

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Uraian Kasus Putusan MA No. 55 K/Pdt/2003 dan Putusan MA No. 570 K/Pdt/1999

Sertifikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan-peralihan hak berikutnya.

Akta otentik apabila ditinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik harus memenuhi unsur-unsur :

- 1) bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- 2) dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
- 3) akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Ketentuan tentang akta otentik apabila dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila telah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat cacat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sertifikat tersebut bukan akta otentik.

Surat tanah atau jenis akta lainnya untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi undang-undang dan untuk itu

sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah, melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, untuk melawan data fakta maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sengketa hal mana harus diartikan dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna/cukup, artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, pada hakekatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Adapun untuk tahap akhir dari proses pendaftaran tanah adalah jika untuk proses pendaftaran pertama, hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan sertifikat tanah. Namun apabila untuk proses peralihan, perpindahan

hak atau pembebanan dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertifikat tanahnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah ialah dibuktikan dengan adanya hak-hak yuridis yang sudah ada serta keterangan-keterangan yang dibutuhkan seperti saksi-saksi yang membenarkan hak milik tanah tersebut.

Hak-hak yuridis dalam pendaftaran pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah bisa dibuktikan dengan hak-hak baru dan hak-hak lama ataupun hak-hak adat, seperti yang tertera pada Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya, dan dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Berikut di bawah ini terdapat 2(dua) kasus gambaran mengenai pembuktian hak-hak lama atau bukti-bukti *non* sertifikat dengan sertifikat hak atas tanah yang berujung pada penyelesaian sengketa ke pengadilan.

1. Kasus Posisi Putusan Mahkamah Agung No 55 K/Pdt/2003

a. Pihak-pihak yang berperkara:

Identitas penggugat; Imin Kuswanti, bertempat tinggal di Jl. Jangli Tlawah No.59 RT 001/RW 005 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kodya Semarang, selaku Penggugat I; selanjutnya Dra. Eny Wuryati, bertempat tinggal di Botton Kopen 128 RT 03/RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang

selaku Penggugat II; dan Drs. Budi Kuswanto, bertempat tinggal di Botton Tegal 128, RT 03/RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang, selaku Penggugat III;

Identitas tertugat; Subardi, bertempat tinggal di Botton Tegal No. 128 RT 03 RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang

b. Duduk Perkara.

1) Dasar gugatan penggugat;

a) bahwa Ny. Troeboes binti Soerosemito (almarhum) menikah dengan H.Hardjo Soemarto (almarhum) pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 1960 di Kantor Urusan Agama Kecamatan Magelang I, dan telah dikaruniai 3 orang anak yaitu:

- (1) Imin Kuswanti, perempuan/Penggugat I;
- (2) Dra. Eny Wuryati, perempuan/Penggugat II;
- (3) Drs. Budi Kuswanto, laki-laki/Penggugat III;

b) bahwa B. Hardjo Soemarto meninggal dunia pada hari Jum'at Pon tanggal 7 Maret 1986 dan Ny. Troeboes binti Soerosemito meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 3 Juli 1997;

c) bahwa sepeninggalan B. Hardjo Soemarto (almarhum) dengan Ny. Troeboes binti Soerosemito (almarhum) telah meninggalkan harta warisan yang berupa tanah dan bangunan yang terkenal dengan Sertifikat Hak Milik 998, seluas 224 m², yang terletak di Botton Tegal No. 128 RT 03/RW 07 Kel. Magelang, Kec. Magelang

Utara, Kota Magelang, dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam gugatan, selanjutnya disebut tanah sengketa;

- d) bahwa sejak diterbitkannya sertifikat tanah sengketa tahun 1982 atas nama Subardi/Tergugat telah menempati sebagian tanah sengketa kurang lebih seluas 110m², tanpa alas hak yang sah serta tanpa membayar uang sewa sama sekali;
- e) bahwa setelah para Penggugat merasa ingin menempati seluruh tanah sengketa yang menjadi haknya, maka para Penggugat sebagai ahli waris dari Ny. Troeboes menuntut sebagian rumah dan tanah yang di tempati Tergugat, agar diserahkan kepada para Penggugat akan tetapi pihak Tergugat tidak mau menyerahkan/atau keluar dari rumah dan tanah sengketa;
- f) bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah menguasai/tempati sebagian tanah sengketa tanpa alas hak yang sah, hingga sekarang ini, maka jelas-jelas perbuatan Tergugat ini merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap pihak para Penggugat;
- g) bahwa oleh karena itu pantas dan layak secara hukum, Tergugat yang telah mempunyai itikad buruk tersebut, untuk dihukum membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebagi ahli waris yang sah atas tanah sengketa, yang kemudian telah terjadi sengketa di
- Dusun Dilar, Negeri Magelang, dimana kemudian itu ditelaah yaitu

(1) sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena tidak dapat menempati atau menikmati sebagian tanah sengketa selama 18 tahun;

(2) biaya pengurusan sengketa ini di Pengadilan Negeri Magelang sampai selesai kurang lebih sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

secara tunai dibayarkan kepada para Penggugat oleh Tergugat;

h) bahwa tidak berlebihan para Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang, menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* (uang paksa), sebesar Rp 100.000,- setiap hari keterlambatan, apalagi Tergugat tidak melaksanakan, lalai, mengabaikan pelaksanaan bunyi putusan perkara ini, dengan cara tunai dan sekaligus kepada para Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya;

i) bahwa para Penggugat telah khawatir atas perbuatan Tergugat tidak melaksanakan pembayaran ganti rugi sebesar Rp 60.000.000,- kepada para Penggugat, oleh karena itu untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan rumah serta barang-barang milik Tergugat, yang terletak di Botton Kopen 128 RT 03/RW 07,

Kel. Magelang Kec. Magelang Utara Kota Magelang;

j) bahwa tidak berlebihan pula para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum, terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), meskipun Tergugat mengadakan upaya banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya;

2) Jawaban tergugat

Dalam *Eksepsi* sebagai berikut:

- a) bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyampaikan dalil yang salah tentang alamat Pengugat II Dra. Eny Wuryati, pada surat gugat tertulis bertempat tinggal di Botton Kopen 128 RT 03/RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang, ternyata sama sekali tidak benar, tidak lain gugatan Penggugat memang *obscuur libel*;
- b) bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyampaikan dalil yang simpang siur tentang letak obyek sengketa, pada halaman ke 1 surat gugat, obyek sengketa dikatakan beralamat di Botton Kopen No. 128 RT 03/RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang, sementara pada halaman ke 2 posita butir ke 3 tertulis bahwa obyek sengketa terletak di Botton Tegal No. 128 RT 03/Rw 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang, lebih jelas bahwa gugatan Penggugat memang jelas-jelas *obscuur libel* ;

- c) bahwa gugatan para Penggugat tidak sah, karena Penggugat I belum pernah mencabut surat pernyataan tentang tidak akan menggugat atas tanah sengketa yang ditempati Tergugat sekaligus tidak menguasakan kepada penerima kuasa hukum siapapun termasuk Bambang Catur Iswanto, SH, karena surat kuasa hukum untuk Penggugat dalam perkara ini *in casu* cacat hukum sehingga gugatan layak untuk tidak diterima ;
- d) bahwa para Penggugat telah salah menyebutkan mengenai obyek sengketa, pada halaman ke-1 surat gugatan tertulis bahwa obyek sengketa adalah sebagian tanah Sertifikat Hak Milik 998, seluas kurang lebih 224 m² atas nama Ny. Troeboes binti Soerosemito yang terletak di Botton Kopen 128, RT 03/RW 07 Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang, ternyata pengkualifikasian obyek baik tanda bukti haknya, batas-batasnya, luasnya maupun asal usul pemiliknya yang demikian itu sama sekali salah, Penggugat nyata-nyata telah melakukan identifikasi secara salah terhadap obyek sengketa, tidak lain surat gugat para Penggugat mengandung *error in objecto* yang amat fatal ;

Gugatan balik (rekonvensi);

Dalam pokok perkara sebagai berikut; Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang

pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- a) bahwa segala hal yang termuat di dalam eksepsi dan pokok perkara secara proposional, *mutatis mutandis*, mohon dianggap termuat pula di dalam pokok perkara *in casu*;
- b) bahwa Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dari perkawinan antara Bapak Kasanrejo Sarini dengan Supinah yang kedua-duanya saat ini telah meninggal dunia, Bapak Kasanredjo Sarini meninggal dunia pada Rabu tanggal 29 Agustus 1959 di Magelang karena sakit tua. Sedangkan Ibu Supinah meninggal dunia pada Sabtu, 2 November 1995 karena sakit tua;
- c) bahwa perkawinan antara Bapak Kasanredjo yang lahir di Menoreh Salaman, Magelang dengan Supinah yang lahir di Yogyakarta karena tidak dikaruniai anak maka pasangan Bapak Kasanredjo dengan Supinah mengangkat Penggugat Rekonvensi sebagai anak angkat pada tahun 1942 dengan upacara adat yang berlaku di masyarakat setempat dan disaksikan oleh warga masyarakat setempat, Penggugat Rekonvensi sebelum diangkat sebagai anak angkat dalam perkawinan Kasanredjo dan Supinah, mempunyai hubungan sebagai keponakan dari Supinah atau anak dari saudara perempuan Supinah;
- d) bahwa Kasanredjo Sarini yang ketika itu bekerja di *Onderneming* (semacam Badan Pertanahan) sebagai tukang ukur tanah harian, setelah mengumpulkan uang hasil kerja kemudian membeli tanah

Kecamatan Magelang Utara, Kodya Magelang yang tercatat pada Buku Desa Kelurahan Magelang dalam Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;

- e) bahwa Kasanredjo kemudian mendirikan bangunan rumah diatas tanah sebagaimana tersebut pada Buku Desa Kelurahan Magelang dalam Letter C Nomor 157 yang bangunan rumah dan sebagian tanah tersebut sampai sekarang ditempati dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi;
- f) bahwa pada masa Bapak Kasanredjo masih hidup pernah memberi pesan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai anak angkat, bahwa kalau suatu waktu Bapak Kasanredjo Sarini meninggal dunia maka Penggugat Rekonvensi diserahi rumah dan pekarangan serta tidak boleh menelantarkan Ibu Kasanredjo sampai meninggalnya;
- g) bahwa pada tahun 1950-an istri kedua Soerosemito dan anaknya bernama Troeboes datang kepada Bapak Kasanredjo dengan maksud menitipkan Trubus di rumah Bapak Kasanredjo sedangkan isteri Surosemito menyewa rumah di Botton Nambangan, Magelang Utara Kodya Magelang;
- h) bahwa setelah beberapa waktu kemudian, karena istri kedua Surosemito sudah tidak mampu membayar sewa rumah di tempat lain maka istri Surosemito kemudian minta izin untuk ikut anaknya

- i) bahwa demikian juga sebelumnya Surodihardjo alias Jemu dan Atmoredjo alias Jamal yang merupakan anak-anak dari istri pertama Surosemito juga menumpang Bapak Kasanredjo Sarini;
- j) bahwa waktu itu Bapak Kasanredjo Sarini mengizinkan istri Surosemito beserta anaknya numpang di rumah Bapak Kasanredjo Sarini yang pada waktu itu disuruh singgah di ruang lumbung padi yang terletak di dalam rumah milik Kasanredjo Sarini;
- k) bahwa pada tahun 1954 istri Surosemito kedua pindah kerumah anaknya yang bernama Darno di Desa Semalen, Secang, Magelang sampai meninggal dunia ;
- l) bahwa dengan meninggalnya Bapak Kasanredjo pada tahun 1959, Troeboes masih menumpang di rumah Bapak Kasanredjo bahkan sampai melahirkan 3 (tiga) anak yang ketiga tersebut tidak lain adalah para Penggugat/Tergugat Rekonvensi, demikian juga Surodihardjo dan Atmorejo masih tetap menumpang Bapak Kasanredjo;
- m) bahwa setidak-tidaknya sekitar tahun 1960-an Surodihardjo meminjam Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini atau tanda bukti dengan nama apapun menyangkut hak tanah milik Kasanredjo dengan alasan untuk disimpan yang lebih aman;
- n) bahwa namun pada tahun 1980-an Penggugat Rekonvensi dan ibu

sertifikat atas tanah-tanah yang berasal dari Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini yang masing-masing atas nama:

- (1) Surodihardjo alias Jemu;
- (2) Atmoredjo alias Jamal;
- (3) Troeboes;

Semua itu tanpa sepengetahuan Ibu Kasanredjo Sarini maupun Penggugat Rekonvensi;

- o) bahwa karena itu Ibu Kasanredjo Sarini mengetahui benar-benar bahwa Bapak Kasanredjo tidak pernah mengalihkan tanah sebagaimana tertera di dalam Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini dalam bentuk apapun maka Ibu Kasanredjo dengan mengajak Penggugat Rekonvensi pergi ke Kantor Kelurahan Magelang untuk meminta informasi sekaligus bermaksud melihat Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini namun ternyata Pak Lurah yang saat itu dijabat oleh Soeroso menolak dengan keras tanpa alasan apapun;
- p) bahwa karena terbitnya 3 sertifikat sebagaimana tersebut posita perkara diatas sangat tidak masuk akal, maka Ibu Kasanredjo Supinah memberi kuasa kepada M. Yunus, Endah Harsi Puji Hastuti dan Subardi sebagai kepercayaan Ibu Kasanredjo Supinah mendapat kesulitan dari Lurah Magelang yang ketika itu dijabat

- q) bahwa masih dalam kondisi yang serba penasaran dan belum mendapat jawaban yang jelas, tiba-tiba pada awal tahun 2000 mendapat gugatan dari para Tergugat Rekonvensi sebagaimana terdaftar pada register perkara No. 10/Pdt.G/2000/PN.Mgl yang akhirnya gugatan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim, segera setelah adanya gugatan tersebut, Penggugat Rekonvensi kemudian datang lagi ke Kantor Kelurahan Magelang dan mendapatkan keterangan berikut fotokopi yang identik dengan aslinya Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini dari Pak Lurah Magelang yang bernama Samsudin;
- r) bahwa di dalam Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini tersebut dengan jelas bahwa terhadap sisa tanah kering seluas 600 m² dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam gugatan rekonvensi, Bapak Kasanredjo sama sekali tidak pernah mengalihkan dalam bentuk apapun kepada siapapun termasuk kepada tiga orang yang bernama Troeboes, Surodihardjo dan Atmoredjo yang mengaku memegang sertifikat sah;
- s) bahwa dengan demikian tanda bukti apapun diatas tanah kering seluas 600 m², termasuk tanda bukti Sertifikat Hak Milik 98 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito seluas 224 m² yang merupakan bagian dari tanah seluas 600 m² sebagaimana tercatat pada Buku Desa Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini

adalah batal demi hukum kecuali tanda bukti Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;

c. Pembuktian dalam Perkara Perdata.

- 1) Bukti akta yang diajukan penggugat adalah Sertifikat Hak Milik 998, seluas 224 m², yang terletak di Botton Tegal No. 128 RT 03/RW 07 Kel. Magelang, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang;
- 2) Bukti akta yang diajukan Tergugat adalah Buku Desa Kelurahan Magelang dalam Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini serta Salinan Penetapan No. 32/2000/Pdt.P/PN.Mgl yang menetapkan bahwa Bardi/ Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah anak angkat sah dari perkawinan Kasanredjo dengan Supinah

d. Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 2 Juli 2002 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2000 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juli 2002 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 15/Pdt.G/2000/PN.Mgl jo No. 264/Pdt/2001/PT.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magelang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 6 Agustus 2002 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 4 September 2002;

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

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

- 1) Bahwa para Pemohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tinggi Semarang No 264/Pdt/2001/ PT.Smg, baik mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, karena telah tidak memenuhi rasa keadilan;
- 2) Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang salah/keliru di dalam menerapkan hukumnya yang dipergunakan sebagai pertimbangan hukum, sehingga Pengadilan Tinggi Semarang tidak melaksanakan hukum acara yang berlaku, seperti pada halaman 4 alinea 3 baris 5, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama yang dikemukakan dalam

adalah sudah tepat dan benar sehingga dapat disetujui dan diambil alih Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dengan alasan yaitu:

a) Bahwa surat kuasa dari Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada kuasa hukumnya untuk mewakili di depan persidangan jelas-jelas tidak sah dikarenakan, yaitu:

- (1) Sesuai dengan alamat yang disebutkan dalam surat kuasa di Jl. Jeruk II, RT 01/RW 01, Kramat Magelang, oleh para kuasa hukumnya, ternyata tidak ada kantor pengacara dan bukan tempat tinggal dari para penerima kuasa.
- (2) Bahwa ternyata para penerima kuasa itu sebagai pengacara praktek, yang berkantor dan berdomisili di Yogyakarta, khususnya adalah Johan Erwin Isharyanto dan Sunarno, jelas-jelas ijin prakteknya berdomisili di Yogyakarta, hal ini pernah para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon Kasasi protes keberatan di depan persidangan namun oleh majelis hakim tetap memperbolehkan untuk beracara di Magelang yang masuk wilayah Jawa Tengah.
- (3) Bahwa kenyataannya penerima kuasanya dalam perkara tingkat banding hanya saudara Farida Anis Kusniawati saja, sedangkan saudara Johan Erwin Isharyanto dan Sunarno tidak ikut sebagai kuasa hukumnya, hanya dalam tingkat Pengadilan Negeri

keduanya beralamat di Yogyakarta bukan di Magelang Jawa

Tengah, seperti yang tercantum dalam surat kuasanya.

Kalau demikian apa bedanya seorang pengacara praktek dengan seorang advokat? hal yang sepele atau kecil seperti ini mulai harus ditertibkan kalau penegakan hukum kita ingin ditegakkan.

b) Bahwa Pengadilan Negeri Magelang sangat keliru menurut hukum karena sesuai dengan bukti tertulis Tergugat T.3 berupa Salinan Penetapan No. 32/2000/Pdt.P/PN.Mgl yang menetapkan bahwa Bardi/ Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah anak angkat sah dari perkawinan Kasanredjo dengan Supinah, adalah tidak benar dan tidak sah, dengan alasan:

- (1) Bahwa orang yang dikatakan sebagai orang tua angkat dari Bardi/ Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yaitu Kasanredjo Sarini itu sudah meninggal dunia dalam waktu yang sudah lama sekali dan yang berhak mengajukan penetapan sebagai anak angkat adalah orang tua angkatnya yaitu Kasanredjo atau Supinah, bukan oleh orang yang mengaku sebagai anak angkatnya yang sudah berusia 60 tahunan, lebih.
- (2) Bahwa waktu pengajuan pengangkatan anak angkat di Pengadilan Negeri Magelang masih dalam waktu terjadinya sengketa dalam perkara ini, jelas-jelas penetapan anak angkat ini adalah rekayasa untuk memenangkan perkara ini dan sudah tidak objektif lagi karena pembuktian selaku anak angkat itu

tidak dibuktikan dalam perkara ini, malahan dibuat tersendiri dalam suatu penetapan dan lagi tidak jauh-jauh hari sebelum pengajuan perkara ini.

- c) Bahwa keliru pendapat Pengadilan Negeri Magelang, di dalam menerapkan hukumnya pada halaman 34 alinea 2, yang dipakai pertimbangan hukumnya oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangan hukumnya, yang mengatakan bahwa karena Bardi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari pasangan suami istri Kasanredjo dengan Supinah, maka berdasarkan Pasal 12 (1) *Staatblad* 1917, No. 129, mempunyai kedudukan sama dengan anak kandung, yang berarti sebagai ahli waris sah dari Kasanredjo dan yang paling berhak mewaris tanah sengketa yang sekarang telah bersertifikat hak milik No. 998 seluas 224 m² atas nama Ny. Trubus binti Soerosemito, dengan alasan yaitu:

Bahwa penggunaan *Staatblad* 1917 No. 129 Pasal 12 (1) itu diberlakukan hanya bagi golongan orang-orang Tionghoa yang pada umumnya tunduk pada BW, bukan terhadap Bardi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Kasanredjo dengan Supinah, sehingga tidak dapat diwaris oleh anak angkat, akan tetapi harus kembali kepada saudara-saudaranya Kasanredjo yaitu Ny. Trubus
selalu konvensi dari Kasanredjo

d) Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Magelang pada halaman 33 alinea 4, yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, yang mengatakan bahwa tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat adalah asalnya dari Kasanredjo Sarini, sehingga berdasarkan:

- (1) Mr. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya *Hukum dan Masyarakat* tahun 1960 No.1, dikatakan bahwa Pengadilan Negeri Purworejo dalam putusannya tahun 1937, menetapkan barang pencaharian dan barang-barang gono gini jatuh kepada janda dan anak angkat, sedangkan barang-barang asal kembali kepada saudara-saudara peninggal warisan, jika dia tidak mempunyai anak kandung.
- (2) Ter Haar, dalam bukunya *Beginselenstelsel Van Het Adatrecht*, mengatakan bahwa anak angkat tidak dapat apa-apa dari barang-barang asal orang tua angkatnya, tetapi berhak atas barang gono gini.
- (3) Bahan Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI (Republic Indonesia), dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Para Ketua Pengadilan Tingkat Pertama seluruh Indonesia dengan Tema Pembinaan Standarisasi Hukum Adat dalam Praktek Peradilan di Bandung tanggal 16 s/d 20 Januari 1994 diperoleh hasil pada halaman 19 point B mengenai kedudukan anak angkat butir 2 dikatakan anak angkat adalah ahli waris

seperti anak kandung yang menutup garis keutamaan yang lain terbatas pada harta gono gini.

- (4) Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 182 K/Sip/1959 tanggal 15-7-1959, dikatakan bahwa anak angkat berhak mewarisi harta orang tua angkatnya, yang bukan harta/barang asal yang diwarisi oleh orangtua angkat itu, barang tersebut kembali ke asal.

Sehingga berdasarkan pada uraian diatas maka Subardi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berhak mewarisi harta tanah sengketa ini, sedangkan yang berhak adalah Ny. Trubus (almarhumah) sebagai keponakannya dari Kasanredjo Sarini, yang sekarang ini dikuasai oleh para Penggugat konvensi/para Pemohon Kasasi selaku para ahli waris yang sah dari Ny. Trubus.

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

Mengenai alasan ke 1 : bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena telah dipertimbangkan oleh *judex facti*;

Mengenai keberatan ke 2 : bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, kendati *Staatblad* 1917 No. 129 itu hanya diperuntukkan bagi golongan Timur Asing Tionghoa, akan tetapi kedudukan Termohon Kasasi/Subardi yang dari kecil dipelihara, disekolahkan sampai dibekalkan dan hidup bersama-sama dengan Kasanredjo

menurut hukum adat sebagai anak angkat, diperkuat dengan keterangan saksi-saksi kedua belah pihak.

Mengenai alasan ke 3 : bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena dari bukti-bukti yang diajukan maupun saksi-saksi yang didengar di persidangan, tidak ternyata bahwa tanah sebagaimana tercantum dalam Letter C 157 atas nama Kasanredjo adalah harta *gawan* dari orangtuanya Kasanredjo.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Imin Kuswanti dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan 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 ;

e. Putusan Hakim.

1) Putusan Hakim Pengadilan Negeri;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri

15/PDT.G/2000/PN.MGL tanggal 31 Januari 2001 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi : Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara konvensi:

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b) Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat I Imin Kuswanti, II. Dra Eny Wuryati, III. Drs. Budi Kuswanto adalah para ahli waris yang sah dari Ny. Troeboes Soerosemito;
- c) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara Rekonvensi:

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan bahwa bentuk peralihan terhadap sisa tanah seluas 600 m² termasuk kepada Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- c) Menyatakan bahwa tanda bukti apapun diatas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d) Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- e) Menyatakan bahwa sehubungan Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tidak anak kandung dalam

perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas segenap sisa bidang tanah kering seluas 600 m² sebagaimana termaktub pada Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi: Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 21.000,- (dua ratus empat belas ribu rupiah);

2) Putusan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi.

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusan No. 264/Pdt/ 2001/PT.Smg tanggal 7 November 2001 yang amarnya sebagai berikut:

- a) Menerima permohonan banding dari para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi/Pembanding;
- b) Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Magelang tanggal 31 Januari 2001 Nomor 15/Pdt.G/2000/PN.Mgl tentang amar putusannya, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi: Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- a) Menghukulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- b) Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat I Imin Kuswanti, II.Dra Eny Wuryati, III. Drs. Budi Kuswanto adalah para ahli waris yang sah dari Ny. Troeboes Soerosemito;
- c) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- b) Menyatakan bahwa bentuk peralihan terhadap sisa tanah seluas 600 m² termasuk kepada Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- c) Menyatakan bahwa tanda bukti apapun diatas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d) Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- e) Menyatakan bahwa sehubung Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tiada anak kandung dalam perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas segenap sisa bidang tanah kering seluas 600m²

3) Putusan Hukum Hakim Agung Mahkamah Agung.

Mengadili: Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi :

- a) Imin Kuswanti,
- b) Dra. Eny Wuryati,
- c) Drs. Budi Kuswanto tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikian uraian pada kasus tanah di Magelang, yang telah inkrah dan memiliki kekuatan hukum tetap, dan telah dilaksanakan isi dari putusan No 55 K/Pdt/2003.

Kasus sengketa tanah di Magelang tersebut bila penulis simpulkan berkaitan dengan pembuktian kepemilikan surat tanah, yang membatalkan sertifikat hak milik, dan menyatakan Letter C adalah bukti yang sah atas tanah tersebut, sertifikat hak milik batal dalam artian tidak mengikat, tidak mengikatnya sertifikat tersebut disebabkan karena proses peralihan yang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Peralihan yang tidak mempunyai kekuatan hukum dilihat dari pengakuan tergugat atau penggugat rekovensensi, bahwa tanah tersebut belum pernah diwariskan kepada penggugat atau tergugat rekovensensi, karena tanah tersebut belum pernah dialihkan secara hukum kepada

pihak manapun, maka munculnya sertifikat tersebut oleh hakim menjadi batal demi hukum.

Peralihan pada putusan diatas ialah peralihan hak karena pewarisan, dan menurut yang setelah penulis baca diatas, penggugat atau tergugat rekovensinya tidak memenuhi apa yang dimaksud oleh Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Alasan hakim dengan demikian dalam putusan tersebut diatas, memang sangat kuat, jadi sangat wajar jika hakim membatalkan keabsahan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, hal ini karena berdasar atas asas keadilan, meskipun hukum pertanahan di Indonesia hanya mengakui sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah.

2. Kasus posisi Putusan Mahkamah Agung No.570 K/Pdt/1999.

a. Pihak-pihak yang berperkara :

Pihak-pihak yang berperkara: Penggugat: Pt.Portanigra. berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No. 47 Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Ir.Purwanto Rachmat, selaku Direktur Utama. Tergugat: Haji Djuhri Bin Haji Geni, beralamat di Jalan Meruya Udik Rt. 003/Rw.02, Jakarta Barat, dan Mohammad Yatim Tugono, beralamat di Jalan Jelambar Baru No 29 Jakarta barat, serta Yahya Bin Haji Geni, beralamat di Jalan Lingkungan II Rt. 001/Rw. 02 Kelurahan Meruya

b. Duduk Perkara.

1) Dasar gugatan Penggugat.

- a) Bahwa pada tahun 1972 dan tahun 1973 penggugat asli telah membeli dari tergugat I, II dan III asli sejumlah tanah milik adat dengan perincian sebagai berikut:

Bukti P-1:

- (1) Surat ketetapan Pajak Hasil Bumi Persil No 15. S.II *Girik* No 63 Luas 2.830 M2 a/n Muhammad bin Mawil;
- (2) Surat Keterangan Lurah Meruya Udik, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Tanggal 30 November 1972;
- (3) Surat Permohonan *Girik* Baru/salinan dari C No. 63 tanggal 30 November 1972;
- (4) Surat Pernyataan Bebas Sengketa , Tanggal 30 November 1972;
- (5) Surat Keterangan Kelakukan Baik, Tanggal 30 November 1972;
- (6) Surat Kuasa, Untuk Menjual Tanggal 30 November 1972;

Bukti P-2:

- (1) Surat Keterangan Pajak Hasil Bumi Persil No. 15.S.III *Girik* No. 675, Luas 3000 m2 a/n. Maeh bin Djalil;
- (2) Surat Keterangan Lurah Meruya Udik, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, tanggal 5 Desember 1972;
- (3) Surat Permohonan *Girik* Baru/salinan dari C No. 675, tanggal 5 Desember 1972;

- (5) Surat Keterangan Kelakukan Baik, Tanggal 5 Desember 1972;
- (6) Surat Kuasa untuk Menjual Tanggal 4 Juli 1973;
- (7) Surat Kuasa untuk Pengurusan Pengukuran Tanggal 4 Juli 1973;

Bukti P-146:

- (1) Surat Keterangan Milik Adat Persil 42. S.III *Girik* No 476, luas 860 m², Glatik bin Kinal;
 - (2) Surat Pernyataan Bebas Sengketa , Tanggal 8 Oktober 1979;
 - (3) Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Desa/Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibikota Jakarta no. 09/73 tanggal 27 Januari 1973;
- b) Mengabulkan seluru gugatan dari pengguagat;
 - c) Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga;
 - d) Menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) merangkap perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat;
 - e) Menyatakan penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas sejumlah tanah-tanah adat tersebut;
 - f) Menghukum Tergugat I,II dan III dan semua orang yang memperoleh hak dari padanya untuk sejumlah mengosongkan tanah-tanah milik adat tersebut dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada penggugat;

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voor bar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi atau bantahan.

2) Eksepsi tergugat

Bahwa Penggugat tidak ingat kalau telah menyerahkan atau telah mengalihkan persoalan-persoalan tanah di Meruya Udik/Selatan seluas lebih kurang 60 Ha, baik permasalahannya maupun penjualan-penjualan atas tanah tersebut atas nama Yayasan Bhumiyanca/PT.Indo Kisar Jaya dan May.Jen Marinir (Purn) H.Moh.Anwar sebagai Kuasa Penggugat;

Bahwa pengalihan hak atas tanah seluas lebih kurang 60 Ha di Meruya Udik/Selatan kepada Yayasan Sosial Bhumiyanca/ PT.Indo Kisar Jaya dan bapak May.Jen Marinir (Purn) H.Moh.Anwar adalah sebagai pembayar hutang-hutang Penggugat;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melaksanakan isi Putusan Pengadilan Negri Jakarta Barat No. 02/Pid/Biasa/1984/PN.Jkt/Bar, tanggal 1 November 1985 berikut dengan hasil penjualan kepada May.Jen Marinir (Purn) H.Moh.Anwar selaku pemegang peralihan hak dari Penggugat sendiri;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat III berkeberatan dengan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat III karena Tergugat I dan Tergugat III telah melaksanakan isi putusan

tanggal 1 November 1985, serta penyerahan uang hasil penjualan tanah secara keseluruhan kepada May.Jen Marinir (Purn) H.Moh.Anwar selaku pemegang kuasa peralihan hak atas tanah seluas 60 Ha, yang terletak di Meruya Udik/Selatan Jakarta Barat, maka Tergugat I dan Tergugat III dngan ini mengajukan *disqualitificatiore excepti*;

Bahwa Penggugat sendiri pada tanggal 19 Januari 1997 dan pada tanggal 3 February 1987 telah menjual tanah-tanah yang Nomor *Girik*, blok dan persilnya tertera pada dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dimana dalam akta jual beli Kecamatan No. 102/KBJ/KB/1987 dan No. 050/KBJ/KB/1987, Penggugat turut menandatangani sebagai saksi penjual (T-6 dan T-7) ;

Bahwa pada sisi lain gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas maksud dan tujuannya sehingga gugatan *a quo* sangat kabur (*obscur libel*) hanya bersifat gugatan spekulatif karena itu gugatan demikian ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

c. Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung.

Dari fakta hukum yang diteliti oleh Hakim MA, menimbang bahwa:

Mengenai keberatan-keberatan kasasi ad 1 s/d ad 4 tersebut, dapat dibenarkan karena *judex facti*, telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam berita acara sita jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat (PK.1 s/dPK.25) tidak ada

dan pelaksanaan sita jaminan tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat; Hal tersebut bertentangan dengan pertimbangan hukum *judex facti*, yang mempertimbangkan sebaliknya.

- 2) Bahwa bila seandainya ada bangunan-bangunan/rumah-rumah diatas tanah sengketa, maka pemilik bangunan-bangunan/ rumah-rumah tersebut dapat mengajukan bantahan/*verzet* terhadap sitas jaminan atau pelaksanaan eksekusi bila mereka mempunyai bukti-bukti untuk mempertahankan haknya, bila dilakukan pengosongan terhadap yang menguasai tanpa hak.
- 3) Bahwa selain itu terhadap pokok sengketa/pokok perkara tentang hak-hak penggugat atas obyek sengketa perkara, sudah ada jawaban Tergugat I dan III, telah diajukan daftar surat-surat bukti dari Penggugat dan bukti-bukti dari Tergugat serta saksi-saksi dari Penggugat, tetapi *judex facti* belum memutus pokok perkara, maka oleh karenanya, Mahkamah Agung akan memutus pokok sengketa dalam tingkat kasasi berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak.
- 4) Bahwa selain alasan-alasn tersebut diatas, maka mengingatkan atas pemeriksaan yang cepat dan murah Mahkamah Agung akan memutus pokok perkara dalam tingkat kasasi.
- 5) Bahwa oleh karena para tergugat tidak secara tegas membatah gugatan

Termohon Kasasi dalam Kontra Memori kasasinya tertanggal 14 Agustus 1998 mengakui/membenarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi dan juga mendukung agar tanah-tanah sengketa diserahkan kepada Pemohon Kasasi yang telah membayar ganti rugi/membeli tanah tersebut kepada pemilik dan pemegang *girik* tanah-tanah sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang pertimbangan diatas, maka terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : PT. Portanigra tersebut dengan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No. 161/Pdt/G/1996/Pn.Jkt.Bar, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana akan disebutkan dibawah ini:

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, maka Termohon kasasi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan peradilan ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1990 dan undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan

d. Putusan Hukum Mahkamah Agung.

Mengadili; Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT.Portanigra dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi

tanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI yang

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No.161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar;

Mengadili Sendiri:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2) Menyatakan sita jaminan berdasarkan penetapan No.161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 April 1997 dan Berita Acara Sita Jaminan .161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997 adalah sah dan berharga ;
- 3) Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji dan melakukan perbuatan melanggar hukum ;
- 4) Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut seperti terurai dalam bukti P.1 s/d p.146;
- 5) Menghukum Tergugat I,II dan III serta semua orang yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa tersbut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;

Demikian uraian pada putusan kasus sengketa tanah di Meruya Jakarta Barat, putusan Mahkamah Agung tersebut telah inkrah dan memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan isi dari putusan

Permasalahan pada kasus ini yaitu bukti sertifikat yang dimiliki oleh warga Meruya tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan hukum, dikarenakan peralihan hak atas tanahnya tidak benar secara hukum.

Peralihan yang tidak benar secara hukum yang penulis maksudkan pada putusan tersebut yaitu para pemegang sertifikat hak atas tanah menurut sejarah tanahnya, tanah tersebut dialihkan oleh orang yang sudah tidak memiliki wewenang atas hak tanah tersebut. Seperti yang tertuang pada pertimbangan hakim, yang menyebutkan pada intinya para tergugat mengakui telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak Penggugat, dan lalu setelah menjual pada penggugat, para tergugat menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, yang saat ini menempati atau menguasai tanah sengketa tersebut.

3. Analisis Hukum Penulis.

Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertifikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisis tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan.

Kasus sengketa tanah diatas, Seperti pada kasus tanah di Magelang dengan kasus sengketa lahan di Meruya, kedua putusan tersebut membatalkan kelanjutan hukum sertifikat tanah, sertifikat tanah adalah sebagai bukti hak yang

paling kuat dalam hukum pertanahan di Indonesia, bila dicermati hasil dari putusan kedua kasus sengketa tanah diatas menunjukkan masalah pada pendaftaran, yaitu pada proses peralihan tanahnya. Padahal, sertifikat tanah adalah hasil dari pendaftaran tanah, yang diakui kebenaran data fisik maupun data yuridisnya.

Sertifikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan-peralihan hak berikutnya.

Akta otentik dengan sertifikat ditinjau dari pembahasan sebelumnya, bila sertifikat dilihat dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik ia harus memenuhi unsur-unsur :

- a. bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
- c. akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materil dan apabila terdapat cacat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sertifikat tersebut bukan akta otentik.

Seperti pada kedua kasus diatas, bila ditinjau dari aspek akta otentik maka sertifikat tersebut yang terdapat dalam bukti-bukti pada kasus tersebut maka tidak bisa disebut sebagai akta otentik. Syarat sebagai akta otentik mungkin terpenuhi, namun berbeda bila hakim menyatakan terdapat cacat hukum pada sertifikat tersebut maka sertifikat tersebut bukanlah akta otentik.

Sertifikat untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat karena penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fakta maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta

- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama Penerima Hak.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah merupakan alai bukti otentik namun apabila terdapat cacat pada bentuknya maka mempunyai akibat hukum sertifikat tanah tersebut bukanlah akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna. PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum bagi pihak yang menganggap dirinya berhak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dalam rangka pendaftaran tanah pertama kali, yaitu setelah lewat jangka waktu 5 tahun.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa keberatan dapat diajukan selain ke pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan gugatan ke

Suatu gugatan atau perkara dapat timbul karena adanya suatu sengketa atau suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang bersengketa, sehingga hal tersebut harus diperiksa dan diputus oleh pengadilan. Selanjutnya suatu gugatan dapat terjadi, apabila satu pihak atau lebih yang merasa bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi pihak yang melanggar haknya tidak bersedia secara sukarela melakukan penyelesaian secara damai, sehingga untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, adanya suatu putusan hakim. Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (2) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berikut pula penjelasannya tidak mengatur hal mengenai kompetensi peradilan.

Hak atas tanah Jika ditinjau dari aspek perbuatan hukum yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai perbuatan perdata, maka gugatan terhadap tindakan hukum tersebut menurut pendapat saya adalah merupakan kompetensi peradilan umum dan karenanya harus diajukan ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut adalah dengan pertimbangan jika ditinjau dari aspek hukum materiil maka transaksi tersebut adalah dalam lingkup hukum perdata dan karenanya merupakan kompetensi peradilan umum.

Maka dari itu benar bahwa kasus sengketa pertanahan harus diselesaikan di peradilan apabila tidak bertemu sepakat damai dan Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya (Pasal 16 (1) uu No 4 Tahun 2004 tentang

larangan menjatuhkan putusan terhadap sesuatu yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut (Pasal 178 HIR/Pasal 189 RBg),

Penyelesaian kasus sengketa tanah tersebut di atas harus dilakukan melalui pengadilan yang berkeadilan. Keadilan diartikan sebagai suatu seimbang, tidak berat sebelah atau tidak memihak. Berarti, azas keadilan harus terpenuhi diantar pihak yang bersengketa yang meliputi;

- a. azas *quality before the law* yaitu azas persamaan hak dan derajat di muka hukum;
- b. azas *equal protection on the law* yaitu azas yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mendapat perlindungan yang sama oleh hukum.
- c. azas *equal justice under the law* yaitu azas yang menyatakan bahwa tiap orang mendapat perlakuan yang sama di bawah hukum.

B. Kedudukan Bukti-Bukti *Non* Sertifikat dalam Kepemilikan Tanah ditinjau dari Putusan Mahkamah Agung NO. 55 K/Pdt/2003 DAN NO. 570 K/Pdt/1999

Sebelum menjawab pertanyaan tersebut, penulis akan sedikit membahas arah dan maksud dari pertanyaan tersebut, agar tidak terjadi salah pemahaman, dimulai dari kata kedudukan, yang menurut menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, kedudukan adalah tempat atau tingkatan, sedang bukti ialah sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa; keterangan nyata maupun tanda, lalu *non* sertifikat menurut penulis diartikan sebagai surat atau akta yang

petikan *girik/petuk D* maupun *Kekitar* dan lain sebagainya dari desa yang dipegang oleh masyarakat.

Kepemilikan adalah hasil dari proses. Dalam hal pertanahan bisa berarti ditandai dengan adanya sertifikat hak atas tanah, jadi sudah jelas bahwa dari uraian diatas inti dari pertanyaan yang harus di jawab adalah, dalam hal hak atas tanah, apakah bukti-bukti *non* sertifikat dalam hukum pertanahan Indonesia juga bisa disebut atau memilik tempat sebagai bukti hak atas tanah.

1. Bukti *non* sertifikat menurut hukum tanah nasional.

Letter c dalam Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah masuk kedalam pembuktian hak lama. penjelasannya menyebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar oleh panitia adjudikasi untuk pendaftaran sistematis atau sporadis. Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat kedudukannya dipertegas oleh beberapa putusan Mahkamah Agung yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (yurisprudensi), diantaranya sebagai berikut:

- a) Putusan Pengadilan Negri Ciamis dalam perkara No.42/1966/Sip.Cmsm

tanggal 11 Mei 1967, dibatalkan oleh Mahkamah Agung tanggal 13

Maret 1971 No 767 K/Sip/1970, bahwa surat ketetapan pajak bukan merupakan tanda bukti yang mutlak karena sering terjadi bahwa pada surat ketetapan pajak masih tetap tercantum nama pemilik yang lama padahal tanahnya sudah menjadi milik orang lain.

- b) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara No. 178/1971/Perd/PTB, tanggal 3 juni 1972, dikuatkan oleh Mahkamah Agung tanggal 11 Juli 1973 No. 393K/Sip/1973. bahwa surat-surat *kikitir* tidak merupakan bukti yang menguatkan adanya hak milik, tetapi hanya dinilai sebagai tanda pembayaran pajak.
- c) Putusan Pengadilan Negri Pandeglang tanggal 15 September 1969, No 24/1969/Perd,Pdg.; PT Bandung tanggal 20 Februari 1971, No 54/197-/Perd/PTB; M.A. tgl. 6 Oktobr 1971, Nomor 775 K/Sip?1971. menyatakan bahwa surat ketetapan pajak hanya merupakan tanda pembayaran dan tidak memberikan jaminan bahwa nama orang yang tercantum di dalamnya adalah pemiliknya.

Uraian diatas, putusan Mahkama Agung tersebut memperjelas kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat, yang jelas-jelas bukan merupakan bukti atas kepemilikan sebidang tanah, melainkan hanya bukti hak pembayaran pajak atas bukti tanah lama. Hal senada juga di tegaskan dari aspek Administrasi Negara terkait masalah bukti pembayaran pajak tersebut, diantaranya;

- a) Surat Badan Koordinasi Bantuan Pemantapan Stabilitas Nasional (BAKOBTANAS) Nomor B/288/Stanas/IV/1980 tanggal 25 April

1989, hal; *status girik/kititir/petukD sebagai salinan kohir pajak bumi*, menegaskan: Bahwa *Girik/Kititir/Petuk D* dan Riwayat Tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga dengan demikian apabila diperlukan pembuktian kepemilikan hak atas tanah, tidak menjadi tugas petugas pajak.

- b) Surat Menteri Keuangan RI Nomor: S-252/MK-04/1989, tanggal 2 Maret 1989 hal: *girik/kititir/petukD sebagai salinan kohir pajak bumi*, menjelaskan: dan Riwayat Tanah hanya merupakan bukti administrasi dibidang perpajakan dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.
- c) Surat Edaran direktur Pajak Bumi dan Bangunan Nomor: SE-18/PJ.7/1989, tanggal 10 Maret 1989 hal: *girik/kititir/petukD sebagai salinan kohir pajak bumi*, menegaskan bahwa *Girik/Kititir/Petuk D* dan Riwayat Tanah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.
- d) Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993, hal: *larangan penerbitan girik/petuk D/kititir, Keterangan Obyek Pajak (KP PBB 41)*, menegaskan para Kepala KP PBB tidak di benarkan menerbitkan *Girik/Ketitir/Petuk D/Keterangan Objek Pajak (KP PBB 41)* atau sejenisnya.
- e) Surat Edaran Direktur Jendral Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 10 Juni 1993, hal: *Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik,Kititir,Petuk*

kepala KP PBB tidak dibenarkan lagi memberikan pelayanan yang berhubungan dengan sebagaimana dimaksud pada pokok surat.

Surat edaran diatas juga tidak jauh berbeda dengan yurisprudensi, yang intinya menyatakan, bahwa bukti-bukti lama adalah hanya bukti pembayaran pajak, bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, dan peredarannya sudah dilarang oleh badan atau institusi yang terkait dengan bukti lama keterangan tersebut.

Selain yurisprudensi dan surat edaran diatas, dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah, ternyata ada beberapa sarjana yang tidak setuju jika bukti-bukti lama disandingkan dengan hak-hak baru, diantaranya;

- a) D. Bidara, dan Martin P Bidara. Mereka menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Pendapat sarjana ini didasarkan pada keputusan MA. Reg. No. 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.¹⁰⁴
- b) Efendi Perangin. Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (*girik, petuk D, Letter C, Ipeda*) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah? Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (*girik, petuk D, Letter C, tanpa pembayaran Ipeda*). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar

¹⁰⁴ D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat*

atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.¹⁰⁵

- c) AP. Parlindungan. Beliau berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor MA34/k.Sip/80, yang tidak mengakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C, bukti tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP Tahun 1961).¹⁰⁶

Mengenai pendapat-pendapat diatas itu tidak berarti salah karena Letter C juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut diatas, tetapi tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.

Tetapi walaupun demikian buku Letter C tetap dikatakan sebagai alat bukti, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti, salah satunya bukti tertulis karena Buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

¹⁰⁵ Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1986. halaman 16-17.

¹⁰⁶

Dari semua penegasan diatas, sudah tidak diragukan lagi kedudukan bukti-bukti lama, jika di simpulkan yang pada intinya, semua sepakat menyatakan bahwa, bukti-bukti lama seperti Letter C, *Girik*, *Kikitir*, dan lain-lain adalah hanya bukti pembayaran pajak tanah, yang berlakunya hanya pada saat sebelum diundangkannya atau berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Jo PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. dan menurut hukum pertanahan di Indonesia hak-hak tersebut harus segera dikonversi ke hak-hak pertanahan yang baru, demi menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.

2. Bukti *non* sertifikat pada prakteknya.

Meskipun hukum pertanahan yang dianut di Indonesia mengatakan sertifikat adala bukti kepemilikan tanah, namun pada prakteknya, bukti-bukti *non* sertifikat seperti *girik* dan letter c mampu mendapatkan tempat dalam bukti kepemilikan tanah. Hal tersebut dikarenakan letter c maupun *girik* merupakan bukti hak lama sebelum berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Jo PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jelas sekali bahwa bukti-bukti lama, kepemilikannya hanya berlaku saat sebelum berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Jo PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun berbeda fakta atau keadaannya di lapangan, yang menjadikan bukti-bukti lama adala bukti kepemilikan atas tanah, hal tersebut dapat dilihat pada putusan yang telah diurai luas diatas yaitu dengan No putusan seperti berikut

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/Pdt/2003.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 55 K/Pdt/2003 telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 264/Pdt/2001/PT.Smg tanggal 7 November 2001 dan Putusan Pengadilan Negeri Magelang No.15/PDT.G/2000/PN.MGL tanggal 31 Januari 2001. Yang mana pada setiap tingkat putusan hakim menyatakan bahwa hanya bukti Letter C yang berlaku atas lahan obyek sengketa tersebut, seperti tertuang dalam setiap putusan yang menyatakan bahwa tanda bukti apapun diatas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Putusan tersebut menegaskan bahwa bukti kepemilikannya hanya Letter C Nomor 157 atas nama Kasanrejo Sarini, dan menyatakan bahwa bukti lain tidak mengikat. dengan begitu hak atas tanah tersebut jatuh pada nama atau pemilik dari Letter C tersebut.

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 570 K/Pdt/1999.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 570 K/Pdt/1999 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 dengan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar. dan Mahkamah Agung memilih mengadili sendiri perkara ini, yang pada poin putusan menyatakan, bahwa pihak PT Portanigra adalah pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa, yang pada saat terjadi sengketa di pengadilan, tanah sengketa sudah ada yang menempati dengan memiliki bukti

seperti terdapat pada Putusan Hakim Agung yang menyatakan penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut seperti terurai dalam bukti P.1 s/d p.146 ;

Dari kedua putusan tersebut, memang benar bahwa, bukti atas tanah tersebut adalah bukti-bukti lama, namun kenyataannya bukti-bukti tersebut masih diakui keberadaannya oleh hakim, karena para pemilik bukti-bukti tersebut mampu membuktikan keberadaan dan kebenarannya dengan tidak melawan hukum.

Jika dilihat dari hukum pertanahan di Indonesia, seperti UUPA dan peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti tersebut kedudukannya, adalah sebagai bukti permulaan dalam pendaftaran tanah, kapasitasnya sebagai hak milik belum terpenuhi, dikarenakan bukti-bukti lama tersebut belum didaftarkan atau dikonversi menjadi bukti hak milik yang diakui oleh hukum pertanahan di Indonesia.

Bukti tersebut jika dilihat kedudukannya dalam kepemilikan hak atas tanah, hanya sebagai bukti permulaan, walaupun kedudukannya hanya sebatas bukti permulaan, bukan berarti bukti tersebut tidak bisa menjadi hak milik, karena menurut PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, bukti tersebut sangatlah kuat kedudukannya, karena dengan adanya bukti tersebut bisa mempermudah proses pendaftaran tanahnya.

Menteri Pertanian dan Agraria juga memberikan pandangan mengenai yang dianggap sebagai tanda bukti hak dan menurut Peraturan

Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Pasal 3a adalah sebagai berikut;

Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (*Landrente*) atau *Verponding* Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah :

- 1) Surat Pajak hasil Bumi atau *Verponding* Indonesia.
- 2) *Girik*, pipil, *kekitir*, *petuk* Dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu yang dibuat di hadapan Kepala Desa/ Adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.

Walaupun pada kenyataannya bukti-bukti *non* sertifikat pada kedua putusan diatas dianggap oleh hakim adalah surat tanah yang sah atas obyek sengketa, namun hal tersebut tidak menjadikan bukti-bukti *non* sertifikat adalah bukti kepemilikan tanah di Indonesia, karena di Indonesia, bukti kepemilikan tanah baru yang diakui adalah sertifikat hak atas tanah, meskipun sertifikat tanah adalah bukti terkuat, namun bukti sertifikat bukanlah bukti yang mutlak.

Kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat dalam kepemilikan tanah menurut hukum tanah nasional hanya sebagai bukti permulaan atau

sebagai syarat untuk mendapatkan hak atas tanah, serta juga tentunya harus didukung oleh keterangan lain. Namun dalam prakteknya seperti pada kedua kasus diatas bukti *non* sertifikat dalam sengketa tanah tersebut diatas adalah bukti kepemilikan atas tanah di Magelang dan di Meruya.

C. Kedudukan Bukti-Bukti *Non* Sertifikat dengan Sertifikat Tanah.

Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu.¹⁰⁷

Sebutan "sertifikat" atau *certificate* (ing), *certificaat/certifikaat* (bld), adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu.

Menurut Kamus Bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian. sehingga makna kata sertifikat tanah seperti halnya sertifikat-sertifikat yang lain, adalah surat bukti kepemilikan tanah. Sertifikat – sertifikat tersebut tidak akan mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai kewenangan yang diberikan Negara atau hukum untuk itu. Dengan kata lain bahwa sertifikat akan mempunyai kekuatan yuridis apabila memang

¹⁰⁷ Dedi Dismika, Sertifikat dan Kelengkapan Pembuktian, www.trinad.com, 31 Januari 2010

diterbitkan oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Dapat pula dikatakan bahwa sertifikat merupakan suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrument yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda (*thing*). Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan benda bergerak (*personal property*) dan benda yang tidak bergerak (*real property*).

Menurut pendapat Boedi Harsono, sertifikat (tanah) adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu.¹⁰⁸

Lebih lanjut dikatakan Irawan Soerodjo, bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹⁰⁹ Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga / Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI didalamnya memuat data fisik dan yuridis.

¹⁰⁸ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agrarian Indonesia*, Jakarta Djambatan, halaman. 500.

AP. Parlindungan menyebutkan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.¹¹⁰

Dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.¹¹¹

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alai bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi, mengingat sertifikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Kontruksi hukum sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam UU (Undang-Undang) No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau

¹¹⁰ AP. Parlindungan, , 1998. *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Bandung . CV. Mandar Maju, Halaman. 50.

¹¹¹ Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta

disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pernyataan berbeda dari ketentuan diatas ditemukan pada prakteknya, sehingga membuat ragu akan kedudukan hak atas tanah yang diatur atau yang saat ini sedang digunakan pada hukum pertanahan di Indonesia, pernyataan tersebut terdapat dalam sebuah putusan Mahkamah Agung dan telah inkrah, putusan tersebut diantaranya;

1. Putusan Mahkamah Agung No. 55 K/Pdt/2003.

Putusan Mahkamah Agung No. 55 K/Pdt/2003, yang menguatkan

November 2001, serta Pengadilan Negeri Magelang dengan putusan perkara No. 15/PDT.G/2000/PN.MGL tanggal 31 Januari 2001. Pada kasus ini, bukti tanah sengketa yang terdapat di persidangan dan berkaitan dengan skripsi ini ada dua (2), yaitu Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini, dengan sertifikat hak milik Nomor 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito.

Sertifikat hak milik No 998 yang terdapat pada kasus tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, lengkapnya pada putusan tersebut hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Pernyataan tersebut berbeda dengan yang di cita-citakan oleh hukum pertanahan di Indonesia.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Selain itu, sertifikat adalah menurut UUPA di terbitkan dalam rangka kepastian hukum, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah (Pasal 19(1) UUPA) dan memberikan sertifikat sebagai patikan bukti

Sertifikat hak milik No 998 yang oleh hakim dinyatakan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, mengakibatkan Letter C sebagai bukti tanah *non* sertifikat diakui kebenarannya yang oleh hakim dianggap sebagai surat tanah yang sah, lebih jelas dalam putusan tersebut hakim menyatakan dalam putusannya pada poin ke 3(tiga) bahwa tanda bukti apapun diatas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kasus diatas, yang menyebabkan batalnya sertifikat hak milik No 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah pihak penggugat Rekonvensi yang berhasil membuktikan, bahwa proses peralihannya tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu peralihan dari Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini ke sertifikat hak milik Nomor 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 570 K/Pdt/1999

Putusan Mahkamah Agung No. 570 K/Pdt/1999 yang membatalkan putusan PT Jakarta , tanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI yang menguatkan Putusan PN Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No.161/Pdt.G/1996/PN.Jkt/Bar, dan Mahkamah Agung dalam kasus ini memilih untuk mengadili sendiri, karena berdasar pada keberatan-keberatan yang diajukan pemohon kasasi dapat dibenarkan, sebab *judex*

Tanah di Meruya, pada saat terjadi sengketa, terdapat banyak sertifikat hak atas tanah, hal ini seperti diungkapkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dikutip dari berita online, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Joyo Winoto sebagai kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mengikuti rapat kabinet terbatas membahas reformasi agraria di Kantor Kepresidenan Selasa (22/05/07), beliau menjamin tanah milik warga Meruya Selatan, Jakarta Barat yang telah memiliki sertifikat adalah asli dan merupakan bukti kuat kepemilikan tanah. Karena menurut BPN tidak pernah mengeluarkan sertifikat ganda.

Badan Pertanahan Nasional Meskipun menjamin keaslian surat tanah tersebut dan mengatakan bahwa bukti sertifikat hak atas tanah tersebut kuat, namun BPN tidak bisa membantah ataupun menolak putusan hakim, karena putusan hakim mutlak, dan mengikat para pihaknya.

Hakim dalam putusannya mengatakan, semua orang yang menempati tanah sengketa tersebut, harus segera mengosongkan tanah tersebut, meskipun orang-orang yang menempati atau menguasai lahan tersebut terdapat bukti sertifikat hak atas tanah. Bukti-bukti hak atas tanah yang menurut hukum pertanahan di Indonesia adalah bukti yang sangat kuat, ketimbang bukti-bukti lama, yaitu bukti-bukti *non* sertifikat. Lebih jelas bisa dilihat pada point ke 4 (empat) pada putusan Mahkamah Agung yang mengatakan untuk menghukum Tergugat I,II dan III serta semua

tanah sengketa tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat

Faktanya dalam putusan untuk kasus magelang dan meruya jakarta, bukti-bukti lama (*non* sertifikat) seperti *Girik* maupun Letter C kedudukannya lebih kuat ketimbang sertifikat hak atas tanah. Seperti yang tertuang dalam point ke 3(tiga) putusan Mahkamah Agung, yang menyatakan bahwa penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut seperti terurai dalam bukti P.1 s/d P.146.

Bukti P.1 s/d P.146 yang dimaksud menurut yang penulis baca dari putusan tersebut adalah bukti *Girik* ataupun Letter C desa, yang diyakini oleh hakim dianggap sebagai bukti kepemilikan tanahnya, sedangkan para warga yang pada saat itu menguasai tanah tersebut dan secara yuridis memiliki sertifikat hak atas tanah, dan diyakini tidak berhak atas tanah tersebut. Dengan kata lain, pihak PT Portanigra yang memegang bukti *Girik* maupun Letter C tersebutlah yang berhak atas tanah tersebut.

Penyebab sertifikat tersebut batal atau tidak mengikat ialah, jika dilihat dari sejarah tanah tersebut, para pemilik atau pemegang tanah tersebut memperoleh hak atas tanahnya dari orang yang sudah tidak lagi berhak atas tanah tersebut, intinya pemilik terdahulu atas tanah tersebut sudah pernah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada PT Portanigra, setelah menjual tanah tersebut, para tergugat atau pemilik terdahulu

ini sudah mendapatkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanahnya, hal tersebut tidak dibantah dengan tegas oleh para tergugat, malah keduanya membenarkan para pemohon kasasi yaitu PT Portanigra, bisa di lihat dalam pertimbangan hakim yang menyebutkan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena para tergugat tidak secara tegas membatah gugatan dan bukti-bukti penggugat, bahkan pihak Tergugat I dan II sebagai Termohon Kasasi dalam Kontra Memori kasasinya tertanggal 14 Agustus 1998 mengakui/membenarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi dan juga mendukung agar tanah-tanah sengketa diserahkan kepada Pemohon Kasasi yang telah membayar ganti rugi/membeli tanah tersebut kepada pemilik dan pemegang *girik* tanah-tanah sengketa.

Kedua kasus diatas untuk masing-masing pihak yang memegang surat tanah hak lama, berhasil membuktikan proses peralihannya. Selain kedua kasus diatas, masih ada kasus sengketa lain, yang bukti kepemilikan tanahnya dengan bukti-bukti lama ataupun bukti *non* sertifikat, kasus tersebut diantaranya sebagai berikut:

Sengketa kepemilikan tanah gedung SMKN 15 Bandung di Jl. Gatot Subroto No. 4. Tanah dan bangunan di Jl. Gatot Subroto No. 4 adalah tanah negara dengan hak pakai No. 2/Burangrang, gambar situasi No. 9.935/1995 tanggal 28 Agustus 1995, luas 5.325 m², yang dikuasai oleh Kementrian Pendidikan Nasional (dahulu Departemen Pendidikan dan Kebudayaan), setempat dikenal dengan SMAN 12 Bandung. Asal hak pakai atas tanah negara tersebut adalah pemberian hak pakai atas tanah

negara bekas Hak Guna Bangunan No. 370 dan 371/Lengkong. Tanah dan bangunan SMKN 15 Bandung tersebut yang dikuasai oleh Kementerian Pendidikan Nasional (dahulu Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Depdikbud)), Kantor Wilayah Kementerian Pendidikan Nasional (dahulu Kanwil Depdikbud) diklaim sebagai tanah milik ahli waris Rd. Soekarta Djaja Pradja berdasarkan bukti surat *Kikitir* Tanah Persil 54/1 Tahun 1952; Letter C 326 Kohir 984 Tahun 1932; Surat Keterangan Ahli Waris No. 474.3/574/WRS/TAPEM, tanggal 21 Oktober 1996; Surat Keterangan Camat Lengkong No. 21/Lengkong/VII/01/2001. Ahli waris Rd. Soekarta Djaja Pradja menuntut Kementerian Pendidikan Nasional sebagai pemegang hak pakai atas tanah dan bangunan SMKN 12 Bandung untuk mengembalikan tanah tersebut kepada ahli waris Rd. Soekarta Djaja Pradja dan memberikan ganti rugi, apabila tanah tersebut tidak mau dikembalikan.¹¹²

Sertifikat dengan bukti-bukti *non* sertifikat bila disandingkan merupakan bukti hak yang kuat, terhadap keduanya, apabila dilihat dari masa berlakunya, bukti sertifikat hak atas tanah berlaku mulai dari tahun 1960 atau setelah berlakunya UUPA No 5 tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 Jo PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan bukti-bukti *non* sertifikat hanya berlaku sebelum peraturan pertanahan tersebut diatas diberlakukan.

¹¹² Anwar Siswadi, SMKN 15 Bandung Terancam Digusur, Selasa, 28 Oktober 2008.

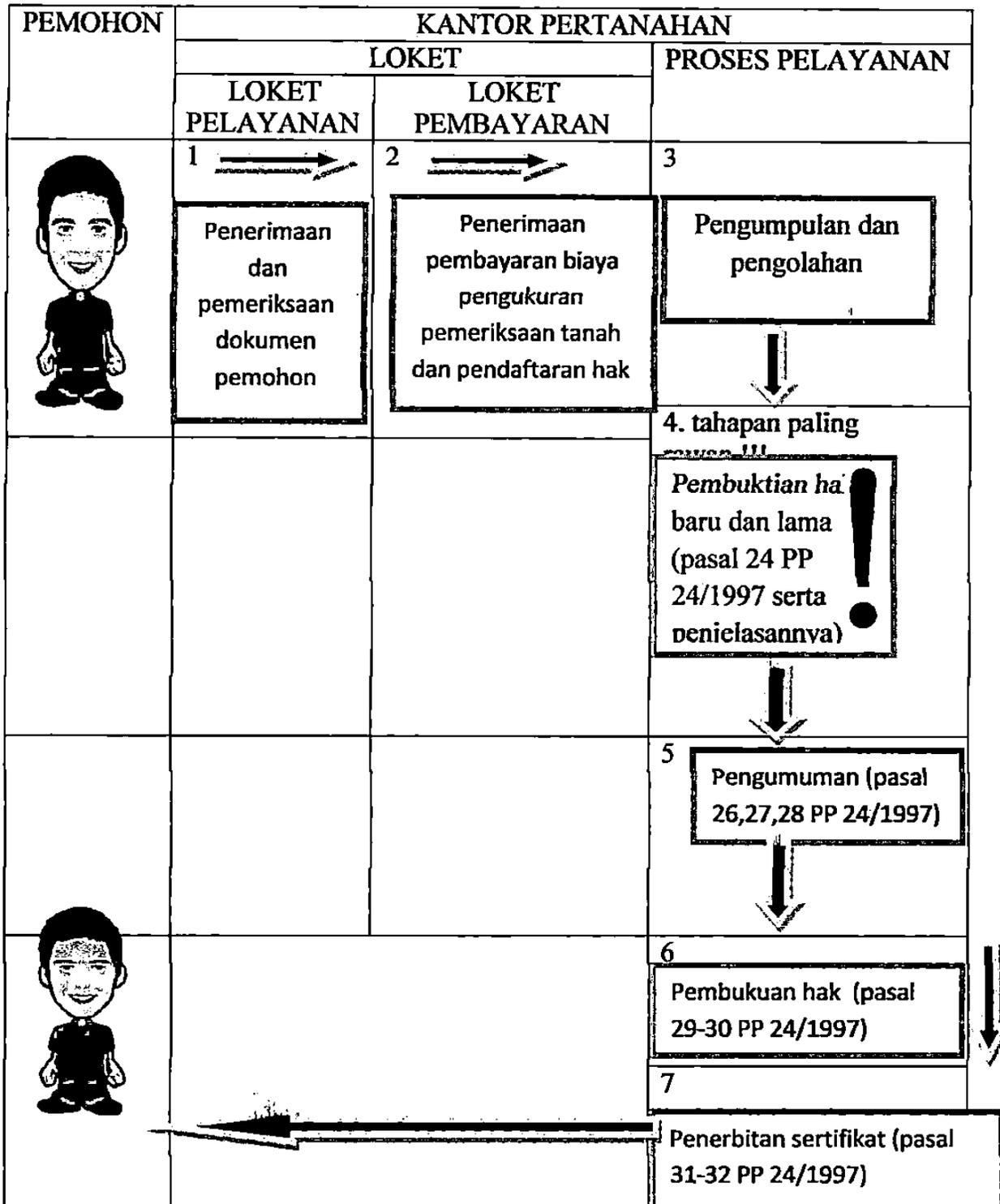
<http://www.tempo.co/read/news/2008/10/28/079142683/SMKN-15-Bandung-Terancam->

Meskipun bukti-bukti *non* sertifikat hanya berlaku sebelum disahkannya peraturan pertanahan tersebut diatas, namun eksistensi bukti *non* sertifikat masih banyak beredar di masyarakat, jadi dalam prakteknya untuk mengatakan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti terkuat, masih bisa disangkal, jika ada bukti yang mengatakan lain, makanya oleh peraturan pertanahan di Indonesia ditegaskan bahwa, sertifikat merupakan bukti terkuat tetapi tidak mutlak, tidak mutlak berarti masih ada kesempatan bagi yang merasa sebagai pemilik tanah untuk membuktikan sebaliknya.

Berkaitan dengan kedua kasus tersebut diatas, kedudukan mana yang lebih kuat diantar bukti-bukti *non* sertifikat dengan sertifikat hak atas tanah, menurut penulis kedudukan bukti-bukti *non* sertifikat lebih kuat, dikarenakan bukti *non* sertifikat mampu membuktikan kebenaran data fisik maupun secara yuridis serta juga ditambah dengan keterangan saksi-saksi, sedangkan sertifikat, penulis katakana dalam kasus ini lebih lemah ketimbang bukti *non* sertifikat, karena bukti sertifikat dalam kasus tersebut terdapat cacat dalam proses peralihannya. Jadi dalam kasus ini kedudukan sertifikat lebih lemah dibanding bukti-bukti *non* sertifikat.

Penjelasan ringkas dari pembahasan pada bab ini bisa dilihat dari

BAGAN KONVERSI HAK ATAS TANAH



Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut.

KETERANGAN	AKTA OTENTIK	AKTA BAWAH TANGAN
Definisi	Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (<i>vide</i> Pasal 1868 KUHPdt, Pasal 165 <i>Herziene Indonesisch Reglemen</i> ("HIR"), dan Pasal 285 <i>Rechtsreglement Buitengewesten</i> ("RBg").	akta yang sengaja di buat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (<i>vide</i> Pasal 1874 KUHPPerdata dan Pasal 286 RBg).
Cirri-ciri	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuknya sesuai UU bentuk dari akta notaris, akta perkawinan, akta kelahiran dll sudah ditentukan format dan isinya oleh Undang-Undang. Namun ada juga akta-akta yang bersifat perjanjian antara kedua belah pihak yang isinya berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak sesuai dengan azas kebebasan berkontrak. 2. Dibuat di hadapan pejabat umum yg berwenang. 3. Kekuatan pembuktian yang sempurna. 4. Kalau disangkal mengenai kebenarannya, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidak benarannya. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuknya yang bebas. 2. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum. 3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tdk disangkal oleh pembuatnya. 4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tsb harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam akta di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.
Kekuatan pembuktian	Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan	Menurut Pasal 1857 KHUPdt, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap

	<p>orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.</p>	<p>siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.</p>
--	--	---

Pengadilan negeri	No. 15/PDT.G/2000/PN.MGL	No. 161/Pdt.G/1996/Pn.Jkt.Bar
penggugat	1. Imin Kuswanti 2. Dra. Eny Wuryanti 3. Drs. Budi Kuswanti	PT. Portanigra diwakili oleh Purwanto Rachmad selaku direktur utama dan dikuasakan kepada Jhonny Wirgo, S.H selaku advokat
Bukti penggugat	Sertifikat hak milik No 998	<p>Bukti P-1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Surat ketetapan Pajak Hasil Bumi Persil No 15. S.II Girik No 63 Luas 2.830 M² a/n Muhammad bin Mawil; 2. Surat Keterangan Lurah Meruya Udik, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta barat, Tanggal 30 November 1972; 3. Surat Permohonan Girik Baru/salinan dari C No. 63 tanggal 30 November 1972 4. Surat Pernyataan Bebas Sengketa , Tanggal 30 November 1972; 5. Surat Keterangan Kelakukan Baik, Tanggal 30 November 1972; 6. Surat Kuasa, Untuk Menjual Tanggal 30 November 1972; <p>Bukti p-2 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Surat Keterangan Pajak Hasil Bumi Persil No. 15.S.III Girik No. 675, Luas 3000 m² a/n. Maeh bin Djalil; 2. Surat Keterangan Lurah Meruya Udik, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta barat, Tanggal, tanggal 5 desember 1972; 3. Surat Permohonan Girik Baru/salinan dari C No. 675, tanggal 5 desember 1972; 4. Surat Pernyataan Bebas

		<p>Sengketa , Tanggal 5 desember 1972;</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Surat Keterangan Kelakuan Baik, Tanggal 5 desember 1972; 6. Surat Kuasa Untuk Menjual Tanggal 4 juli 1973; 7. Surat Kuasa Untuk Pengurusan Pengukuran Tanggal 4 juli 1973; <p>Bukti p-146:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Surat Keterangan Milik Adat Persil 42. S.III Girik No 476, luas 860 m², Glatik bin Kinal; 2. Surat Pernyataan Bebas Sengketa , Tanggal 8 oktober 1979; 3. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Desa/Iuran Rehabilitasi Daerah Khusus Ibikota Jakarta no. 09/73 tanggal 27 januari 1973;
Tuntutan Primair	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ; 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan serta barang-barang milik Tergugat ; 3. Menyatakan secara hukum bahwa sertifikat Hak Milik 998, seluas 224 m² atas tanah dan bangunan tanah sengketa, adalah milik Ny. Troeboes Soerosemito (almarhum); 4. Menetapkan secara hukum Imin 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan seluru gugatan dari penggugat; 2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga; 3. Menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji (<i>wanprestasi</i>) merangkap perbuatan melanggar hokum (<i>onrechtmatige daad</i>) terhadap Penggugat; 4. Menyatakan penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas sejumlah tanah-tanah adat tersebut; 5. Menghukum Tergugat I,II dan III dan semua orang yang memperoleh hak dari

	<p>Kuswanti/Penggugat I, Dra. Eny Wuryati/Penggugat II dan Drs Budi Kuswanto/Penggugat III adalah para ahli waris yang sah dari Ny Troeboes Soerosemito (almarhum) atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik 998, seluas 224 m²;</p> <p>5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan itikad buruk telah menguasai sebagian tanah sengketa seluas kurang lebih 110 m², tanpa alas hak yang sah;</p> <p>6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebagian tanah dan rumah tanah sengketa yang dikuasai, seperti dalam keadaan semula kepada para Penggugat, baik secara sukarela ataupun dengan paksa meminta bantuan pihak Kepolisian;</p> <p>7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) perhari setiap keterlambatan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga pelaksanaannya;</p> <p>8. Menghukum Tergugat</p>	<p>padanya untuk sejumlah mengosongkan tanah-tanah milik adat tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat;</p> <p>6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (<i>uit voor bar bij voorraad</i>) walaupun ada banding, kasasi atau bantahan</p>
--	---	---

	<p>untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga pelaksanaannya;</p> <p>9. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat banding, kasasi ataupun ada upaya hukum lainnya;</p> <p>10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya, yang timbul dalam perkara ini, baik dalam tingkat pertama, banding maupun kasasi;</p>	
tergugat	Subardi.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Djuhri bin Haji Geni. 2. M. Yatim Tugiono. 3. Yahya bin Haji Geni
Bukti tergugat	Letter C No 157	<p>Tanah di Meruya, pada saat terjadi sengketa, terdapat banyak sertifikat hak atas tanah, hal ini seperti diungkapkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dikutip dari berita online, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Joyo Winoto sebagai kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mengikuti rapat kabinet terbatas membahas reformasi agraria di Kantor Kepresidenan Selasa (22/05/07), beliau menjamin tanah milik warga Meruya Selatan, Jakarta Barat</p>

		yang telah memiliki sertifikat adalah asli dan merupakan bukti kuat kepemilikan tanah. Karena menurut BPN tidak pernah mengeluarkan sertifikat ganda. ¹¹³
Rekonvensi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menyatakan bahwa bentuk peralihan terhadap sisa tanah seluas 600 m² termasuk kepada Troeboes binti Soerosemito adalah batal demi hukum; 2. bahwa tanda bukti apapun di atas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak sah atau batal demi hukum; 3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak sah atau batal demi hukum; 4. Menyatakan bahwa sehubungan Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tiada anak kandung dalam perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas 	

¹¹³ Nancy Erene dan Nurkayat, Sengketa Tanah Meruya BPN Pastikan Tanah Meruya Bersertifikat, http://www.indosiar.com/fokus/bpn-pastikan-tanah-meruya-bersertifikat_61528.html (21.00) ;

	<p>dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak sah atau batal demi hukum;</p> <p>3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak sah atau batal demi hukum;</p> <p>4. Menyatakan bahwa sehubungan Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tiada anak kandung dalam perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas segenap sisa bidang tanah kering seluas 600 m² sebagaimana termaktub pada Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;</p> <p>5. Ongkos menurut hukum ;</p>	
Putusan Pengadilan Negri	<p>1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;</p> <p>2. Menyatakan bahwa</p>	<p>1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;</p> <p>2. Menyatakan sita jaminan</p>

	<p>bentuk peralihan terhadap sisa tanah seluas 600 m² termasuk kepada Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;</p> <p>3. Menyatakan bahwa tanda bukti apapun di atas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;</p> <p>4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;</p> <p>5. Menyatakan bahwa sehubungan Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tiada anak kandung dalam perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas segenap sisa bidang tanah kering seluas 600 m² sebagaimana termaktub pada Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;</p>	<p>berdasarkan penetapan no.161/Pdt.G/1996/Pn.Jkt.Bar, tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara sita jaminan No.1961/Pdt.G/1996 PN. Jak. Bar, tanggal 1 April 1997 adalah tidak sah dan tidak berharga;</p> <p>3. Memerintakan Panitera untuk mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Suwarno juru sita Pengadilan Negri Jakarta Barat pada Tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997. Berdasarkan penetapan No.161/Pdt.G/1996/Pn.Jkt.Bar, tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara No.161/Pdt.G/1996/Pn.Jkt.Bar, tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997.</p>
--	---	---

Putusan Pengadilan
Tinggi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bentuk peralihan terhadap sisa tanah seluas 600 m² termasuk kepada Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanda bukti apapun di atas tanah seluas atau sebagian dari 600 m² selain Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik 998 atas nama Nyonya Troeboes binti Soerosemito adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa sehubungan Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat tunggal dan tiada anak kandung dalam perkawinan antara Kasanredjo Sarini dengan Supinah maka Tergugat/ Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya orang yang berhak atas segenap sisa bidang tanah kering seluas 600 m² sebagaimana termaktub

	pada Letter C Nomor 157 atas nama Kasanredjo Sarini;	
Putusan Mahkamah Agung	<p>Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Imin Kuswanti, 2. Dra. Eny Wuryati, 3. 3.Drs. Budi Kuswanto. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan sita jaminan berdasarkan penetapan no.161/Pdt.G/1996/Pn.Jkt. Bar, tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara sita jaminan No.161/Pdt.G/1996 PN. Jak. Bar, tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997 adalah sah dan berharga; 3. Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji dan melakukan perbuatan melanggar hukum; 4. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut seperti terurai dalam bukti P.1 s/d p.146; 5. Menghukum Tergugat I,II dan III serta semua orang yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa tersbut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;