkan dan sebagainya, sehingga Penggugat tidak dapat berbuat banyak kecuali mempertahankan dan menempati lokasi tanah dan merawat tanaman-tanaman yang telah ada.

Kemudian pada tahun 1996 ternyata terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama PEMDA DKI Jakarta seluas 17.775 m², yang sebagian dari luas sertipikat tersebut masuk pada bidang tanah Penggugat yaitu untuk seluas 8.110 m² secara melawan hukum, karena baik pewaris maupun Penggugat tidak pernah memberikan, melepaskan, mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada pihak manapun apalagi kepada Tergugat I. Dimana pada saat ini di atas bidang tanah tersebut, telah berdiri Kantor Regional V Badan Kepegawaian Negara (BKN) Jakarta Timur.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat melalui Pengacaranya melakukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II

di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, disertai dengan alat-alat bukti tertulis, berupa surat-surat yang menyatakan bahwa tanah seluas 8.110 m² dengan bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 yang terletak di wilayah Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur dengan batas-batas tersebut di atas, adalah benar milik Law Wan Lang ayah dari Penggugat. Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa pihaknya telah menerima pelepasan atau penyerahan hak dari Law Wan Lang maupun dari Penggugat atau ahli waris lainnya atas tanah hak seluas 8.110 m² tersebut, serta terbukti bahwa Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I tersebut, diterbitkan melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum sehingga sertipikat tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak dapat dijadikan bukti hak sepanjang luas tanah yang disengketakan oleh Penggugat.

c. Fakta Persidangan

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan dan dari keterangan para saksi serta bukti-bukti surat, diketahui bahwa:

- 1) Penggugat adalah ahli waris dari Law Wan Lang (Alm) yang mana bertempat tinggal terakhir di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Jakarta Timur, telah meninggal dunia pada tahun 1967 dan juga istrinya yang bernama Nyimah Bule telah meninggal dunia terlebih dahulu yaitu pada tahun 1941 dengan tempat tinggal terakhir di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Jakarta Timur;
- 2) Law Wan Lang (Alm) selain meninggalkan ahli waris ia juga meninggalkan harta warisan yang diantaranya beberapa bidang tanah yang salah satunya adalah sebidang tanah yang dikenal dengan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1, seluas 8.110 m² yang terletak di wilayah RT/RW: 002/011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Jakarta Timur (untuk

selanjutnya disebut “Tanah Sengketa”) dan Tanah Sengketa tersebut dikuasai dan dikelola oleh Law Wan Lang semasa hidupnya pada tahun 1940-an hingga saat ia meninggal dunia dan dilanjutkan oleh penggugat sampai dengan adanya gugatan ini. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

sebelah utara : Jalan Raya Ciracas;

sebelah selatan : Gang Ganton;

sebelah timur : Jalan Setapak/Perkampungan Rukun
Tetangga 002, Rukun Warga 011,
Kelurahan Kelapa Dua Wetan;

sebelah barat : Jalan Mesjid At-Taufiq

- 3) semasa hidupnya Law Wan Lang sampai ia meninggal dunia, ia menguasai dan mengelola tanah tersebut dengan baik, dan begitu juga dengan Penggugat sebagai ahli warisnya sampai dengan adanya gugatan ini. Baik pewaris maupun Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan ataupun melepaskan Tanah Sengketa tersebut kepada pihak manapun;
- 4) berdasarkan data pada Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan DKI Jakarta, terbukti tercatat bahwa Tanah Sengketa atas nama Law Wan Lang tersebut, belum ada pencoretan atau pengalihan sama sekali kepada pihak lain;
- 5) berdasarkan Hasil Rincikan Tahun 1950, terbukti terhadap Tanah Sengketa tercatat adalah milik dan atas nama Law Wan Lang, belum ada pencoretan atau peralihan kepada pihak lain manapun, dan hal ini diketahui oleh Lurah Cipayung Bapak Moch. Sadeli;
- 6) berdasarkan Surat Keterangan dari Kantor Direktorat Jenderal Pajak Nomor: Ris.9063/WPJ.10/K.I.1204/1980 Tanggal 10 Juni 1980 dan Nomor: Ris.7769/WPJ.10/K.I.2404/1979 tanggal 19 September 1979, terbukti diterangkan bahwa terhadap Tanah Sengketa tercatat adalah milik dan atas nama Law Wan Lang;

- 7) berdasarkan SPPT/PBB Nomor 31.72.011.003.007-0107.0 tercatat sebagai wajib pajak adalah Law Wan Lang atau Entong Ganton (anakny) sampai pada tahun 2001, oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur telah menerbitkan surat himbauan kepada Penggugat untuk membayar pajak terhutang kepada Law Wan Lang atau Entong Ganton (anakny);
- 8) berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, telah terbukti bahwa Tanah Sengketa tersebut adalah milik Penggugat sebagai ahli waris, yang belum pernah dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak manapun;
- 9) pada tahun 1992, Tergugat I dan II memaksa memagar bidang Tanah Sengketa dengan memeralat oknum TNI dan POLRI pada saat itu. Penggugat dengan tegas melarang dan menghalangi tindakan tergugat-tergugat tersebut, namun sebaliknya Penggugat diintimidasi oleh Tergugat dengan mengancam akan diculik, dihilangkan dan sebagainya, sehingga Penggugat tidak dapat berbuat banyak kecuali mempertahankan dan menempati lokasi Tanah Sengketa dan merawat tanaman-tanaman yang telah ada;
- 10) pada tahun 1996 terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I seluas 17.775 m², yang sebagian dari luas sertipikat tersebut masuk pada bidang Tanah Sengketa milik Penggugat yaitu untuk seluas 8.110 m² secara melawan hukum, karena baik pewaris maupun Penggugat tidak pernah menjual, mengalihkan atau melepaskan Tanah Sengketa tersebut kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat I;
- 11) tidak satu pun dasar penerbitan Sertipikat tersebut yang menjelaskan bahwa telah ada pembebasan, pelepasan atau peralihan dari Tanah Sengketa tersebut. Sehingga jelas terbukti terbitnya sertipikat tersebut adalah penuh rekayasa yang tentunya bertentangan dengan hukum dan mengandung cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- 12) pada Sertipikat tersebut, pada poin C, asal Persil yaitu karena “pemberian hak” sehingga terkesan adanya hibah dari pihak tertentu, padahal bidang tanah tersebut adalah tanah adat dengan Persil 9 Blok D.I, Tanah Sengketa tersebut bukanlah bidang tanah milik negara dan/atau bidang tanah milik orang lain, melainkan tanah milik Penggugat (tanah hak milik adat). Oleh karena itu Sertipikat tersebut, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang Tanah Sengketa seluas 8.110 m²;
- 13) pada Gambar Situasi dari Sertipikat tersebut, tidaklah sesuai jika dicocokkan dengan lokasi yang sebenarnya, terutama pada penggambaran batas-batas, termasuk gambar Jalan Mesjid At-taufiq;
- 14) pada tanggal 9 Desember 2004, Tergugat II telah memaksa Penggugat keluar dari bidang tanah tersebut, dengan alasan akan digunakan oleh PEMDA DKI Jakarta, sehingga tanaman-tanaman milik Penggugat dirusak dan dirubuhkan oleh Tergugat II sehingga tidak dapat dimanfaatkan lagi, hal ini terjadi secara berturut-turut dari tanggal 10,11 sampai 13 Desember 2004. Oleh karena itu tindakan Tergugat II tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum;
- 15) Tergugat II memberikan peringatan kepada Penggugat melalui Surat dengan Nomor: 103/1.785 tanggal 14 Desember 2004, Surat Nomor: 107/1.785 tanggal 21 Desember 2004 dan Surat Nomor: 112/1.785 tanggal 24 Desember 2004 serta Surat Perintah Bongkar Nomor: 3.167/1.785 tanggal 31 Desember 2004, yang seluruhnya memerintahkan membongkar sendiri bangunan milik Penggugat yang Tergugat anggap adalah bangunan liar di atas tanah PEMDA DKI Jakarta;

2. Putusan Pengadilan

a. Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Melalui putusan Nomor 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005 memutuskan:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Law Wan Lang (Alm);
- 3) Menyatakan tanah seluas 8.110 m² dengan bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama Law Wan Lang yang terletak di wilayah Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas:
sebelah utara : Jalan Raya Ciracas;
sebelah selatan : Gang Ganton;
sebelah timur : Jalan Setapak/Perkampungan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan;
sebelah barat : Jalan Mesjid At-Taufiq
adalah sah milik Penggugat;
- 4) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanah seluas 8.110 m² sesuai dengan batas-batas tersebut di atas;
- 6) Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah terperkara kepada Penggugat dengan bebas dari beban dan tanggungan apapun dan kalau perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

- 7) Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini;
- 8) Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah);
- 9) Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

b. Pengadilan Tinggi Jakarta

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut, Tergugat I/Pembanding selaku pihak yang dikalahkan mengajukan upaya hukum banding melalui Pengadilan Tinggi Jakarta dan telah diputus berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 14/PDT/2007/PT.DKI tanggal 30 April 2007, yang amarnya sebagai berikut:

- 1) Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Turut Tergugat tersebut;
- 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 26 Oktober 2005 Nomor 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM yang dimohonkan banding tersebut;
- 3) Menolak gugatan Penggugat/Terbanding;
- 4) Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah);

c. Mahkamah Agung Republik Indonesia

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, Penggugat/Terbanding selaku pihak yang dikalahkan, mengajukan upaya hukum kasasi melalui Mahkamah Agung Republik Indonesia dan telah diputus berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 Tanggal 12 Mei 2008, dengan amar putusannya sebagai berikut:

- 1) Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 14/PDT/2007/PT.DKI tanggal 30 April 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005;
- 2) Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut;
- 3) Menolak tuntutan provisi dari Penggugat tersebut;
- 4) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 5) Menetapkan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Law Wan Lang (Alm);
- 6) Menetapkan tanah seluas 8.110 m² dengan bukti Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama Law Wan Lang yang terletak di wilayah Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas:
sebelah utara : Jalan Raya Ciracas;
sebelah selatan : Gang Ganton;
sebelah timur : Jalan Setapak/Perkampungan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan;
sebelah barat : Jalan Mesjid At-Taufiq
adalah sah milik Penggugat;
- 7) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 8) Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I, dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai tanah seluas 8.110 m² sesuai dengan batas-batas tersebut di atas;
- 9) Menghukum Tergugat I dan atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah terperkara tersebut kepada Penggugat dengan bebas dari beban dan tanggungan apapun dan jika perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;

- 10) Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini;
- 11) Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- 12) Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat I dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan dalam semua tingkat peradilan yngdalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

3. Eksekusi

Untuk melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285/K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, PEMDA DKI Jakarta selaku Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi selaku pihak yang dikalahkan dalam perkara tersebut, mengajukan permohonan pengukuran dan pemisahan terhadap Sertipikat Hak Pakai Nomor: 32/Kelapa Dua Wetan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta sebagai pelaksanaan Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi DKI Jakarta Nomor 5/2011 tanggal 05 April 2011 dan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 617/2011 tanggal 29 April 2011.

DPRD Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi DKI Jakarta Nomor 5/2011 tanggal 05 April 2011, tentang Persetujuan atas Pelaksanaan Pelepasan dan Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, memberikan dasar pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Surat Nomor 2591/-1.711 tanggal 8 November 2010, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah mengajukan permohonan persetujuan atas pelaksanaan pelepasan dan penghapusan tanah

yang berlokasi di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur;

- b. Bahwa permohonan persetujuan tersebut pada huruf a, dalam rangka melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285K/Pdt/2007 tanggal 12 Mei 2008 dan Teguran (*Aanmaning*) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 37/2009.Eks/PN.Jkt.Tim tanggal 30 September 2009;
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi DKI Jakarta Nomor 5/2011 tanggal 05 April 2011, tentang Persetujuan atas Pelaksanaan Pelepasan dan Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Selanjutnya DPRD Provinsi DKI Jakarta dalam Surat Keputusan tersebut memutuskan:

- KESATU** : Menyetujui atas pelaksanaan pelepasan dan penghapusan aset tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur.
- KEDUA** : Mempercayakan pelaksanaan diktum KESATU kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- KETIGA** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perubahan dan perbaikan sebagaimana mestinya.

Kemudian Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 617/2011 tanggal 29 April 2011, tentang Penghapusan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berupa Tanah Seluas 8.110 m² terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, memberikan dasar pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa tanah seluas 8.110 m² yang merupakan sebagian dari aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertipikat Hak

Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan seluas 17.775 m² telah menjadi obyek sengketa di Pengadilan karena digugat kepemilikannya oleh Antjin Ganton;

- b. Bahwa sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan Nomor 285/Pdt.G/2004/PN.JKT.TIM juncto Nomor 14/PDT/2007/PT.DKI juncto Nomor 2285K/Pdt/2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 37/2009.Eks/PN.Jkt.Tim tanggal 30 September 2009, serta memperhatikan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi DKI Jakarta Nomor 5/2011 tanggal 05 April 2011, tentang Persetujuan atas Pelaksanaan Pelepasan dan Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, perlu menghapus aset berupa tanah 8.110 m² yang terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur dari daftar inventaris barang daerah;
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Penghapusan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berupa Tanah Seluas 8.110 m² Terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Selanjutnya Gubernur Provinsi DKI Jakarta dalam Surat Keputusan tersebut memutuskan:

- KESATU** : Menghapus aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berupa tanah seluas 8.110 m² yang terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur dari daftar inventaris barang daerah.
- KEDUA** : Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk memproses penghapusan aset sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dari daftar inventaris barang daerah.

KETIGA : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

C. ANALISIS PERMASALAHAN HUKUM

1. Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Cacat Hukum Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Untuk Sebagian Luas Tanah Yang Menjadi Sengketa

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, telah ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur postif, yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertipikat tanah yang telah diterbitkan tersebut bukan merupakan alat bukti yang mutlak, artinya terhadap sertipikat tersebut setiap waktu dapat digugat oleh pihak yang berhak atau pemegang hak yang sebenarnya. Hal ini dapat mengakibatkan sertipikat tersebut dicabut atau dibatalkan.

Apabila ternyata terdapat kesalahan atau kekhilafan dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, harus melalui mekanisme hukum untuk memperbaiki akibat hukumnya. Dalam kejadian ini tentu ada pihak yang dirugikan. Pihak yang dirugikan berhak atas dan harus diberikan kompensasi kerugian. Dasar untuk mengajukan ganti rugi adalah berdasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hubungan penerbitan sertipikat hak atas tanah dan kepastian hukum adalah hubungan sebab akibat. PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum yang lebih baik dibanding dengan PP Nomor 10 Tahun 1961. Jika pada PP Nomor 10 Tahun 1961, belum ditentukan batas waktu bagi pihak lain untuk menggugat pemilik sertipikat hak atas tanah, sebaliknya PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) menentukan batas waktu bagi pihak lain untuk menggugat, yakni lima tahun sejak dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah tersebut.

Terkait dengan sengketa antara Antjin Ganton selaku Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dengan PEMDA DKI Jakarta selaku Tergugat I/Pembanding I/Termohon Kasasi mengenai penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama PEMDA DKI Jakarta seluas 17.775 m² tersebut di atas, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285/K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa sertipikat tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang tanah seluas 8.110 m² dengan batas-batas yang telah dijelaskan di atas. Dalam hal ini terhadap sertipikat tersebut tidak dilakukan pembatalan atau penghapusan hak secara keseluruhan. Karena yang dibatalkan hanya sebagian luas dari sertipikat tersebut, maka dalam hal ini terjadi perubahan data mengenai bidang tanah khususnya mengenai data fisik, yaitu luas tanah dalam sertipikat tersebut, menjadi berkurang dari seluas 17.775 m² menjadi 9.665 m².

Berdasarkan putusan peradilan tersebut, maka Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 617/2011 tertanggal 29 April 2011 tentang Penghapusan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berupa Tanah Seluas 8.110 m² Terletak Di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, menyetujui untuk menghapus aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, berupa tanah seluas 8.110 m² tersebut, yang merupakan sebagian luas tanah dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan dari daftar inventaris barang daerah. Berdasarkan surat keputusan tersebut, maka sertipikat tersebut dinyatakan batal dan cacat hukum sepanjang seluas 8.110 m². Sehingga terhadap sertipikat tersebut akan dilakukan pemisahan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur. Dimana sertipikat tersebut akan dibagi menjadi dua bagian, yaitu bagian pertama adalah sertipikat induk, dengan nomor sertipikat yang sama dan pemegang haknya tetap Tergugat I. Sedangkan bagian yang

kedua adalah sertipikat hasil pemisahan yaitu seluas 8.110 m² milik Penggugat. Terhadap tanah seluas 8.110 m² tersebut, akan kembali berstatus sebagai tanah hak milik adat berdasarkan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1.

Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, maka Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data tersebut pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya, setelah adanya pemberitahuan resmi dari pengadilan atau adanya permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan dengan lampiran salinan resmi dari putusan/penetapan pengadilan dimaksud. Sehingga terhadap Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan akan dilakukan perubahan khususnya mengenai luas bidang tanah yang menjadi berkurang dari seluas 17.775 m² menjadi 9.665 m² (luas tanah terdahulu dicoret dan diganti dengan luas tanah yang telah ditetapkan). Demikian juga dengan Surat Ukur atas sertipikat tersebut, akan berubah dan diberi catatan dari tanah seluas 17.775 m² akan dikurangi seluas 8.110 m² sehingga akan menjadi seluas 9.665 m².

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pemegang girik dan sertipikat hak atas tanah atas bidang tanah yang sama, yang mengakibatkan sertipikat tersebut dinyatakan batal atau cacat hukum untuk sebagian luas tanah yang menjadi sengketa, maka sertipikat hak atas tanah tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat seperti sertipikat semula. Akan tetapi terhadap sertipikat tersebut masih mungkin digugurkan atau dibatalkan sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan terhadap sertipikat tersebut. Oleh karena itu, sertipikat hak atas tanah bukanlah satu-satunya alat bukti pemegang hak atas tanah, karena masih terdapat alat bukti lainnya mengenai kepemilikan hak atas tanah. Jadi dalam hal ini tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan

memiliki sertifikat tanah berarti pemilik sertifikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah masih harus dibuktikan di persidangan melalui tahap pembuktian mengenai keabsahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat tanah berdasarkan bukti-bukti baik secara tertulis maupun berdasarkan keterangan saksi.

2. Prosedur Pelaksanaan Pelepasan Dan Permohonan Kembali Hak Atas Tanah Hasil Pemisahan Dari Sertipikat Yang Telah Dinyatakan Cacat Hukum

Pelepasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Terkait dengan sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan tersebut di atas, maka terhadap sebagian luas tanah yang dinyatakan cacat hukum dan batal oleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu seluas 8.110 m² milik Penggugat dilakukan pemisahan terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur. Dimana sertifikat tersebut akan dibagi menjadi dua bagian, yaitu bagian pertama adalah sertifikat induk, dengan nomor sertifikat yang sama dan pemegang haknya tetap Tergugat I. Sedangkan bagian yang kedua adalah bidang tanah hasil pemisahan seluas 8.110 m² milik Penggugat dan karena bidang tanah tersebut semula adalah tanah girik atau belum pernah bersertipikat, maka bidang tanah tersebut setelah dilakukan pemisahan kembali berstatus

sebagai tanah bekas hak milik adat berdasarkan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1.

Selanjutnya terhadap bidang tanah hasil pemisahan seluas 8.110 m² tersebut, telah dilakukan pelepasan hak antara Penggugat beserta ahli waris lainnya (Pihak Pertama/selaku pihak yang melepaskan hak) dengan Kantor Regional V Badan Kepegawaian Negara (BKN) DKI Jakarta (Pihak Kedua/selaku pihak yang menerima pelepasan hak), dalam hal ini diwakili oleh Kepala Bagian Umum Kepegawaian Negara Kantor Regional V BKN DKI Jakarta, berdasarkan akta Pelepasan Hak tertanggal 19 Juli 2011 Nomor 88, yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta Timur. Dalam akta pelepasan hak tersebut, dijelaskan bahwa pelepasan hak atas tanah seluas 8.110 m² tersebut (Obyek Pelepasan Hak), dilangsungkan dengan pembayaran ganti kerugian yang diberikan kepada Pihak Pertama selaku pemegang hak dari Pihak Kedua dengan harga sebesar Rp.2.297.500,-/m² (dua juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) per meter persegi atau seluruhnya sebesar Rp.18.632.725.000,- (delapan belas milyar enam ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah). Ganti kerugian ini ditetapkan berdasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Segala hak, kewajiban dan keuntungan serta kerugian dari Obyek Pelepasan Hak tersebut, terhitung pada saat penandatanganan akta Pelepasan Hak tersebut di atas, telah berpindah menjadi milik dan hak Pihak Kedua (selaku pihak yang menerima pelepasan hak).

Setelah dilakukan pelepasan hak sebagaimana dijelaskan di atas, selanjutnya atas bidang tanah seluas 8.110 m² (Obyek Pelepasan Hak) tersebut, telah menjadi tanah negara yang belum bersertipikat (belum pernah terdaftar di Kantor Pertanahan). Oleh karena itu, untuk kepentingan Pihak Kedua terhadap tanah tersebut dilakukan permohonan hak baru atas nama Kantor Regional V BKN DKI Jakarta. Adapun prosedur permohonan hak atas tanah negara yang belum pernah terdaftar di Kantor Pertanahan sama dengan prosedur pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemohon dapat mengurus sendiri permohonannya atau dapat

dikuasakan kepada orang lain. Sebelum permohonan sertipikat hak atas tanah di proses, kelengkapan berkas harus diperiksa terlebih dahulu oleh petugas Kantor Pertanahan. Kelengkapan tersebut antara lain:

- a) Surat permohonan pendaftaran;
- b) Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak;
- c) Surat Keputusan Pemberian Hak;
- d) Identitas Pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan;
 - 1) Perorangan, Warga Negara Indonesia, harus melampirkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
 - 2) Badan Hukum, dengan melampirkan akta pendirian perusahaannya beserta perubahan-perubahannya yang disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- e) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan;
- f) Surat-surat tanda bukti perolehan hak atas tanah yang asli (tanah negara bekas tanah hak milik adat), yaitu:
 - 1) girik milik adat;
 - 2) surat pernyataan penguasaan fisik oleh pemohon yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup;
 - 3) surat keterangan tanah tidak dalam sengketa di atas tanah;
 - 4) salinan akta Pelepasan Hak yang telah dibuat dihadapan notaris;
 - 5) surat rekomendasi tanah negara yang dibuat oleh Lurah dikuatkan oleh Camat setempat;
 - 6) site plan/advis planning dari Kantor Walikota atau Ijin lokasi bagi yang disyaratkan menurut ketentuan perundang-undangan;
- g) Ijin Mendirikan Bangunan dan Surat Keterangan Lurah yang menyatakan di atas tanah terdapat bangunan;
- h) Fotocopy pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/SSB BPHTB, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 juncto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang telah divalidasi oleh kantor pelayanan PBB ;

- i) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996).

Apabila semua persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi, maka permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan akan diproses, untuk selanjutnya akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2007 tertanggal 12 Mei 2008

Penulis menganalisis dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut:

- 1) Tergugat I telah mengkonversi tanah hak milik adat yang terdaftar dalam Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1, menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I tanpa hak, karena tanah hak milik adat tersebut merupakan milik Penggugat yang belum pernah dijual, diberikan, dilepaskan atau dialihkan kepada pihak mana pun, termasuk kepada Tergugat I.

Proses permohonan Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I tersebut, diajukan oleh pihak yang tidak berhak dan berwenang. Dalam hal ini terdapat indikasi bahwa Kantor Pertanahan kurang teliti dalam menyelidiki riwayat tanah terjadinya perubahan pemilik Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama pewaris (orang tua Penggugat) sehingga menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I tanpa adanya peralihan hak dalam bentuk apapun. Dalam hal ini, terdapat indikasi bahwa Kantor Pertanahan kurang teliti dalam menyelidiki riwayat tanah pemilik Girik tersebut, sehingga Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan terbit tidak sah secara hukum.

Ketelitian dan kecermatan para petugas Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugasnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah kerana besar kemungkinan kesalahan manusia (*human error*) yang terjadi sangat tergantung dari kondisi petugas yang

bersangkutan. Untuk menghindari kesalahan *human error* tersebut, perlu adanya pengecekan ulang dari beberapa petugas Kantor Pertanahan baik terhadap data fisik maupun data yuridis suatu bidang tanah. Data fisik dan data yuridis yang terdapat pada Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan lapangan dan harus terhindar dari *human error* sewaktu petugas Kantor Pertanahan melakukan pemasukan data serta data yang dimasukkan telah akurat, sehingga data yang diterima oleh masyarakat adalah data yang benar.

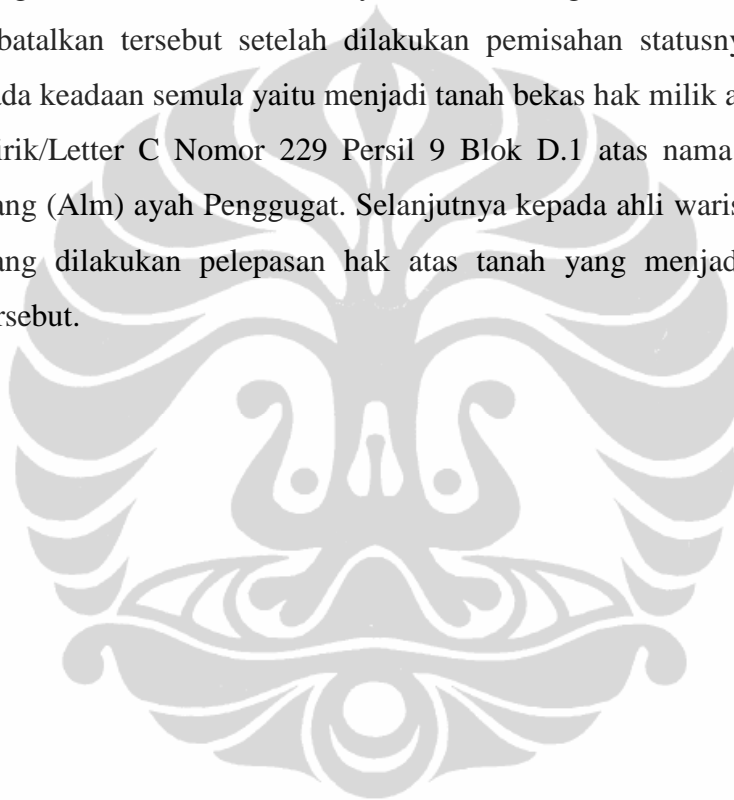
- 2) Alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa dalam proses pembuktian di persidangan :
 - a) Penggugat mengajukan alat bukti berupa Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama Law Wan Lang (orang tua Penggugat) dan alat-alat bukti tertulis lainnya yang telah disebutkan di atas, yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah benar milik Law Wan Lang, serta saksi-saksi yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar telah dikuasai oleh Law Wan Lang dan diteruskan oleh ahli warisnya (Penggugat);
 - b) Tergugat I mengajukan alat bukti berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan; Menurut Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, termasuk alat bukti hak lama yaitu surat bukti tertulis yang untuk keperluan pendaftaran hak harus dilengkapi dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Apabila kemudian setelah alat bukti tersebut didaftarkan dan sertipikat hak atas tanah telah diterbitkan ada pihak lain yang mendalilkan bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut yang telah diperoleh pemegang sertipikat hak atas tanah tanpa hak berdasarkan alat

bukti yang cacat hukum, maka pihak lain tersebut dapat mengajukan pembatalan alat bukti pendaftaran ke pengadilan dan membuktikan adanya cacat hukum dalam alat bukti dan proses perolehan atau penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut. Apabila putusan hakim membatalkan alat bukti pendaftaran dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, maka putusan mengenai pembatalan alat bukti pendaftaran tersebut dapat dijadikan dasar bagi Kantor Pertanahan untuk membatalkan pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat.

- 3) Dalam memeriksa dan memutus perkara ini, hakim lebih mempertimbangkan pada alat bukti tertulis dan keterangan saksi di persidangan yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Hakim tidak mempertimbangkan kekuatan hukum Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat I tersebut, meskipun sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, namun jika dapat dibuktikan sebaliknya, maka atas sertipikat tersebut dapat dilakukan gugatan oleh pemegang hak yang sebenarnya.
- 4) Putusan Hakim telah memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat selaku pemegang hak milik adat berdasarkan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1, karena sesungguhnya pemegang tanda bukti hak lama berupa Pajak Bumi/Landrente, Girik, Ketitir dan Verponding Indonesia secara adat telah diakui sebagai pemilik tanah tersebut. Pengakuan tersebut secara administrasi negara diwujudkan ke dalam penerbitan sertipikat hak milik.
Perkara ini dimenangkan oleh Penggugat dengan pertimbangan alat bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat saling berkaitan satu sama lain. Selain itu sejarah kepemilikan tanah dengan jelas menentukan bahwa Penggugat berhak atas tanah tersebut.

Hakim juga memutuskan untuk menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah terperkara kepada Penggugat dengan bebas dari beban dan tanggungan apapun dan jika perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

- 5) Penguasaan fisik atas tanah oleh pihak yang secara hukum tidak berhak, merupakan alasan utama pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan untuk sebagian luas tanah yang menjadi sengketa dan oleh karenanya untuk sebagian luas tanah yang dibatalkan tersebut setelah dilakukan pemisahan statusnya kembali pada keadaan semula yaitu menjadi tanah bekas hak milik adat dengan Girik/Letter C Nomor 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama Law Wan Lang (Alm) ayah Penggugat. Selanjutnya kepada ahli waris Law Wan Lang dilakukan pelepasan hak atas tanah yang menjadi sengketa tersebut.



BAB III

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dan analisa terhadap putusan pengadilan yang menjadi obyek penelitian pada tulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pembatalan sertipikat untuk sebagian luas bidang tanah yang disebabkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, maupun karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, mengakibatkan sertipikat tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk sebagian luas bidang tanah yang menjadi sengketa. Terhadap sertipikat yang dibatalkan untuk sebagian luas bidangnya dapat dilakukan tindakan hukum yaitu pemecahan atau pemisahan bidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 dan 134 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa status hukum terhadap bidang-bidang tanah hasil pemecahan dan pemisahan adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula/induknya. Dengan demikian suatu sertipikat yang dinyatakan batal atau mengandung cacat hukum untuk sebagian luas bidang tanah, tetap berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.
2. Terhadap sertipikat yang dinyatakan batal dan cacat hukum untuk sebagian luas bidang tanah dapat dilakukan suatu tindakan hukum, antara lain

pemecahan atau pemisahan dari sertipikat induknya. Sehingga terhadap bidang tanah yang telah dipecah atau dipisahkan tersebut dapat dilakukan tindakan hukum pelepasan hak yang dilakukan di hadapan Notaris oleh pemegang haknya kepada calon pemegang hak baru, disertai dengan pembayaran ganti rugi oleh calon pemegang hak baru kepada pemegang hak (pihak yang melepaskan). Selanjutnya dilakukan permohonan hak baru kepada Badan Pertanahan Nasional, karena tanah hak tersebut setelah dilakukan pelepasan hak menjadi tanah negara yang belum pernah terdaftar di Kantor Pertanahan (belum bersertipikat). Oleh karena itu proses permohonan kembali atas tanah tersebut, berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sama halnya seperti kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

3. Putusan hakim atas sengketa kepemilikan hak atas tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur antara Antjin Ganton selaku Penggugat melawan PEMDA DKI Jakarta selaku Tergugat I, Kepala Kecamatan Ciracas selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Jakarta Timur selaku Turut Tergugat, sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 2285/K/PDT/2007 tanggal 12 Mei 2008 sudah tepat sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif, artinya bahwa tanda bukti hak atas tanah (sertipikat hak atas tanah) yang diperoleh seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, karena setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.

B. Saran

Saran yang dapat diajukan :

1. Untuk menghindari munculnya sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah dikemudian hari, hendaknya Pejabat Kantor Pertanahan harus lebih teliti, cermat dan seksama dalam melakukan pendaftaran tanah dengan

mengadakan penelitian baik terhadap data fisik maupun data yuridis atas tanah yang bersangkutan termasuk terhadap riwayat tanah.

2. Dalam hal terbitnya suatu sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya diperoleh dari tanah yang berstatus hak milik adat (belum bersertipikat), maka sebaiknya dilakukan serangkaian pemeriksaan yang mendetail mengenai tata cara memperoleh hak atas tanah tersebut (termasuk status tanahnya, status para pihak dalam memperoleh hak atas tanahnya (pemegang hak atas tanah), dan ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya), sebelum diterimanya permohonan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat. Sehingga diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan dikemudian hari.
3. Dalam hal terjadinya sengketa mengenai tanah sebelum dilakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah, seharusnya didahului dengan putusan perdata tentang siapakah yang berhak atas tanah tersebut.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

- Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*. Cet. 1. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- _____. *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Cet. 1. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. 1. Edisi Kedua. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 18. Jakarta: Djambatan, 2007.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- Hutagalung, Arie S. "Perlindungan Pemilikan Tanah Dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional" *Dalam Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 34. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Jakarta: Alumni, 1991.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: RajaGrafindo Persada, Juni 1994.
- _____. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: CV. Rajawali, 1991.
- Pranjoto, Edi. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta: CV. Utomo, 2006.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Cet. 1. Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*. Cet. 1. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. I. Cet. 10. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Cet. 10. Bandung: Mandar Maju, 2005.

Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

_____. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*. Cet. 1. Jakarta: Republika, 2008.

Wijayanto, Agus. *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB) [Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R)]. Diterjemahkan oleh R. Soesilo. Bogor: Politeia, 1985.

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No. 5. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961. LN No. 28 Tahun 1962. TLN No. 2171.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 14 Tahun 1996. TLN No. 3643.

_____. *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Perpres No. 36 Tahun 2005. Lembaran Lepas 2005.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA No. 3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Untuk Pemberian Hak Atas Tanah dan Kewenangan Pembatalan Keputusan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah*. PMNA No. 3 Tahun 1999.

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah*. PMNA No. 9 Tahun 1999.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Penghapusan Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Berupa Tanah Seluas 8.110 m² Terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur*, SK Gubernur KDKI Jakarta No. 617 Tahun 2011, Lembaran Lepas 2011.

_____. *Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Persetujuan atas Pelaksanaan Pelepasan dan*

Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, SK DPRD Provinsi Jakarta No. 5 Tahun 2011, Lembaran Lepas 2011.

C. MAKALAH

Basuki, Sunaryo. *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama. September 2007. Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. September 2007.

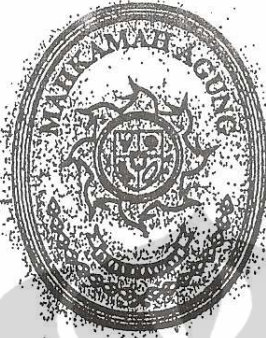
D. WAWANCARA

Sudarmadi, Rizul. *Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Timur*. Wawancara lisan. 14 April 2012.



LAMPIRAN

MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA



PUTUSAN

No. 2285 K/PDT/2001



PERKARA KASASI PERDATA

antara :

ANTJIN GANTOM

melawan :

PEMERINTAH RI . CG PEMDA DKI JAKARTA . DK.

Tergugat dan Tergugat II, di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

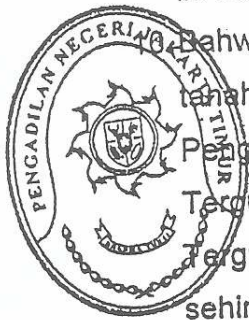
1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari (Alm. LAW WAN LANG yang mana LAW WAN LANG, tempat tinggal terakhir di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Jakarta Timur, telah meninggal dunia pada tahun 1967 dan juga istrinya yang bernama NYIMAH BULE telah meninggal dunia terlebih dahulu yaitu pada tahun 1941 dengan tempat tinggal terakhir di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Jakarta Timur;
2. Bahwa Almarhum LAW WAN LANG selain meninggalkan ahli waris ia juga meninggalkan harta warisan yang diantaranya beberapa bidang tanah yang salah satunya adalah sebidang tanah yang dikenal dengan Girik /Letter C No. 229 Persil 9 Blok D.1 yang terletak di wilayah Rt.002/Rw.011 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo), Jakarta Timur, dan tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh LAW WAN LANG semasa hidupnya 1940 an hingga saat ia meninggal dunia dan dilanjutkan oleh Penggugat sampai sekarang;
Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jl. Raya Ciracas,
Sebelah Selatan : Gang Ganton,
Sebelah Timur : Jl. Setapak/Perkampungan Rt.02/Rw.11
Kel. Kelapa Dua Wetan,
Sebelah Barat : Jl. Mesjid At-Taufiq;

3. Bahwa semasa hidupnya LAW WAN LANG sampai ia meninggal dunia, ia menguasai dan mengelola tanah tersebut dengan baik, dan begitu juga dengan Penggugat sebagai ahli warisnya sampai saat sekarang ini, dan baik pewaris pun Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak manapun, dan oleh karenanya sejak meninggalnya Pewaris sampai saat sekarang ini ahli warisnya (Penggugat) menguasai dan mengelola tanah tersebut dengan menanam tanaman tua dan berbagai tanaman palawija lainnya untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka, (seperti Rambutan, Kelapa, Jeruk, Mangga, Pisang, Singkong dll);
4. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, terbukti tercatat tanah Persil 9 Blok D.1 seluas 8.110 M2 adalah atas nama LAW WAN LANG dan belum ada pencoretan/pengalihan sama sekali kepada pihak lain;



5. Bahwa berdasarkan Hasil Rincikan Tahun 1950, terbukti terhadap tanah Persil 9, D.I seluas 8.110 M2 tercatat adalah milik / atas nama LAW WAN LANG belum ada pencoretan / peralihan kepada pihak manapun, dan hal ini diketahui oleh Lurah Cipayung Bapak MOCH. SADELI;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Kantor Direktorat Jenderal Pajak No.Ris.9063/WPJ.10/K.I. 1204/1980 tanggal 10 Juni 1980 dan No.Ris. 7769/WPJ.10/K.I.2404/1979 tanggal 19 September 1979, terbukti diterangkan bahwa terhadap tanah-tanah C. No.229 Persil 9, D.I seluas 8110 M2 tercatat adalah milik / atas nama LAW WAN LANG;
7. Bahwa berdasarkan SPPT / PBB No. 31.72.011.003.007-0107.0 tercatat sebagai wajib pajak adalah LAW WAN LANG / ENTONG GANTON, sampai pada tahun 2001 oleh Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur telah menerbitkan surat himbauan kepada Penggugat untuk membayar pajak terhutang, hal tersebut membuktikan bahwa wajib pajak masih tercatat atas nama LAW WAN LANG / ENTONG GANTON dan belum pernah ada perubahan;
8. Bahwa sejak tahun 1945 tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh Pewaris LAW WAN LANG dan para saksi-saksi yang hingga saat ini masih hidup mengetahui bahwa LAW WAN LANG pernah memiliki tanah milik adat tersebut, dan mengetahui sekarang ini dikuasai oleh ahli warisnya;
9. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, jelas dan nyata-nyata terbukti tanah tersebut adalah milik Penggugat yang sampai saat sekarang ini belum pernah dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak manapun;
10. Bahwa pada tahun 1992, oleh Tergugat I dan II memaksa memagar bidang tanah Penggugat dengan memeralat oknum TNI dan POLRI pada saat itu. Penggugat dengan tegas melarang dan menghalangi tindakan Tergugat-Tergugat tersebut, namun sebaliknya Penggugat diintimidasi oleh Tergugat-Tergugat dengan mengancam akan diculik, dihilangkan dan sebagainya, sehingga Penggugat tidak dapat berbuat banyak kecuali mempertahankan dan menempati lokasi tanah dan merawat tanam-tanaman yang telah ada, sehingga Penggugat sampai saat sekarang ini tetap bertahan tidak bersedia keluar dari lokasi tanah tersebut;
11. Bahwa pada Tahun 1996 ternyata terbit Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I yang sebahagian dari luas Sertifikat tersebut masuk pada bidang tanah Penggugat yaitu untuk seluas \pm 8110 M2 secara melawan hukum, karena sementara baik Pewaris maupun Penggugat



Jc

tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak manapun apalagi kepada Pihak Tergugat I;

12. Bahwa tidak satupun dari dasar penerbitan Sertifikat tersebut yang menjelaskan bahwa telah ada pembebasan dari Girik/Letter C No.229 Persil 9 Blok D.I yang terletak di wilayah Rt.002/Rw.011, kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas (dahulu Kel. Cipayung, Kec. Pasar Rebo) Jakarta Timur, sehingga jelas terbukti terbitnya Sertifikat tersebut adalah penuh dengan rekayasa yang tentunya bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

13. Bahwa Sertifikat tersebut disebutkan pada poin C. asal Persil yaitu Pemberian hak, sehingga terkesan adanya hibah dari pihak tertentu, padahal bidang tanah tersebut jelas-jelas adalah tanah adat dengan Persil 9 Blok D.I, sehingga bidang tanah tersebut bukanlah bidang tanah milik negara dan atau bidang tanah milik orang lain, melainkan tanah milik Penggugat. Dan oleh karenanya Sertifikat tersebut tidaklah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang tanah seluas 8.110 M2 yang digugat oleh Penggugat;

14. Bahwa pada Gambar Situasi dan Sertifikat tersebut tidaklah sesuai jika dicocokkan dengan lokasi yang sebenarnya, terutama pada penggambaran batas-batas termasuk dan gambar jalan Masjid Attaufik, sehingga nyata-nyata terbukti Sertifikat tersebut adalah hasil rekayasa semata, sehingga Sertifikat tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang bidang tanah yang digugat oleh Penggugat;

15. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2004, Tergugat II telah memaksa Penggugat keluar dari bidang tanah tersebut, dengan alasan akan digunakan oleh Pemda DKI Jakarta, sehingga tanam-tanaman milik Penggugat dirusak dan dirubuhkan oleh Tergugat II sehingga tidak dapat dimanfaatkan lagi, hal ini terjadi berturut-turut dari tanggal 10, 11 sampai 13 Desember 2004, dan oleh karena itu Tergugat II harus dinyatakan secara nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum;

16. Bahwa Tergugat II telah membuat Penggugat resah, karena Tergugat II memberikan peringatan kepada Penggugat melalui surat dengan Nomor :103/1.785 tanggal 14 Desember 2004 dan Surat Nomor : 107/1.785 tanggal 21 Desember 2004 dan Surat Nomor : 112/1.785 tanggal 24 Desember 2004 dan Surat Perintah Bongkar Nomor : 3.167/1.785 tanggal 31 Desember 2004 yang semuanya pada pokoknya memerintahkan membongkar sendiri



bangunan milik Penggugat yang tergugat anggap adalah bangunan liar diatas tanah Pemda DKI Jakarta, padahal Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Pemda DKI Jakarta, sehingga terbukti jelas Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa atas perbuatan Tergugat-Tergugat tersebut diatas Penggugat tidak dapat mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain sehingga Penggugat telah menderita kerugian material sebagaimana tersebut dibawah ini, dan juga oleh karena perbuatan Tergugat-Tergugat telah menjadikan Penggugat tidak dapat hidup dengan tenang dan selalu was-was sehingga Penggugat mengundang saudara-saudara untuk turut mempertahankan hak Penggugat atas tanah tersebut dan banyak hal lain, yang mana dari itu semua telah merugikan moril Penggugat yang masing-masing ditaksir sebesar :

- Materil Rp.3.000.000,- x 8.110 M2 = Rp.24.330.000.000,- (harga pasar)
- Tanam-tanaman Rp. 1.000.000.000,-
- Moril = Rp. 1.000.000.000,-

Sehingga seluruhnya berjumlah Rp.26.330.000.000,- (dua puluh enam milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah);

18. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan akurat yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengabulkannya. Dan untuk menghindari gugatan Penggugat kemudian tidak dapat dilaksanakan oleh karena kemungkinan Tergugat mengalihkan tanah dan Sertifikat tanah tersebut kepada pihak lain, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan (CB) terhadap tanah tersebut (tanah sengketa);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas Tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum LAW WAN LANG;
3. Menyatakan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas. 8.110 M2, sebagaimana batas-batas tersebut pada posita adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan tanah seluas 8.110 M2 dengan bukti Girik /Letter C No. 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama LAW WAN LANG yang terletak di wilayah

4. Menyatakan tanah seluas 8.110 M2 dengan bukti Girik /Letter C No. 229 Persil 9 Blok D.1 atas nama LAW WAN LANG yang terletak di wilayah Rt.002/Rw.011 Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, (dahulu Kel. Cipayang, Kec. Pasar Rebo), Jakarta Timur dengan batas-batas tersebut dalam posita gugatan ini adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tanah seluas 8.110 M2 sebagaimana batas-batas tersebut dalam posita gugatan Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah terperkara kepada Penggugat dengan bebas dari beban dan tanggungan apapun dan kalau perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (bij sterke arm);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.26.330.000.000,- (dua puluh enam milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap hari, setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan Negeri ini, terhitung mulai sejak hari dan tanggal diucapkan putusan ini didepan umum;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bezet, upaya Banding, dan Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
12. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI TURUT TERGUGAT :

A. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dan menolak perkara ini untuk diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena objek gugatan adalah Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kelapa Dua Wetan, yang merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata

wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya (Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986);

2. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam Pasal 53 ayat 1 "Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan tertulis melalui Pengadilan yang berwenang " dan sesuai Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. GUGATAN KURANG PIHAK :

Gugatan Penggugat kurang pihak, karena tanah perkara yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan berasal dari beberapa sertifikat Hak Milik yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 8/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 228 seb Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama KWI BIN KUWIH, kemudian secara berturut-turut beralih kepada IWIH BIN KWI dan terakhir kepada HADI JUDHA WIDJAJA;

Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 228 seb Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama IWIH BIN KUWIH, kemudian secara berturut-turut beralih kepada IWIH BIN KWI dan terakhir kepada BINTORO;

Sertifikat Hak Milik Nomor 10/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 228 seb Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama KWI BIN KUWIH, kemudian secara berturut-turut beralih kepada IWIH BIN KWI dan terakhir kepada JOHANNES;

- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 11/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 64 Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama KADJA BIN SELAN, kemudian beralih kepada HADI JUDHA WIDJAJA;

- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 175 Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama SAMI BINTI KADJA, kemudian beralih kepada HADI JUDHA WIDJAJA;



- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 175 Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama SAMI BINTI KADJA, kemudian beralih kepada HADI JUDHA WIDJAJA;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 8 seb Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama NAIH BIN KATJEP, kemudian beralih kepada LATIF KUSUMA;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 8 seb Blok D I Persil 48 a, semula tercatat atas nama NAIH BIN KATJEP, kemudian beralih kepada LATIF KUSUMA;
- h. Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Cipayung berasal dari konversi Milik Adat Girik C Nomor 280 seb Blok D I, semula tercatat atas nama DJAMI BINTI KADJA, kemudian beralih kepada LATIF KUSUMA;

Bahwa seharusnya Pemilik-pemilik sebelum Tergugat I, diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini, khususnya kepada Sdr. IWIH BIN KWI, KADJA BIN SELAN dan SAMI BINTI KADJA, NAIH BIN KATJEP, DJAMI BINTI KADJA, yang secara ORIGINER tercatat sebagai pemilik pertama yang mengetahui riwayat perolehan tanah dimaksud;

DALAM EKSEPSI TERGUGAT I :

A. Kompetensi Absolut :

Bahwa Posita butir 11 s/d 14 dan Petitum Penggugat butir 6, maka yang berwenang memeriksa perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena telah memenuhi unsur Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu konkrit, individual, Final dan mempunyai akibat hukum, karena telah terbit Sertifikat Hak Pakai No.32/Kelapa Dua Wetan a.n. Pemda DKI Jakarta (Tergugat I) seluas 17.775 M2 yang merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara (Turut Tergugat), walaupun dalil Penggugat menyatakan bahwa perkara a quo adalah sengketa mengenai hak. Sesuai dengan petitum tersebut Penggugat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai an. Tergugat I

cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang tanah seluas 8.110 M2, maka sesuai dengan penjelasan Pasal 3 angka 4 dan 5 UU No.5 Tahun 1986 yang pada intinya menjelaskan "tidak jarang dalam kasus tertentu Keputusan Tata Usaha Negara mengakibatkan kerugian bagi seseorang atau badan hukum perdata tertentu dan karenanya memerlukan koreksi serta pelurusan dalam segi penerapan hukumnya;

B. Penggugat tidak berkwalitas mengajukan Gugatan.



karena tidak jelas ada beberapa ahli waris dari almarhum Law Wan Lang dan Nyimah Bule;

2. Bahwa Petitum Penggugat butir 4 dan posita butir 2, 7 dan 8, mendalilkan sebagai pemilik Girik /Letter C No.229 Persil 9 Blok D.I, seluas 8.110 m² yang terletak di wilayah RT.002 RW.011, Kel. Kelapa Dua wetan, Kec. Ciracas, (dahulu Kel. Cipayung, Kec. Pasar Rebo), dalil tersebut harus ditolak karena dilokasi tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai No.32/Kelapa Dua Wetan an. Pemerintah Propinsi DKI Jakarta (Tergugat I) seluas 17.775 m² , sehingga Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat karena :
 - a. Bahwa sesuai Pasal 19, Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria Sertifikat merupakan alat bukti yang sah menurut hukum;
 - b. Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, yang menyatakan surat "petuk" pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut (lihat Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Cet. Kedua, Mahkamah Agung RI 1993 (hal.317) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 84 K/Sip/1973/1960, tanggal 25 Juni 1973, adapun pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung RI catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertakan dengan bukti-bukti lain;
 - c. Pasal 4 ayat 91) Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan tanah;
 - d. Oleh karena gugatan tidak sesuai dengan hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;
 - e. Tergugat tidak dapat menjelaskan perolehan dari siapa atau hubungan hukum tanah girik a.n. LAW WAN LANG dimaksud, apakah melalui /berdasarkan jual beli, waris atau hibah ?



3. Sesuai dengan posita Penggugat butir 5 s.d. 7.

Bahwa Penggugat hanya dapat mendalilkan tercatat dan belum ada pencoretan tanah Persil 9 Blok D.I seluas 8.110 m² an. Law Wan Lang, hal tersebut hanya pengadministrasian semata dan bukan berarti sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

C. Gugatan Penggugat Obscur Libel.

1. Bahwa posita butir 2 dan 7, serta petitum Penggugat butir 4, mendalilkan sebagai pemilik Girik/Letter C No. 229 persil 9 Blok D.I seluas 8.110 m² yang terletak di wilayah RT.002/RW.011. Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, (dahulu Kel. Cipayung, kec. Pasar Rebo);
2. Andaikata benar Penggugat memiliki tanah perkara a quo harusnya Penggugat dapat menjelaskan RT dan RW serta batas-batas tanahnya bukan hanya di Kel. Cipayung, Kec. Pasar Rebo;
3. Andaikata benar Penggugat memiliki tanah perkara a quo, sementara tanah yang diakui Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kelapa Dua Wetan dan Tergugat seluas 17.775 m² dengan batas-batas yang terdapat dalam Gambar Situasi No. 1829/1995 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Sertifikat an. Tergugat ;

D. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Sesuai posita Penggugat butir 16, Surat Perintah Bongkar No. 3.167/1.785, tanggal 31 Desember 2004 adalah surat yang diterbitkan oleh Walikotaamadya Jakarta Timur, maka harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo dan Camat (Tergugat II) sebagai bawahan dan hanya menjalankan perintah dari Walikotaamadya Jakarta Timur sebagai atasannya.

Bahwa sudah jelas apa yang menjadi pertimbangan hukum dari Walikotaamadya Jakarta Timur untuk menerbitkan SPB karena bangunan liar dan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut berada diatas Sertifikat Hak Pakai No. 32/Kelapa Dua wetan an. Pemda DKI Jakarta seluas 17.775 m²;

DALAM EKSEPSI TERGUGAT II :

A. Tentang Kompetensi Absolut.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara aquo sepanjang para Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan surat keputusan yaitu Sertifikat Hak Pakai No.32/Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I cacat hukum (vide butir 12 hal 4);

Bahwa gugatan Penggugat demikian harus diajukan ke Badan Tata Usaha Negara, karena gugatan aquo jika ditujukan terhadap Surat Keputusan Turut



Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur) selaku Pejabat Tata Usaha Negara, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat 91) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berwenang memeriksa dan mengadili, memutus terhadap perkara sengketa Tata Usaha Negara adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan senyatanya bukan Badan Peradilan Umum (Perdata);

Bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Gugatan Penggugat Para Pihaknya Kurang / Tidak Lengkap.

Bahwa Penggugat didalam gugatan butir 6 dan 7 mendalilkan berdasarkan surat keterangan Kantor Direktorat Jenderal Pajak dan berdasarkan SPPT/PBB tercatat sebagai Wajib Pajak, akan tetapi senyatanya didalam mengajukan gugatannya Penggugat tidak menarik/atau tidak mengikut sertakan Kantor Direktorat jenderal Pajak tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo;

Bahwa dengan tidak ditariknya / atau diikut sertakannya Kantor direktorat Jenderal Pajak dalam perkara ini, maka terbukti Gugatan Penggugat tersebut pada pihaknya kurang / tidak lengkap;

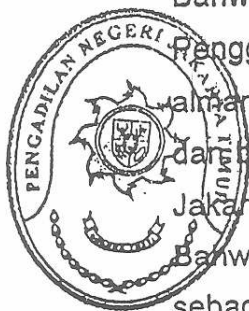
Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 September 1975 Nomor : 1078 K/SIP/1972;

C. Penggugat Tidak berkwalitas.

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan pada butir 1 hal 2 menyatakan bahwa Penggugat menyatakan bahwa (ANTJINGANTON) adalah ahli waris almarhum LAW WAN LANG yang telah meninggal dunia pada tahun 1967 dan bertempat tinggal di Kelurahan Kelapa Dua Wetan Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

Bahwa Penggugat hanyalah salah seorang dari pihak yang mengaku sebagai ahli waris almarhum LAW WAN LANG, selain Penggugat masih ada ahli waris yang masih hidup sampai saat ini, akan tetapi senyatanya tidak mengajukan gugatan, belum lagi ahli waris lainnya yang sah dari almarhum LAW WAN LANG yang tidak turut sebagai Penggugat dalam perkara ini;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna sebagaimana halnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 369 K/AG/1995, tertanggal 30 April 1996 yang pada pokoknya menerangkan "Bahwa untuk sempurnanya gugatan mengenai harta warisan seharusnya



semua ahli waris dan pihak ketiga yang menguasai obyek sengketa ditarik dalam gugatan tersebut" sehingga terbukti Penggugat tidak memiliki kapasitas/kwalitas sebagai Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut;

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum LAW WAN LANG;
3. Menyatakan tanah seluas 8.110 M2 dengan bukti Girik / Leter C No.229 Persil 9 Blok D.I atas nama LAW WAN LANG yang terletak di Wilayah Rt.002/Rw.011Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo) Jakarta Timur, dengan batas-batas tersebut dalam posita gugatan ini adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.32 Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tanah seluas 8.110 M2 sebagaimana batas-batas tersebut dalam posita gugatan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah terperkara kepada Penggugat dengan bebas dan beban dan tanggungan apapun dan kalau perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (bij sterke arm);
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 14/PDT/2007/PT.DKI tanggal 30 April 2007 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding I semula tergugat I dan Pemanding II semula Turut Tergugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 26 Oktober 2005 No. 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I/Pemanding I, Tergugat II/Turut Terbanding dan Turut Tergugat/Pemanding II tersebut;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat/Terbanding tersebut;

DLAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Juli 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2007) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Juli 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 14/PDT/2007/PT.DKI jo NO. 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM yang dibuat oleh Para Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, Turut Tergugat/Para Pemanding yang pada tanggal 16 Agustus 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 Agustus 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding adalah salah/keliru dalam menerapkan hukumnya yang menyatakan :

Pertama : bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan atau dasar apa LAW WAN LANG sejak tahun 1940 memperoleh tanah yang disengketakan sekarang, mengingat tanah sengketa berasal dari Girik atau Petok yang merupakan tanah yang berasal dari hak-hak adat sehingga hanya penduduk asli setempatlah yang dapat menguasai atau memiliki tanah tersebut, sedangkan LAW WAN LANG pada tahun 1940 bukan penduduk asli setempat sehingga tidak dapat memiliki hak milik adat yang dikuasai oleh adat setempat";

Kedua : bahwa selain daripada itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tetap; Girik/Petok maupun Letter C bukan merupakan bukti hak milik atas tanah. Bukti yang kuat atas tanah adalah Sertifikat, demikian pula mengenai pajak bumi, menurut hukum bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya bukti pelunasan pajak;

Ketiga : bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 32/Kelapa Dua Wetan tanggal 29 April 1996, Sertifikat Hak Pakai tersebut dikeluarkan berdasarkan SK Kepala kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 4 Desember 1995 No. 1.711.2/317/09-05/83/p/1995;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat telah dapat membuktikan dasar perolehan hak atas tanah sengketa, yang akan dipergunakan melayani kepentingan umum, sehingga Tergugat I maupun Tergugat II tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum;

Maka dengan ini Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat Asli) menimbang satu persatu dari poin-poin tersebut diatas dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa LAW WAN LANG sejak tahun 1940 telah menguasai beberapa bidang tanah adat, dan kemudian pada saat dilakukan pendataan dan perincian tanah maka hasil rincian tahun 1950 (vide bukti P-4) oleh Kantor Direktorat Jenderal Pajak Kantor Inspeksi Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta merincik dan kemudian mencatat dalam Girik/Letter C Nomor : 229 Kelurahan Cipayung, Kec. Pasar Rebo sebagaimana tersebut dibawah ini adalah tanah milik adat atas nama LAW WAN LANG:

1. Tanah Persil 13a Kelas S.II Luas 5.500 M2
2. Tanah Persil 13b Kelas S.IV Luas 3.200 M2;



- | | | |
|---------------------|------------|---------------|
| 3. Tanah Persil 13a | Kelas S.IV | Luas 4.200 M2 |
| 4. Tanah Persil 49 | Kelas S.I | Luas 1.800 M2 |
| 5. Tanah Persil 9 | Kelas D.I | Luas 8.110 M2 |
| 6. Tanah Persil 48a | Kelas D.I | Luas 5.760 M2 |

Bahwa berdasarkan hal tersebut, LAW WAN LANG telah lama tinggal dan menetap diwilayah Kelurahan Cipayung (Kelurahan Ciracas) tersebut, sehingga ia tidak lagi dikategorikan kedalam golongan Timur Asing/Tionghoa oleh Pemerintah Cq. Kantor Jenderal Pajak Kantor Inspeksi Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Disamping hal itu dikuatkan dengan keterangan warga setempat dan saksi-saksi bahwa ia LAW WAN LANG telah lama (sebelum tahun 1960) telah tinggal diwilayah tersebut dan telah menjadi masyarakat adat setempat dengan istilah yang ada di masyarakat tersebut yang hingga saat ini masih berlaku yaitu "cina betawi" (pekerjaannya bertani dan tidak dapat berbahasa cina lagi melainkan berbahasa betawi dan memakai adat betawi);

Bahwa selain itu pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah melampaui kewenangannya dalam mengambil pertimbangan tersebut, karena sesuai dengan sifat pemeriksaan perkara perdata adalah berdasarkan kebenaran formil, dalam perkara a quo hanya cukup melihat kebenaran bukti formil yang mana Pemohon kasasi (semula Terbanding/Penggugat) mengajukan bukti-bukti formil berupa P-1 s/d P-9 yang membuktikan kebenaran formil bahwa tanah sengketa adalah milik Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat), sehingga seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan darimana asal muasal tanah sengketa diperoleh LAW WAN LANG;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta poin pertama adalah salah dalam penerapan hukumnya, dan oleh karena itu harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.2/1992 Jo Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 26/DDA/1970 yang pada pokoknya menentukan bahwa girik yang diterbitkan sebelum tahun 1960 adalah sebagai bukti kepemilikan atas tanah;

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Dirjen Pajak Nomor : SE PG.6/1993 tanggal 17 Maret 1993 tentang Larangan Penerbitan Girik / Petok D / Kekitir Keterangan Obyek Tanah menentukan Girik/Petok D/Kekitir yang diterbitkan sebelum tahun 1960 adalah sebagai bukti kepemilikan atas tanah;



Bahwa bukti yang dibuktikan oleh Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) adalah Girik yang diterbitkan sebelum tahun 1960 (vide Bukti P-2) yaitu pada tahun 1949 (vide Bukti P-5), maka berdasarkan hal tersebut Penggugat dapat membuktikan dasar kepemilikannya dan bukti tersebut didukung dan dikuatkan oleh bukti berupa :

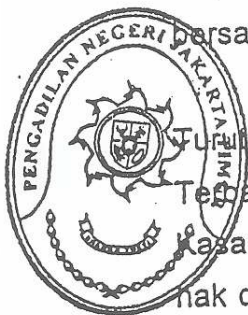
1. (Bukti P-5) : Surat Keterangan Kantor Direktorat Jenderal Pajak No. RIS 7769/WPJ10/K.I 2404/1997 tanggal 19 September 1997 yang menerangkan pada poin 1. pada pencatatan wajib pajak tahun 1949, tahun 1950 tercatat sebagai tanah milik adat dengan C No. 229 atas nama wajib pajak LAW WAN LANG, kemudian diperkuat dengan :
2. (Bukti P-3) : Surat Keterangan Kantor Direktorat Jenderal Pajak No. RIS 9063/WPJ 10/K.I 1204/1980 tanggal 10 Juni 1980;
3. (Bukti P-4) Hasil Rincian Tahun 1950 yang dilegalisir oleh Lurah Cipayung MOCH. SOLEH;
4. (Bukti P-6, P-7) : SPPT / PBB No. 31.72.011.002:002-0002.0 atas nama LAW WAN LANG;
5. (Bukti P-8) Surat dari Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DPJ Jakarta IV Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur-Dua Nomor : S.378/WPJ.20/KB.0204/2005 tanggal 16 Mei 2005;

Bahwa sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 31 alinea ke 2 adalah benar dan tidak dapat dibantah lagi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada poin dua terbukti telah

bersalah dalam penerapan hukumnya, dan oleh karena itu harus dibatalkan;

Bahwa disamping itu juga oleh karena Termohon Kasasi I dan II serta Termohon Kasasi (semula Pembanding I dan II serta Turut Terbanding/Tergugat II) tidak dapat membuktikan keabsahan bahwa Termohon Kasasi semula Pembanding I/tergugat I) telah menerima pelepasan/penyerahan hak dari LAW WAN LANG maupun dari Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) selaku ahli warisnya maka berarti Termohon Kasasi I, II (Semula Pembanding I, II/Tergugat I, Turut Tergugat) tidak dapat melumpuhkan dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat. Maka dengan demikian bukti Sertifikat Hak Pakai yang dibuktikan Termohon Kasasi I, II (semula Pembanding I, II / Tergugat I, Turut Tergugat) adalah diterbitkan melalui cara-cara yang bertentangan dengan hukum sehingga Sertifikat tersebut ada cacat hukum dan tidak dapat dijadikan bukti hak sepanjang tanah yang disengketakan oleh Penggugat;



Bahwa Tergugat I (semula Pembanding I) mendalihkan bahwa ia menguasai tanah sengketa tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 32/Kelapa Dua Wetan tanggal 29 April 1996 dengan dasar SK Kepala Kantor wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 14 Desember 1995 No. 1.711.2/317/09-05/83/P/1995;

Bahwa oleh karena sebagian dari bidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai tersebut adalah milik Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) yaitu seluas 8.110 M2 yang belum pernah dijual oleh LAW WAN LANG maupun Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) kepada siapapun sehingga timbul persengketaan ini, maka seharusnya Termohon kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) dapat membuktikan secara sah bahwa ia pernah membeli tanah tersebut dari LAW.WAN LANG ataupun dari Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) untuk melumpuhkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat);

Bahwa berdasarkan buku Sertifikat Hak Pakai Nomor : 32/Kelapa Dua Wetan tanggal 29 April 1996 tersebut termaktub bahwa Sertifikat Hak Pakai tersebut berasal dari : Tanah Negara, bekas Hak Milik No. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 / Cipayung dan Bekas Milik Adat yang telah dibebaskan oleh Tergugat (dapat dibuktikan pada Gambar Situasi Sertifikat "Perincian Luas"), dan diperkuat dengan jawaban Termohon Kasasi (semula Pembanding I/ Tergugat I) yang disampaikan pada tanggal 5 Maret 2005 dalam perkara a quo yaitu halaman 4 poin 2 yang mendalihkan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan berasal dari Tanah Negara, Bekas Hak Milik No. 8 seb, 9 seb, 10 seb, 11 seb, 12 seb, 14 seb, dan 15 / Cipayung dan Bekas Milik Adat C.No.229; C. No.135; dan C. No.741 berdasarkan penyerahan/pelepasan hak dari para pemiliknya;

Bahwa ternyata Termohon Kasasi I, II (semula Pembanding I, II/Tergugat I dan Turut Tergugat membuktikan (vide Bukti T.T.10. dan T.T.11) bahwa penyerahan / pelepasan hak dari pemilik C. No.229 yaitu LAW WAN LANG adalah pada tanggal 8 Desember 1979, sedangkan LAW WAN LANG sendiri telah meninggal dunia sebelumnya yaitu pada tahun 1967 (vide bukti P-9 dan P-10, dan juga nama-nama yang menyerahkan / melepaskan hak tanah adat tersebut yang didalihkan oleh termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Turut tergugat) selaku pemegang warkah Sertifikat Hak Pakai dalam sengketa a quo yaitu dari Sdr. HADI JUMIA WIDJAJA, Sdr. MURTADO, Sdr. JUMALIS dan MAT ALI kesemuanya tidak satu pun mempunyai hubungan darah ataupun hubungan



hukum dan LAW WAN LANG dan Pemohon Kasasi (semula Terbanding/ Penggugat) ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Termohon Kasasi I, II (semula Pembanding I, II / Tergugat I, Turut Tergugat) serta Tergugat II (semula Turut Terbanding / Tergugat II) tidak dapat membuktikan keabsahan penyerahan / pelepasan bekas tanah milik adat C. No. 229 atas nama LAW WAN LANG, sehingga nyata-nyatalah penyerahan/pelepasan hak tersebut bertentangan dengan hukum dan oleh karena itu pula nyata-nyata secara sah membuktikan dan menguatkan bahwa Penggugat selaku pemilik tanah milik adat C. No.299 yang belum pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun terutama kepada Termohon Kasasi (semula Pembanding I/Tergugat I);

Bahwa sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 30 alinea ke 3 adalah sangat tepat dan tidak dapat dibantah kebenarannya lagi, yaitu yang mempertimbangkan "bahwa atas fakta hukum tersebut diatas baik Tergugat I, II dan Turut Tergugat dalam sangkalannya ternyata tidak berhasil melumpuhkan dalil gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat Petitem 2 dan 4 dapat dikabulkan, sehingga karenanya Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah seluas 8.110 M2 dengan bukti Girik/Letter C No.229 Blok D.I atas nama LAW WAN LANG yang terletak di wilayah RT. 002/RW.011, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas (dahulu Kec. Cipayung) Jakarta Timur" ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka terbukti secara sah Termohon Kasasi I, dan Turut Termohon Kasasi (semula Pembanding I dan Turut Terbanding/Tergugat I, II) menguasai tanah tersebut dengan cara melawan hukum apalagi terbukti secara sah melakukan pengusiran secara paksa terhadap Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) dari tanah tersebut, oleh karenanya mohon kepada Hakim Agung Yang Mulia untuk menyatakan Termohon kasasi I dan Turut Termohon kasasi (semula Pembanding I dan Turut Terbanding/Tergugat I dan II) terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan/keberatan Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan karena Judex Factie (Pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum dan telah melampaui batas kewenangannya;



Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Judex Facti harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan berikut ini :

1. Bahwa tanah sengketa berdasarkan Bukti P.I adalah a.n. LAW WAN LANG, berdasarkan Letter C No.229 dengan luas 8.110 M2 tertanggal 26 September 1978;
2. Bahwa Buku Desa / Letter C adalah merupakan bukti tentang kepemilikan / hak seseorang atas tanah, karena setiap perpindahan hak atas tanah harus tercatat dalam Buku Desa, dalam bukti P4 tanah sengketa dalam Buku Desa / Letter C tercatat an. LAW WAN LANG berdasarkan hasil perincian tahun 1950;
3. bahwa berdasarkan Bukti P5, sampai tanggal 19 September 1979 tidak ada perubahan nama atas tanah sengketa, tetap atas nama LAW WAN LANG berdasarkan konversi;
4. Bahwa ahli waris tidak pernah merasa menjual tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ANTJIN GANTON dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 14/PDT/2007/PT.DKI tanggal 30 April 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ANTJIN GANTON, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 14/PDT/2007/PT.DKI tanggal 30 April 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 285/PDT.G/2004/PN.JKT.TIM tanggal 26 Oktober 2005;



MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut; ✓

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut; ✓

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; ✓
2. Menetapkan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum LAW WAN LANG; ✓
3. Menetapkan tanah seluas 8.110 M2 dengan bukti Girik / Leter C No.229 Persil 9 Blok D.I atas nama LAW WAN LANG yang terletak di Wilayah Rt.002/Rw.011Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kelurahan Cipayung, Kecamatan Pasar Rebo) Jakarta Timur, dengan batas-batas tersebut dalam posita gugatan ini adalah sah milik Penggugat; ✓
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum; ✓
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.32 Kelapa Dua Wetan atas nama Tergugat I cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tanah seluas 8.110 M2 sebagaimana batas-batas tersebut dalam posita gugatan Penggugat; ✓
6. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan seketika tanah perkara kepada Penggugat dengan bebas dari beban dan tanggungan apapun dan kalau perlu dengan bantuan aparat yang berwenang (bij sterke arm); ✓
Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini; ✓
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya; ✓
9. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat I dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). ✓

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 12 Mei 2008 oleh DR. H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. IMAM SOEBECHI, SH.MH dan R. IMAM HARJADI, SH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta



Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SATRIYO BUDIYONO, SH**
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Ttd

Ttd

H. IMAM SOEBECHI, SH. MH.

DR. H. PARMAN SOEPARMAN, SH. MH.

Ttd

R. IMAM HARJADI, SH.



Biaya Kasasi :

1. Biaya periksa Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 1.000,-

3. Administrasi kasasi Rp. 493.000,-

Jumlah ... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd

SATRIYO BUDIYONO, SH.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

DAMING SUNUSI, SH. MH.)
NIP. 040.030.169

- Pada hari ini, Selasa tanggal sembilanbelas Juli duaribu sebelas (19-07-2011), pukul 15.15 WIB (limabelas lewat limabelas menit Waktu Indonesia Bagian Barat); -----
- Berhadapan dengan saya, ADITYA PUTRA PATRIA, Sarjana --- Hukum, berdasarkan Keputusan Majelis Pengawas Daerah ----- Notaris Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal ----- sembilan Juni duaribu sebelas (09-06-2011) Nomor 86/CUTI-MPDN. Jaktim/VI/2011, selaku Pengganti dari Haji RIZUL SUDARMADI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan ----- dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal, dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan ATJIN GANTON, lahir di Jakarta pada tanggal duapuluh delapan Desember seribu sembilanratus tigapuluh (28-12-1930), Buruh, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Patil, Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 004, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 09.5410.081230.0075; ---
2. Nyonya LAUW GIN NIO, lahir di Jakarta pada tanggal dua Pebruari seribu sembilanratus tigapuluh enam ---- (02-02-1936), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara ----- Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Raya Ciracas Nomor 1, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, ----- Jakarta Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 5004.1209/4202360024; -----
3. Nyonya LAUW EN NIO, lahir di Jakarta pada tanggal duapuluh satu Mei seribu sembilanratus empatpuluh satu (21-05-1941), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara



- Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan -----
Jelambar Aladin Nomor 71, Rukun Tetangga 007 Rukun
Warga 006, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan -----
Penjaringan, Jakarta Utara, Pemegang Kartu Tanda ----
Penduduk nomor : 3172016105410003; -----
4. Tuan SAMAD, lahir di Jakarta pada tanggal tigapuluh
Oktober seribu sembilanratus enampuluh enam -----
(30-10-1966), Warga Negara Indonesia, bertempat ----
tinggal di Jakarta, Kelapa Dua Wetan, Rukun Tetangga
002 Rukun Warga 011, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, ----
Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Pemegang Kartu ----
Tanda Penduduk nomor : 09.5410.301066.0335; -----
5. Nyonya SAMAH, lahir di Jakarta pada tanggal tigapuluh
Desember seribu sembilanratus empatpuluh enam -----
(30-12-1946), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara -----
Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Ciracas,
Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 006, Kelurahan Ciracas
Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk nomor : 09.5410.701246.0808; -----
6. Nyonya UNARY MURTADI, lahir di Jakarta pada tanggal
enam Januari seribu sembilanratus limapuluh satu ---
(06-01-1951), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, ---
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pasar Senen Dalam
VI/16 D, Rukun Tetangga 014 Rukun Warga 004, -----
Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, ----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
09.5004.450151.0009; -----
7. Tuan KOMARIA MURTADI, lahir di Jakarta pada tanggal
limabelas Desember seribu sembilanratus limapuluh dua
(15-12-1952), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia,
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pasar Senen Dalam
VI/16 A, Rukun Tetangga 014 Rukun Warga 004, -----

Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat,
Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
09.5004.151252.0300; -----

8. Nyonya LAU LIE TJE, lahir di Jakarta pada tanggal
tujuh Mei seribu sembilanratus limapuluh tiga, -----
(07-05-1953), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara -----
Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, ----
Kampung Cibangau, Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 03,
Kelurahan Singabangau, Kecamatan Tenjo, Kabupaten ----
Bogor, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
32.03.29.470553.01816; -----

9. Nyonya LAUW SURJANI, lahir di Jakarta pada tanggal
duabelas Juni seribu sembilanratus tujuh puluh -----
(12-06-1970), Karyawan, Warga Negara Indonesia, ----
bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sawah Lio IV Gang
4 Nomor 18, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 005,
Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta
Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : -----
09.5302.520670.0329; -----

- Menurut keterangannya penghadap tersebut bersama-sama
adalah para (segenap) ahli waris dan ahli waris -----
pengganti dari almarhum LAW WAN LANG (LAU WAN LANG),
sebagaimana tercantum dalam Akta Keterangan Hak Waris
tertanggal duapuluh April duaribu sebelas (20-04-2011)
Nomor 24, dibuat dihadapan RAWAT ERAWADY, Sarjana
Hukum, Notaris di Kota Bekasi; -----

- Bersama-sama selaku "Pihak yang melepaskan hak" untuk ----
selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK PERTAMA -----

II. Tuan Doktorandus GHOZALI AMIRSYAH, lahir di Jakarta ----
pada tanggal dua Mei seribu sembilanratus limapuluh
sembilan (02-05-1959), Jabatan Kepala Bagian Umum -----

Pegawai Badan Kepegawaian Negara Kantor Regional V BKN Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Komplek BRI Nomor 50, Rukun Tetangga 005 Rukun Warga 002, Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3275020205590013, untuk sementara berada di Jakarta;

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut yang berdasarkan KEPUTUSAN KEPALA BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA Nomor : 05/KEP/2011 tertanggal tiga Januari duaribu sebelas (03-01-2011) ditunjuk sebagai PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN pada Kantor Regional V Badan Kepegawaian Negara Tahun Anggaran 2011 (duaribu sebelas);

- Selaku "Pihak yang menerima pelepasan hak", untuk selanjutnya disebut :

PIHAK KEDUA

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.
- Para penghadap bertindak dalam kedudukannya tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik/yang berhak atas :

- sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 9, Blok D.I, Kohir Nomor C.229, seluas ± 8.110 M2 (kurang lebih delapanribu seratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Ciracas, Kelurahan Kelapa Dua Wetan (dahulu Kecamatan Pasar Rebo, Kelurahan Cipayung) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Raya Ciracas;
- Timur : Jalan Setapak/Perkampungan Rt.002/011;
- Selatan : Gang Ganton;

- Barat : Jalan Masjid At-Taufik; -----
- Baik sudah dikonversi menjadi (sebagian dari) ----
Sertifikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan atas
nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PEMDA
DKI Jakarta) maupun belum; -----
- Yang diperoleh/dimiliki oleh PIHAK PERTAMA -----
berdasarkan alat bukti/petunjuk sebagai berikut : --
1. Surat Ketetapan Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta-Raya Kohir Nomor C. 229, Persil 9
Blok D.I., yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi
Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta
atas nama LAW WAN LANG; -----
 2. Surat Keterangan tertanggal sepuluh Juni seribu
sembilanratus delapanpuluh (10-06-1980) Nomor :
Ris 9063/WPJ/10/KI.1204/1980 yang dikeluarkan ---
oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta; -----
 3. Surat Pernyataan ATJIN GANTON tanggal empat Juli
duaribu sebelas (04-07-2011) tentang nama LAU WAN
LANG sama dengan LAW WAN LANG; -----
 4. Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal enam
Juli duaribu sebelas (06-07-2011) yang telah
diketahui oleh Lurah Kelapa Dua Wetan nomor
259/1.711.1 tanggal delapan belas Juli duaribu
sebelas (18-07-2011); -----
 5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
(Sporadik) tanggal delapanbelas Juli duaribu
sebelas (18-07-2011) dari Lurah Kelapa Dua Wetan;
 6. Surat Keterangan Tentang Riwayat Tanah nomor
258/1.711.1 tertanggal delapan belas Juli duaribu
sebelas (18-07-2011) dari Lurah Kelapa Dua Wetan;
 7. Copy Buku Daftar Leter C yang telah dilegalisir
Lurah Kelapa Dua Wetan; -----

8. Gambar Lokasi/Batas Tanah ATJIN GANTON: -----

Satu dan lain sesuai dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285/K/PDT/2007 ----- tanggal duabelas Mei duaribu delapan (12-05-2008). - berhubungan pula dengan Surat Penetapan tertanggal duapuluh dua Oktober duaribu sembilan (22-10-2009) Nomor : 37/2009 Eks/PN.Jkt.Tim yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang telah diproses Pengangkatan Sitanya sesuai Surat Permohonan ----- Pengangkatan Sita Eksekusi dari Pengacara/Kuasa ---- Hukum PIHAK PERTAMA tertanggal tujuh Juli duaribu sebelas (07-07-2011) dan Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 617/2011 tanggal duapuluh sembilan April duaribu sebelas (29-04-2011) tentang penghapusan aset pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa tanah seluas 8.110 M2 (delapan ribu seratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, yang ----- merupakan sebagian dari Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan: -----

- Surat-surat tersebut aslinya telah diperlihatkan - kepada saya, Notaris dan copynya dilekatkan pada --- minuta akta ini; -----

- Selanjutnya disebut "obyek pelepasan hak"; -----

- Bahwa PIHAK KEDUA menyetujui untuk menerima pelepasan -- hak atas obyek pelepasan hak tersebut di atas dari PIHAK PERTAMA; -----

- Selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut diatas para --- pihak menerangkan bahwa pelepasan hak ini dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan --- ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1. -----

- PIHAK PERTAMA dengan ini mengikatkan diri untuk -----
melepaskan hak dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang
mengikatkan diri untuk menerima pelepasan dan penyerahan
dari PIHAK PERTAMA atas obyek pelepasan hak. -----
- Pelepasan hak atas obyek pelepasan hak tersebut -----
dilaksanakan dan diterima dengan harga Rp. 2.297.500,-/M2
(dua juta duaratus sembilan puluh tujuh ribu limaratus ----
rupiah) per meter persegi atau seluruhnya sebesar -----
Rp. 18.632.725.000,- (delapanbelas milyar enamratus tiga -
puluh dua juta tujuh ratus duapuluh lima ribu rupiah). ----
jumlah uang mana akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada
PIHAK PERTAMA segera setelah akta ini ditandatangani -----
melalui Kuasa Pengguna Anggaran Kantor Regional V Badan
Kepegawaian Negara (BKN) Jakarta atas beban DIPA Kantor
Regional V Badan Kepegawaian Negara (BKN) Jakarta Tahun --
Anggaran 2011 (duaribu sebelas), Nomor DIP 0078/088-01.2.
01/11/2011 tertanggal sepuluh Desember duaribu sepuluh --
(10-12-2010) dengan cara pembayaran yang akan diatur lebih
lanjut dalam Surat Perjanjian / Kontrak ;-----

----- Pasal 2. -----

- Obyek pelepasan hak tersebut di atas terhitung mulai ----
hari dan tanggal akta ini ditanda tangani, berpindah ----
menjadi kepunyaan dan hak PIHAK KEDUA menurut keadaan ----
nyata pada hari ini dan segala hak, kewajiban, keuntungan
serta kerugian dari obyek pelepasan hak tersebut -----
selanjutnya menjadi hak dan tanggungan dari PIHAK KEDUA; -
- PIHAK PERTAMA berjanji dan mengikatkan diri untuk ----
membantu terlaksananya permohonan hak (sertipikat) atas
obyek pelepasan hak kepada/ atas nama PIHAK KEDUA sendiri
atau pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA termasuk
melepaskan/mengangkat sita eksekusi atas obyek pelepasan

hak tersebut;

Pasal-3.

- PIHAK PERTAMA dengan ini menjamin dan menanggung PIHAK KEDUA, bahwa obyek pelepasan hak tersebut adalah benar-benar kepunyaan dan hak dari PIHAK PERTAMA sendiri, tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain, tidak sedang dalam sengketa, bebas dari segala sitaan selain dari perkara yang telah diputus dalam tingkat kasasi tersebut diatas dan tidak sedang dibebankan kepada pihak lain dengan cara apapun dan apabila hal ini tidak benar maka PIHAK PERTAMA wajib mengganti segala kerugian yang diakibatkan oleh tuntutan pihak atau orang lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas obyek pelepasan hak tersebut yang harus dibayar seketika dan sekaligus sebesar jumlah yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana diatur dalam Pasal 1 diatas dengan bunga yang lazim menurut hukum yang berlaku.

Pasal-4.

- PIHAK KEDUA menerangkan, bahwa PIHAK KEDUA telah mengetahui hal dan keadaan dari obyek pelepasan hak tersebut dan oleh karenanya PIHAK KEDUA dikemudian hari tidak akan mengajukan tuntutan mengenai perbedaan ukuran atau batas-batas pekarangan dan cacat-cacat baik yang terlihat maupun yang tersembunyi tentang obyek pelepasan hak tersebut terhadap PIHAK PERTAMA.

Pasal-5.

- Obyek Pelepasan Hak telah dikuasai oleh PIHAK KEDUA sehingga penyerahan obyek Jual Beli secara fisik tidak diperlukan lagi;

- PIHAK PERTAMA menerangkan dengan ini telah memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA, dan

baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, kuasa mana tidak dapat dicabut atau dibatalkan dan adalah merupakan bagian yang tidak terpisah dari akta pelepasan hak ini, yang mana akta pelepasan hak ini tidak akan dibuat dan ditanda tangani tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut, dan kuasa-kuasa ----- tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ---- menghapuskan kuasa diantaranya tetapi tidak terbatas --- pada ketentuan yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab ---- Undang-Undang Hukum Perdata untuk memohon sesuatu hak atas tanah tersebut di atas kepada pihak yang berwenang apabila hal tersebut diperbolehkan untuk itu atas nama PIHAK KEDUA satu dan lain menurut ketentuan-ketentuan ----- Undang-Undang Pokok Agraria tahun seribu sembilanratus enam puluh (1960) nomor 5 serta peraturan-peraturan ----- lainnya, dan/atau untuk menjual atau mengalihkan obyek --- pelepasan hak dalam bentuk dan cara apapun kepada siapapun dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik dan/atau dikehendaki oleh PIHAK KEDUA: -----

- Untuk keperluan itu membuat dan menanda tangani ---- akta-akta, formulir-formulir dan surat surat permohonan dan lain-lain surat, menghadap di mana perlu, meminta --- dan memberikan segala keterangan yang diperlukan, ----- membayar segala pembayaran yang diwajibkan dan meminta kwitansinya, menyerahkan segala bukti-bukti dan surat-surat yang berhubungan dengan obyek pelepasan hak, ----- menyerahkan apa yang dijual dan menerima pembayaran, serta memberikan kwitansinya, menerima surat-surat berharga dan seterusnya melakukan segala perbuatan yang dianggap baik

dan diperlukan untuk hal-hal tersebut diatas satu dan lain tidak ada yang dikecualikan. -----

----- Pasal-6. -----

- Pajak Penghasilan (Pph) atas Pelepasan Hak atas tanah tersebut dibayar oleh PIHAK PERTAMA sedangkan ongkos akta ini dan seluruh biaya pengurusan sertipikat tanah obyek Pelapasan Hak ini menjadi ke atas nama PIHAK KEDUA dibayar dan ditanggung oleh PIHAK KEDUA; -----

----- Pasal-7. -----

- Tentang akta ini dan dengan segala akibat-akibatnya kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur di Jakarta. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh saksi-saksi : -----

- Tuan Doktorandus SYARIFUDIN, Camat Ciracas, bertempat tinggal di Perumahan Karyawan DKI, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 001, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5407.010173.8588; -----

- Tuan KOMARUDIN, Sarjana Ilmu Pemerintahan, Lurah Kelapa Dua Wetan, bertempat tinggal di Jalan Penganten Ali, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Kelurahan Ciracas, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5410.020666.0221; -----

- Nona DEWI MUSTIKA SARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, pegawai kantor Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Cempaka IX Nomor 6, Rukun Tetangga 005

Rukun Warga 010, Kelurahan Malakasari, Kecamatan Duren
Sawit, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk ----
nomor : 09.5401.411282.0104; -----

- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris,
kepada para penghadap, dan para saksi, maka ditanda -----
tangilah akta ini oleh para penghadap, para saksi dan --
saya, Notaris. Sedangkan penghadap Nyonya LAW EN NIO -----
membubuhkan cap ibu jari karena menurut keterangannya -----
tidak belajar menulis; -----

- Dilaksanakan dengan 2 (dua) perubahan, yaitu berupa 1
(satu) tambahan dan 1 (satu) coretan dengan gantian; ----

- MINUTA AKTA INI TELAH DITANDATANGANI DENGAN SEMPURNA. --

-----DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN. --

Notaris Pengganti di Jakarta.



(ADITYA PUTRA PATRIA,SH)



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

**KEPUTUSAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 617/2011

TENTANG

**PENGHAPUSAN ASET PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA BERUPA TANAH SELUAS 8.110 M² TERLETAK
DI KELURAHAN KELAPA DUA WETAN, KECAMATAN CIRACAS,
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa tanah seluas 8.110 m² (delapan ribu seratus sepuluh meter persegi) yang merupakan sebagian dari aset milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan sertipikat Hak Pakai Nomor 32/1996 Kelurahan Kelapa Dua Wetan seluas 17.775 m² (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) telah menjadi obyek sengketa di Pengadilan karena digugat kepemilikannya oleh Sdr. Antjin Gaton;
 - b. bahwa sebagai pelaksanaan putusan Pengadilan Nomor 285/Pdt.G/2004/PN.JKT.TIM jo Nomor 14/PDT/2007/PT.DKI jo Nomor 2285K/Pdt/2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 37/2009.Eks/PN.Jkt.Tim tanggal 30 September 2009, serta memperhatikan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 2011 tanggal 5 April 2011 tentang Persetujuan atas Pelaksanaan Pelepasan dan Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, perlu menghapus aset berupa tanah seluas 8.110 m² (delapan ribu seratus sepuluh meter persegi) terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur dari daftar inventaris barang daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Penghapusan Aset Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa Tanah seluas 8.110 m² terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur;

- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008;
 5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 6. Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah;
 7. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 8. Keputusan Gubernur Nomor 1351 Tahun 1995 tentang Pedoman Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 9. Peraturan Gubernur Nomor 39 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelola Keuangan Daerah;
 10. Peraturan Gubernur Nomor 37 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Anggaran dan Belanja Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **KEPUTUSAN GUBERNUR TENTANG PENGHAPUSAN ASET PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA BERUPA TANAH SELUAS 8.110 m² TERLETAK DI KELURAHAN KELAPA DUA WETAN, KECAMATAN CIRACAS, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR.**

KESATU : Menghapus aset Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta berupa tanah seluas 8.110 m² (delapan ribu seratus sepuluh meter persegi) terletak di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur sebagian dari sertifikat Hak Pakai Nomor 32/1996 dari daftar inventaris barang daerah.

- KEDUA** : Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk memproses penghapusan aset sebagaimana dimaksud pada diktum KESATU dari Daftar Inventaris Barang Daerah.
- KETIGA** : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 29 April 2011

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,**



Tembusan :

1. Wakil Gubernur Provinsi DKI Jakarta
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
3. Para Asisten Sekda Provinsi DKI Jakarta
4. Inspektur Provinsi DKI Jakarta
5. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta
6. Walikota Jakarta Timur
7. Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta
8. Kepala Biro Umum Setda Provinsi DKI Jakarta
9. Kepala Kantor Regional V Badan Kepegawaian Negara
10. Sdr. Antjin Ganton



Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

**KEPUTUSAN
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 5 TAHUN 2011

TENTANG

**PERSETUJUAN ATAS PELAKSANAAN PELEPASAN DAN PENGHAPUSAN ASET
TANAH DI KELURAHAN KELAPA DUA WETAN, KECAMATAN CIRACAS,
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

Menimbang

- a. bahwa berdasarkan Surat Nomor 2591/1-1.711 tanggal 8 November 2010, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah mengajukan permohonan persetujuan atas pelaksanaan pelepasan dan penghapusan tanah yang berlokasi di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur;
- b. bahwa permohonan persetujuan tersebut pada huruf a, dalam rangka melaksanakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285K/Pdt/2007 tanggal 12 Mei 2008 dan Teguran (Aanmaning) Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 37/2009.Eks/PN.Jkt.Tim tanggal 30 September 2009;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan, sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b, perlu menetapkan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Persetujuan Atas Pelaksanaan Pelepasan dan Penghapusan Aset Tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Mengingat

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2004 tentang Kedudukan Protokoler dan Keuangan Pimpinan dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4416), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4712);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5104);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
11. Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2004 Nomor 72);
12. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2007 Nomor 5);
13. Peraturan DPRD Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2009 tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 128, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2004 tentang Kedudukan Protokoler dan Keuangan Pimpinan dan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4416), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2007 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4712);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5104);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
11. Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2004 Nomor 72);
12. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2007 Nomor 5);
13. Peraturan DPRD Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2009 tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan** : KEPUTUSAN DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG PERSETUJUAN ATAS PELAKSANAAN PELEPASAN DAN PENGHAPUSAN ASET TANAH DI KELURAHAN KELAPA DUA WETAN, KECAMATAN CIRACAS, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR
- KESATU** : Menyetujui atas pelaksanaan pelepasan dan penghapusan aset tanah di Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur.
- KEDUA** : Mempercayakan pelaksanaan diktum KESATU kepada Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- KETIGA** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perubahan dan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 April 2011

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
Ketua,



H. FERRIAL SOFYAN

Tembusan :

1. Gubernur Provinsi DKI Jakarta
2. Para Wakil Ketua DPRD Provinsi DKI Jakarta
3. Para Anggota DPRD Provinsi DKI Jakarta
4. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
5. Para Asisten Setda Provinsi DKI Jakarta
6. Inspektur Provinsi DKI Jakarta
7. Kepala BPKD Provinsi DKI Jakarta
8. Sekretaris DPRD Provinsi DKI Jakarta
9. Walikota Administrasi Jakarta Timur
10. Kepala Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta