

**KEKUATAN PEMBUKTIAN LETTER C
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 05 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 23/PDT.G/2017/PNPBL)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



Oleh:

MOHAMMAD ARIFIN
NIM. 083 142 024

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2019**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN LETTER C
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 05 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 23/PDT.G/2017/PNPBL)**

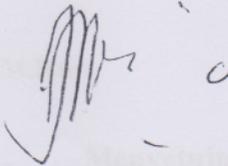
SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh:

MOHAMMAD ARIFIN
NIM. 083 142 024

Disetujui Pembimbing:


Inavatul Anisah, S.Ag., M.Hum
NIP.197403291998032001

**KEKUATAN PEMBUKTIAN LETTER C
SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 05 TAHUN 1960
TENTANG DASAR-DASAR POKOK AGRARIA
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR 23/PDT.G/2017/PNPBL)**

SKRIPSI

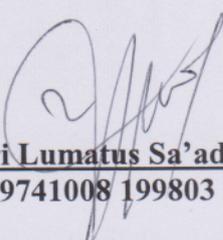
telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Hari : Rabu

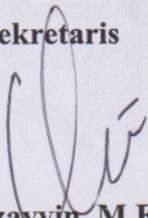
Tanggal : 29 Mei 2019

Tim Penguji

Ketua

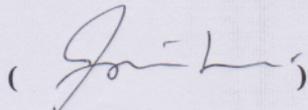

Dr. Sri Lumatus Sa'adah, M.HI
NIP. 19741008 199803 2 002

Sekretaris


Muzayyin, M.E.I
NUP. 20111135

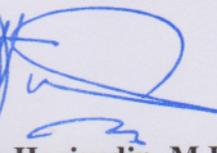
Anggota :

1. **Dr. Muhaimin, M.HI**
2. **Inayatul Anisah, M.Hum**




**Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah**




Prof. Dr. Noor Harisudin, M.Fil.I
NIP. 19780925 200501 1 002

MOTTO

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil.

Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha

Melihat. (Q.S An-Nisa’: 58)”*



* Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. QS. 04:58

PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta nikmat yang luar biasa, sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kehadiran Rosulullah SAW yang telah memerdekakan kita dari jaman kejahiliah, serta karena hidayahnya Skripsi ini dapat terselesaikan. Karya sederhana ini saya persembahkan umumnya untuk semua kalangan yang sudah membantu mengantarkan saya sampai pada tahap ini. Dan khususnya kepada :

1. Semua keluarga pada umumnya, khususnya untuk Bapak saya yaitu Asmuni dan Ibu saya Sulawati, terima kasih atas semuanya, dukungan yang tanpa lelah yang telah mengantarkan saya sejauh ini.
2. Terima kasih untuk guru-guru baik dari pendidikan formal maupun non-formal yang telah mengajarkan ilmu pengetahuan maupun ilmu spiritual, terima kasih atas didikan dan ilmunya.
3. Terima kasih untuk lembaga Institut Agama Islam Negeri Jember, serta para dosen yang telah mendidik saya selama proses belajar.
4. Terima kasih untuk teman-teman I-1 Muamalah angkatan 2014 yang telah melalui proses belajar bersama-sama dari awal sampai saat ini.
5. Terima kasih untuk kalian, teman serta sahabat semua yang sudah membantu menyelesaikan skripsi ini sampai selesai, terima kasih untuk sumbangsih pemikiran, tenaga, maupun materi, semoga sukses bareng.
6. Dan akhirnya terima kasih untuk semuanya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segenap puji syukur penulis sampaikan kepada Allah karena atas rahmat dan karunianya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi sebagai salah satu syarat menyelesaikan program sarjana, dapat terselesaikan dengan lancar.

Kesuksesan ini dapat penulis peroleh karena dukungan banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E., M.M. selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Prof. Dr. M. Noor Harisudin, M. Fil.I selaku Dekan Fakultas Syari'ah
3. Ibu Mahmudah S.Ag., M.E.I. selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi
4. Ibu Busriyanti M.Ag. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
5. Ibu Inayatul Anisah, S.Ag., M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi.

Akhirnya, semoga segala amal baik yang telah Bapak/Ibu berikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT.

Jember, 20 Maret 2019
Penulis

MOHAMMAD ARIFIN
NIM. 083 142 024

ABSTRAK

Mohammad Arifin, Inayatul Anisah, S.Ag., M.Hum. 2019: Kekuatan Pembuktian Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl)

Latar belakang penelitian ini adalah bahwa dalam duduk perkara Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl. Telah meninggal dunia seorang perempuan yang bernama B. Moekidjan Djainab dan selama hidupnya telah menikah dengan seorang laki-laki bernama P. Moekidjan juga telah meninggal dunia telah dikaruniai 2 (dua) orang anak bernama 1) Djoyo telah meninggal dunia dan dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama Sus juga telah meninggal dunia tanpa dikarunia keturunan dan, 2) Sariatun telah meninggal dunia dan dikaruniai 5 (lima) orang anak yaitu: 1) Su'ah telah meninggal dunia tanpa dikarunia keturunan, 2) Surti telah meninggal dunia dan dikarunia 1 (satu) orang anak yakni Wari (penggugat), 3) Romna telah meninggal dunia dan dikarunia 4 (empat) orang anak yaitu Hasanah, Abdullah, Maidah, dan Holil, 4) Misnanten dan 5) Wadi (tergugat). Yang mana pada sengketa tanah tersebut penggugat mengajukan alat-alat bukti tertulis berupa Buku Letter C.

Fokus kajian dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana duduk perkara pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl? 2) Bagaimana pertimbangan hakim Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl? 3) Bagaimana Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl tentang kekuatan pembuktian buku Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria?

Tujuan penelitian ini adalah mendiskripsikan duduk perkara dan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl serta mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian Buku Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dan sumber penelitiannya yaitu primer dan skunder. pengumpulan bahan hukum yaitu, mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.. Analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif induktif.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan, 1) Bahwa duduk perkara pada sengketa tanah dan bangunan dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum, yang mana dalam duduk perkara Wadi sebagai (Tergugat) telah menguasai tanah sengketa selama kurang lebih 20 Tahun dengan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut tanpa izin dan sepengetahuan ahli waris Almarhum B. Surti atau ahli waris pengganti B. Moekidjan Djainab yaitu Wari selaku (Penggugat). 2) Bahwa dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl. Pertimbangan hakim dalam mengkaji sengketa tersebut berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku sangat diperlukan untuk kepentingan kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat, dengan pertimbangan tersebut bertujuan untuk mencari serta dapat menerapkan keadilan sehingga putusan yang dijatuhkan oleh hakim dapat menjaga kepentingan pihak-pihak yang berperkara. 3) bahwa dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN, Pbl. Kekuatan buku Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, bahwa kedudukan buku Letter C dalam kasus sengketa ini adalah sebagai alat bukti dan kekuatan pembuktian buku Letter C dalam kasus sengketa ini kuat dan mengikat karena di dukung oleh alat-alat bukti lain.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Definisi Istilah.....	11
F. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian Dan Pendekatan.....	12
2. Sumber Penelitian	15
3. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum	16
4. Analisis Bahan Hukum	16
G. Sistematika Pembahasan	17

BAB II	KAJIAN KEPUSTAKAAN	
	A. Penelitian Terdahulu	19
	B. Kajian Teori	21
BAB III	HASIL PENELITIAN	
	Duduk Perkara Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl...	51
BAB IV	HASIL PENELITIAN	
	Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 23/ Pdt.G/ 2017/ PN Pbl	68
BAB V	HASIL PENELITIAN	
	Analisis Kekuatan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.....	80
BAB VI	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	87
	B. Saran.....	89
	DAFTAR PUSTAKA	89
	LAMPIRAN	
	1. Pernyataan Keaslian Tulisan	
	2. Surat Putusan Pengadilan	
	3. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No. 05 Tahun 1960	
	4. Foto Leter C	
	5. Biodata Penulis	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Tanah merupakan suatu benda tak bergerak anugerah tuhan sebagai sarana untuk hidup, tempat bertahan hidup dan tempat tinggal, dengan cara mengusahakannya, sehingga sebagian besar kebutuhan manusia tergantung pada tanah. Mengingat pentingnya arti tanah bagi manusia, maka diperlukan suatu peraturan atau norma-norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah. Pengertian tanah menurut penjelasan pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi.¹

¹ Republik Indonesia *Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Akibat adanya persengkataan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa mereka yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih belum cukup kuat oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.²

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia yang meliputi:³

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

² Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), 5.

³ Ibid.6

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Hak-hak penguasaan atas tanah di dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan di antaranya adalah hak-hak perorangan atau individual yang memiliki aspek perdata⁴. Hak perorangan atau individual ini, termasuk hak atas tanah Negara, UUPA menentukan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari Hak milik, Hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak memungut hasil hutan dan dan hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, termasuk hak pengelolaan. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dari pihak lain.⁵

Sertifikat hak atas tanah belum menjamin kepemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke pengadilan umum atau menggugat kepala badan pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha

⁴ Soni Harsono, *makalah disampaikan dalam seminar memperingati HUT UUPA XXX11* (Jakarta: Fakultas Hukum Tri Sakti, 1992)

⁵ Andrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta: Bina Cipta, 2006), 23

Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua sisi yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan sebagai pejabat tata usaha Negara.⁶

Mengenai buku letter C di dalam masyarakat sangatlah sedikit sekali yang dapat dimengerti karena buku letter C ini hanya terdapat di dalam praktek saja, karena tidak dibahas di literatur atau di dalam perundangan yang berada di Indonesia. Buku letter C ini sebenarnya adalah sebagai dasar atas penarikan pajak bagi pemilik tanah. Buku letter C ini baik bentuk maupun isinya hampir sama dengan petok D dipegang pemilik tanah.⁷

Adapun dari beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya tentang buku letter C yaitu:

1. Soetomo menyatakan bahwa kohir, petok, girik, atau letter C ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak dan dapat dipakai sebagai tanda bukti pengganti.⁸
2. R. Soeprato letter C adalah buku yang memuat daftar tanah, dan nama pemilik dengan nomor urut dan besarnya pajak.⁹

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak

⁶ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaanya Dalam Praktik*, cetakan 1 (Bandung: Mandar Maju, 1977), 46

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia* (Yogyakarta, Liberty 1988), 3-4

⁸ Soetomo, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung, Alumni, 1978), 4

⁹ R. Soeprato, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. (Jakarta, CV Mira Sari, 1968), 57

atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi. Maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

Di Indonesia hak atas tanah diakui oleh UUPA yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditindak lanjuti oleh Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Menurut Boedi Harsono kegiatan pendaftaran tanah yang di dalamnya terdapat pengumpulan sampai penyajian data yuridis yang didaftarkan bukan tanahnya melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebaninya.¹⁰

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertifikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat. Hal ini jelas dinyatakan sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*.

Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Letak dan luas tanah

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2018) 85.

merupakan salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum. Untuk mendapatkan letak dan luas yang pasti, dilakukan pengukuran secara kadasteral atas bidang tanah di lapangan. Hasil pengukuran dipetakan secara jelas dalam suatu surat ukur, yang menjadi bagian tak terpisahkan dari satu sertifikat hak tanah. sebelum dipetakan, hasil pengukuran dan batas-batas tanah diperlihatkan kepada pemilik tanah yang berbatasan untuk mendapatkan kepastian letak batas tanah. Apabila telah disepakati, maka pemilik tanah berbatasan membubuhkan tanda tangan persetujuan yang diistilahkan dengan *contradictoire delimitatie*. dalam hal terjadi perbedaan pendapat (sengketa batas), maka dilakukan upaya perdamaian. Persetujuan batas oleh pemilik yang berbatasan, menjadi dokumen yang disatukan dengan data-data lainnya dalam bentuk warkah pendaftaran tanah, yang pada saat dibutuhkan dapat diuji kebenaran materilnya oleh pejabat yang berwenang.

Kepastian hukum mengenai objek hak tergantung dari kebenaran data yang diberikan oleh pemohon hak dan adanya kesepakatan batas-batas tanah dengan pemilik berbatasan (*contradictoire delimitatie*) yang secara fisik ditandai pemasangan patok-patok batas tanah di lapangan. Hak atas sebidang tanah di samping pemegang haknya, juga terkait kepentingan pihak lain termasuk masyarakat. keterkaitan pihak lain dapat secara langsung misalnya dalam hubungan penggunaan, atau jaminan dan lain-lain.

Dalam hal kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan

orang lain. Di samping hak-hak dan kewenangan yang dimiliki tersebut, juga melekat kewajiban-kewajiban, baik terhadap negara maupun terhadap masyarakat. Di dalam menikmati hak-hak dan kewenangan-kewenangannya itu, pemilik membutuhkan ketenangan dan perlindungan hukum yang lahir dari adanya kepastian hukum hak atas tanahnya.

Sehubungan dengan hal itu, unsur-unsur hukum yang harus dipenuhi dalam rangka pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, yaitu unsur hukum tertulis. hukum tertulis dijumpai dalam bentuk peraturan perundang-undangan (undang-undang, peraturan, dan sebagainya). Dalam hukum tanah nasional, UUPA sebagaimana ditegaskan dalam penjelasannya bahwa sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pokoknya bertujuan:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Dasar-dasar tersebut merupakan manifestasi dari prinsip dasar yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : *Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*

Kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah harus diwujudkan dari pendaftaran hak milik berdasarkan peraturan perundangan yang ada. Kajian tentang kepastian hukum hak milik harus dikaji menurut hukum tertulis dan juga hukum tidak tertulis menurut realitas sosial yang berkembang di dalam masyarakat.

Dalam kenyataan dewasa ini untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah masih menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan pengurusan yang memakan waktu cukup lama dan serta biaya yang cukup tinggi membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya. Selain sulitnya mengurus sertifikat, ternyata masih saja terdapat sertifikat yang mengandung cacat hukum seperti sertifikat asli, tetapi palsu serta kepemilikan oleh dua orang sekaligus. Sertifikat yang mengandung cacat hukum ini dapat membawa akibat dibatalkannya sertifikat tersebut oleh instansi pembuatnya, baik kesalahan administratif maupun karena menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Untuk menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris-PPAT, serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.¹¹

¹¹ Ibid., 9.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Duduk Perkara Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl ?
3. Bagaimana Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl Tentang Kekuatan Pembuktian Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Duduk Perkara Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.
2. Mengetahui Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.
3. Mengetahui Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl Tentang Kekuatan Pembuktian Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian.¹² Adapun manfaatnya antara lain adalah sebagai berikut :

¹²*Ibid*, 51.

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti. Khususnya terkait perkembangan hukum pertanahan dalam perdata dan agraria, dan dapat dijadikan sebagai bahan rujukan atau referensi bagi pihak lain yang akan melakukan penelitian selanjutnya.
- b. Sebagai bahan kajian untuk melengkapi bahan kepustakaan yang telah ada dalam mempelajari ilmu hukum pada umumnya dan khususnya tentang pembuktian dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi penulis
 - 1) Dapat mengaplikasikan teori yang didapat selama perkuliahan dengan menyesuaikan terhadap realita yang terjadi di lapangan serta menambah pengetahuan dari proses selama penelitian.
 - 2) Penelitian ini digunakan untuk menjadi salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana di Fakultas Syariah IAIN Jember.
- b. Bagi instansi terkait

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan informasi yang bermanfaat sebagai masukan dan pertimbangan bagi instansi terkait khususnya dalam hal menangani perkara perdata.

- c. Bagi instansi IAIN Jember

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai koleksi yang bermanfaat bagi para pembaca khususnya mahasiswa dan seluruh

civitas akademik Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember baik sebagai pengetahuan maupun sebagai referensi untuk para peneliti selanjutnya.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti didalam judul penelitian. Tujuannya agar tidak terjadi kesalah pahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh peneliti.¹³

1. Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh pereaturan perundangan.¹⁴

2. Kepastian Hukum

Kepastian hukum yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) adalah meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.

3. Sengketa Tanah

Menurut Murad, Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak

¹³ Tim Penyusun, *Pedoman*, 52.

¹⁴ Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung : Alumni, 1993), 25.

tersebut untuk penggunaan dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui Pengadilan.

Menurut Ali Ahmad, Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

4. Buku Letter C

Soetomo menyatakan bahwa kohir, petok, girik, atau letter C ini sebenarnya adalah surat keterangan pajak dan dapat dipakai sebagai tanda bukti pengganti.¹⁵

R. Soeprato letter C adalah buku yang memuat daftar tanah, dan nama pemilik dengan nomor urut dan besarnya pajak.¹⁶

F. Metode Penelitian

Metode penelitian menjelaskan semua langkah yang dikerjakan penulis sejak awal hingga akhir. Pada bagian ini dapat dimuat hal-hal yang berkaitan dengan anggapan-anggapan dasar atau fakta-fakta yang dipandang benar tanpa adanya verifikasi dan keterbatasan, yaitu aspek-aspek tertentu yang menjadi kerangka berpikir.¹⁷

1. Jenis penelitian dan pendekatan

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam

¹⁵ Soetomo, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, (Bandung, Alumni, 1978), 4

¹⁶ R. Soeprato, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. (Jakarta, CV Mira Sari, 1968), 57

¹⁷ Tim Penyusun, *Pedoman*, 52.

peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama, sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum primer, atau data tersier.¹⁸

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isi yang sedang di coba dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁹

Pendekatan Undang-undang (*statute approach*). Secara singkat yang dikatakan bahwa yang dimaksud dengan *statute* berupa legislasi dan regulasi. Jika demikian, pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan menggunakan legislasi dan regulasi. Produk yang merupakan *beschikking/decreet* yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus.²⁰ yaitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Putusan-Putusan Mahkamah Agung, Buku-buku Literatur, Jurnal Hukum, hasil-hasil skripsi dibidang hukum, kamur besar

¹⁸ Amiruddin, Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 118.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2009), 93.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 97.

Bahasa Indonesia, Internet dan Literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini. Metode ini digunakan karena untuk menyelesaikan permasalahan hukum dalam penelitian ini dibutuhkan pengkajian sumber-sumber hukum atau data kepustakaan yang relevan.

Pendekatan kasus (*case approach*). Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah alasan-alasan hukum yang digunakan oleh majelis Hakim untuk sampai kepada putusannya.²¹

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), merupakan pandangan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.²² Yaitu dalam penelitian ini mengenai Kekuatan Pembuktian Buku Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah berdasarkan Undang-undang nomor 05 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.

²¹ Ibid., 119.

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 95.

2. Sumber penelitian

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan deskripsi mengenai apa yang seyogianya di perlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat di bedakan menjadi sumber-sumber penelitian primer dan bahan-bahan hukum sekunder.

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan atau putusan Hakim. Sumber hukum primair diantaranya: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Undang-undang lain yang berkaitan. Dan putusan No. 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.

b. Bahan hukum Sekunder

Sedangkan bahan-bahan sekunder dalam penelitian ini berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.²³

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 141.

Di samping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti juga akan menggunakan bahan non-hukum yang dirasa perlu, bahan non-hukum yang akan digunakan dapat berupa buku-buku hukum, ataupun laporan-laporan non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini, begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.²⁴ Karena pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Maka teknik pengumpulan datanya yaitu, peneliti menentukan putusan pengadilan yang berkaitan dengan judul penelitian ini, kemudian mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau berkaitan dengan judul penelitian. dan juga penelusuran buku-buku hukum dan buku-buku non-hukum, jurnal-jurnal hukum dan jurnal-jurnal non-hukum yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Pengolahan dan analisis data pada dasarnya tergantung pada jenis datanya, bagi penelitian hukum normatif yang hanya mengenal data

²⁴ Ibid., 194.

sekunder saja, yang terdiri dari: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.²⁵

Suatu analisis yuridis normatif pada hakekatnya menekankan pada metode deduktif sebagai pegangan utama dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Analisis normatif terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya.²⁶ Setelah semua data terkumpul, peneliti akan melakukan analisa dengan metode deduktif, yaitu proses yuridis dari hukum yang ada pada putusan No. 23/Pdt.G/2017/PN Pbl. untuk mengetahui sumber hukum Hakim dalam memutus perkara tersebut. Kemudian dari putusan No. 23/Pdt.G/2017/PN Pbl. akan di analisa tentang Kekuatan Pembuktian Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl).

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penulisan sistematikan pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti daftar isi. Topik-topik kajian yang hendak di bahas di sampaikan secara garis besar sehingga nampak alur penelitian yang akan di

²⁵ Amiruddin & Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*), 163.

²⁶ Ibid., 166-167.

lakukan dari awal sampai akhir.²⁷ Sistematisasi pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

BAB I : Pendahuluan, membahas latar belakang masalah, fokus kajian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II : Membahas Kajian Kepustakaan yang di dalamnya berisi penelitian terdahulu dan kajian teori.

BAB III : Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan tentang Duduk Perkara pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.

BAB IV : Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan tentang Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.

BAB V : Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan tentang Analisis Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl Tentang Kekuatan Pembuktian Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

BAB VI : Penutup, membahas Kesimpulan dan Saran.

²⁷ Tim Penyusun, *Pedoman*, 53.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak di lakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah di publikasikan atau yang belum di publikasikan (Skripsi, Tesis disertasi dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat di lihat sampai sejauh mana orisinilitas dan posisi penelitian yang di lakukan.²⁸ Penelitian yang berkaitan dengan penelitian kali ini yaitu :

1. Kokoh Junia Khotma, dalam rangka penulisan skripsi pada program Sarjana Fakultas Hukum Sebelas Maret, yang berjudul Analisis Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Leter C Pada Proses Pemeriksaan Sengketa Perdata (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN MKD). Penelitian ini membahas tentang kekuatan pembuktian surat keterangan Leter C yang dalam pemeriksaan sengketa perdata, Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk menganalisa kesesuaian pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Mungkid. Perbedaan dengan skripsi yang penulis buat adalah pada skripsi Kokoh Junia Khotma tersebut lebih membahas mengenai pertimbangan Hakim, sedangkan skripsi yang penulis buat lebih memfokuskan pembahasan terhadap kekuatan pembuktian buku leter C berdasarkan

²⁸ Tim Penyusun Pedoman, 52.

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

2. Adityo Nugroho, dalam rangka penulisan skripsi pada program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Yang berjudul Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Leter C (Studi Kasus Di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten). Penelitian ini lebih fokus membahas tentang pelaksanaan Jual beli tanah di desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten, sedangkan skripsi yang penulis buat lebih fokus mengenai kekuatan pembuktian buku leter C berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Maka skripsi yang dibuat oleh Adityo Nograho tidak sama dengan skripsi yang penulis buat.
3. Giovani Agnelli Susanti, dalam rangka penulisan skripsi pada program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Yang berjudul Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (Leter C) Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Gunung Kidul. Dalam skripsi ini lebih fokus membahas tentang Pelaksanaan Konversi Hak Milik Adat (Leter C) Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Gunung Kidul. sedangkan skripsi yang penulis buat lebih fokus pembahasan terhadap kekuatan pembuktian buku leter C berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

B. Kajian Teori

1. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.²⁹

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut:³⁰

- 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.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social
- 4) Ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Materi Agraria.

²⁹ A P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1988),2

³⁰ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 152.

- 5) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu di bebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³¹

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut pokok Agraria dan pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap pada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti yang kuat.³²

b. Asas atau Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada

³¹ Ibid., 164.

³² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung; Alumni, 1993),15

pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

- 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 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 pertanahan.

Berdasarkan pasal 2 PP (Peraturan Pemerintah) No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:

- a) Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas aman, dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c) Asas terjangkau, dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh 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 kemudian hari.
- e) Asas terbuka, dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Dan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- b) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - (1) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan pemetaan tanah
 - (2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - (3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c) Hak-Hak Atas Tanah Yang Merupakan Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran Tanah menurut Pasal 9 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:³³

- (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai
- (2) Tanah Hak Pengolahan
- (3) Tanah Wakaf
- (4) Hak milik atas satuan rumah susun
- (5) Hak Tanggungan
- (6) Tanah Negara

Hak Guna atau Hak Pakai dapat diberikan oleh negara atas tanah-tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara, tetapi dimungkinkan juga hak guna bangunan atau hak pakai diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Dan dikarenakan belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya, dan belum tersedia formulir akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak milik, maka untuk sementara (sampai saat ini), belum

³³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2003), 107.

ada hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan di atas tanah hak milik. Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah lainnya, pendaftaran tanah negara dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, hanya saja sertifikatnya tidak diterbitkan. sementara itu untuk obyek pendaftaran tanah yang lain maka obyek tersebut terdaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya. Dalam pasal 1 dirumuskan bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak di punyai dengan sesuatu hak atas tanah. Obyek pendaftaran tanah tersebut bukan tanah negara dalam arti sempit, yaitu: atas tanah-tanah hak yang telah jatuh tempo (misal hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai).

c. Sistem Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridis serta tanda bukti haknya.

Oleh karena itu ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yang lazim diselenggarakan yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).³⁴ Kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), sistem pendaftaran akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPAT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar, tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus

³⁴ Ibid, 76-78

dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut “*title search*”, yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana di gunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang di himpun dan di sajikan serta di terbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang di daftar.

Sebagaimana yang di amanatkan dalam pasal 19 UU PA maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas suatu bidang tanah, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah. peran pemerintah dalam hal ini Badan Pertahanan Nasional sangat besar dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadik, hanya saja dalam pendaftaran tanah secara sporadik maka bobot pro aktif adalah terletak pada pemegang hak atas tanah.

Hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang membuat

data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya maka di catat pula status haknya pada surat ukur tersebut. pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur yang telah di daftar. menurut pasal 31 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan di terbitkan sertifikat tanah sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.³⁵

d. Bukti Kepemilikan Tanah

Bukti kepemilikan tanah pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut beralih, bukti hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.³⁶

Kepemilikan tanah mengandung 2 (dua) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, bukti surat dan bukti fisik merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Selain sertifikat terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama *Kekikir*, *Pethuk*, *Letter C*, *IPEDA*, *SPPT (PBB)*, untuk tanah-tanah milik adat, namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti

³⁵ Ibid., 107.

³⁶ Hartanto, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Liberty, 2014), 31

kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayar pajak. Bukti fisik juga memastikan bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda yaitu hak atas (fisik) dan hak bawah (surat), bukti kepemilikan tanah sebelum UUPA dikenal dengan sebutan Letter C, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah sertifikat, sertifikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat.³⁷

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah

Dalam rangka memberika kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka dalam pasal 32 ayat (1) di atur mengenai pengertian bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. hal ini berarti bahwa selama tidak dapat di buktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari hari maupun dalam perkara di pengadilan. sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu di ambil dari dan sertifikat

³⁷ Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1997), 13

tanah merupakan salingan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan pada kantor pertanahan.³⁸

Mengenai sertifikat hak atas diatur dalam pasal 13 PP No. 10

Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah khususnya dalam ayat (3) yaitu:

“Salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang dibentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak”.

Selanjutnya dalam pasal (4) dikatakan:

“Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA”

Ketentuan Undang-Undang dimaksud mengikat, sehingga setiap warga Negara (rakyat) atau masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya dan akan diberikan salinan buku tanah yang disebut sertifikat sebagai salinan bukti tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi.³⁹ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jangan sampai sertifikat berpindah tangan dengan tidak semestinya apa lagi hilang.⁴⁰

³⁸ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola, 2013), 110

³⁹ Hartanto, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Liberty, 2014), 15

⁴⁰ Ibid, 18

3. Pembuktian Dalam Hukum Pertanahan

Menurut Riduan Syahrani, Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.⁴¹

Menurut R. Subekti, Membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dengan demikian tampaklah bahwa pembuktian itu hanyalah diperlakukan dalam persengketaan atau perkara dimuka hakim atau pengadilan.⁴²

Hukum pembuktian merupakan bagian dari hukum acara yang mengatur macam-macam alat bukti yang sah menurut hokum, system yang dianut dalam hukum pembuktian, syarat-syarat dan tata cara mengajukan alat bukti tersebut serta kewenangan hakim untuk menerima, menolak dan menilai suatu pembuktian.

Dalam Hukum Pembuktian terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang dapat dipergunakan sebagai pedoman, antara lain yaitu:⁴³

- a. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*bloot affirmatief*) yaitu, bagi siapa yang memukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang mengingkari atau menyangkalnya.

⁴¹ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), 93.

⁴² *Ibid.*, 93.

⁴³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya : Arkola, 2003), 130.

- b. Teori subyektif yang menyatakan bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif yang berarti bahwa siapa yang memukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikan.
- c. Teori obyektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti pengugat meminta pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu pengugat harus membuktikan dan hakim tugasnya menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut.
- d. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih luas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik. (Martiman Prodjohamidjojo, 1997:42) dan (A. Pitlo, 1978:45).

Hal-hal yang bertalian dengan hukum pembuktian adalah termasuk dalam hukum acara yang bersifat materil dan nada yang bersifat formal (Ali Afandi, 1997:190). Perihal pembuktian juga dikenal dalam Hukum Pertanahan Indonesia khususnya pendaftaran tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya. Sehubungan dengan hukum pembuktian, maka untuk keperluan suatu pembuktian, diperlukan alat bukti.⁴⁴

⁴⁴ Ibid., 130-131.

Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan bahwa: *Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah.*⁴⁵

a. Alat Bukti Tertulis

Tulisan merupakan sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca dan menyatakan suatu buah pikiran. Tulisan dapat berupa akta dan tulisan bukan akta. Akta adalah tulisan yang khusus dibuat untuk dijadikan bukti atas hal yang disebut didalamnya, sedangkan tulisan yang bukan akta adalah tulisan yang tidak bersifat demikian.

Adapun akta dibagi menjadi akta di bawah tangan dan akta otentik. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang hukum perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1844 KUH Perdata adalah tulisan yang ditandatangani tanpa perantara pejabat umum.

Alat bukti tertulis diatur dalam Pasal 138, 165, 167 HIR, 164, 285-305 Rbg, 138-147 Rv, dan 1867-1894 BW. Suatu alat bukti termasuk sebagai alat bukti tertulis atau surat jika memenuhi tiga unsur, yang pertama, harus memuat tanda-tanda bacaan, yang kedua, bermaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk buah pikiran

⁴⁵ Pasal 1866 KUHPerdata

seseorang, yang terakhir, sengaja dibuat untuk digunakan sebagai pembuktian.⁴⁶

b. Alat Bukti Saksi

Alat bukti yang merupakan kesaksian diatur melalui pasal 139 hingga pasal 152 dan pasal 168 hingga pasal 172 HIR serta pasal 1895 dan pasal 1902 hingga pasal 1912 KUH Perdata. Keterangan dari seorang saksi saja, tanpa ada alat bukti lain tidak dianggap pembuktian yang cukup. Jadi seorang saksi bukanlah saksi (*unus testis nullus testis*).

Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh dari pemikiran bukanlah kesaksian. Oleh karenanya tiap-tiap kesaksian itu harus disertai dengan alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan sebagai suatu kesaksian.

c. Alat Bukti Persangkaan

Persangkaan sebagaimana yang dimaksud pada pasal 1915 KUH Perdata merupakan kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang dikenal ke arah suatu peristiwa yang tidak dikenal.

Adapun persangkaan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu persangkaan menurut undang-undang (Persangkaan Hukum) dan bukan persangkaan yang bukan berdasarkan undang-undang (Persangkaan Hakim). Persangkaan menurut undang-undang yang diatur dalam pasal

⁴⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 557-558

1916 KUH Perdata merupakan persangkaan yang didasarkan pada suatu ketentuan khusus undang-undang dihubungkan dengan perbuatan atau peristiwa tertentu. Sedangkan persangkaan yang bukan berdasar undang-undang atau persangkaan yang didasarkan atas kenyataan yang diatur pada pasal 173 HIR, kekuatan pembuktiannya ada ditangan hakim dan persangkaan demikian merupakan “kesimpulan-kesimpulan yang ditarik oleh Hakim” (Bambang Waluyo, 1996:39).

d. Alat Bukti Pengakuan

Pengakuan sebagai alat bukti selain diatur dalam pasal 164 HIR juga dijabarkan di dalam pasal 174 HIR dan pasal 176 HIR, sedangkan dalam KUH Perdata, selain diatur pada pasal 1866 juga dijabarkan pada pasal 1923 hingga pasal 1928.

Pengakuan didefinisikan sebagai suatu pernyataan dari salah satu pihak tentang kebenaran suatu peristiwa, keadaan atau hal tertentu yang dapat dilakukan di depan sidang atau di luar sidang.

e. Alat Bukti Sumpah

Sumpah atau janji merupakan pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada tuhan atau kepada sesuatu yang dianggap suci, bahwa apa yang dikatakan atau dijanjikan itu benar. Dengan demikian inti dari sumpah adalah suatu pernyataan dari pihak-pihak untuk mengemukakan sesuatu dengan sebenar-benarnya. Alat bukti sumpah ini diatur dalam pasal 1929 hingga pasal 1945 KUH Perdata dan pasal 155, pasal 158 dan pasal 177 HIR.

Alat pembuktian yang telah disebut 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.⁴⁷

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah kependekan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang untuk selanjutnya disebut lagi dengan Pejabat. Baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang penunjukkan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya, tidaklah ditemukan rumusan mengenai apakah yang dimaksud dengan PPAT tersebut.⁴⁸

Menurut Madjloes, SH. Dalam bukunya beberapa petunjuk bagi camat sebagai pejabat pembuat akta tanah, halaman 5 mengemukakan bahwa PPAT tersebut adalah pejabat umum yang khusus berwenang membuat dan menandatangani akta dalam hal memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, terhadap mereka yang menghendaki adanya kata itu sebagai bukti, serta

⁴⁷ Ibid., 132-134.

⁴⁸ Maria S.W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), 181.

menyelenggarakan administrasinya, sebagai mana yang ditentukanj dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.⁴⁹

Pengertian PPAT diatur dalam pasal 1 butir 1 peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah yang menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵⁰

Macam-macam PPAT menurut peraturan penerintah nomor 37 tahun 1998 dibagi menjadi dua yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belim cukup terdapat PPAT. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahanj Nasioanal yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

⁴⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, 78.

⁵⁰ Ibid, 79

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:⁵¹

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemeberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

Kewenangan PPAT diatur dalam pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat pembuat akta tanah yang menentukan bahwa:⁵²

- a. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- b. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁵³

Dalam pasal 7 yaitu:

- a. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris
- b. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:
 - 1) Advokat, konsultan atau penasehat hukum
 - 2) Pegawai Negeri, pegawai badan usaha milik Negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta.
 - 3) Pejabat Negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK)
 - 4) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi Negeri, atau perguruan Negeri Swasta
 - 5) Surveyor berlisensi
 - 6) Penilai tanah
 - 7) Mediator, dan atau

⁵¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta : Kencana, 2010), 32.

⁵² Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵³ Pasal 4 ayat satu (1)

8) Jabatan lainnya yang dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan.⁵⁴

Pasal 20 yaitu:

- a. PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya
 - 1) PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris, harus berkantor yang sama dengan tempat kantor Notaris
- b. PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.⁵⁵

5. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, kepada pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, demikian yang termaktub dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria. Selanjutnya pasal 23 ayat (1), 32 ayat (1), 38 ayat (1) UUPA dan pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966, masing-masing mewajibkan kepada pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk mendaftarkan haknya di kantor Agraria setempat.

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat lebih muda memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, beberapa luasnya lokasi tanah, dimana dan apakah dibebani hak tanggungan hipotik atau kredit verband. Hal yang demikian ini dalam literatur Hukum Agraria biasa disebut dengan azas Publisitas.⁵⁶

⁵⁴ Pasal 7 Tahun 2016

⁵⁵ Pasal 20 Tahun 2016

⁵⁶ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah* (Bandung : Alumni, 1993), 15.

Menurut peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, keterangan yang dihimpun dalam rangka pendaftaran tanah tersebut disusun dikantor Agraria dalam dua kelompok yaitu:⁵⁷

- a. Kelompok Yuridis: yaitu mengenai haknya apa, siapa yang punya, peralihan dan pembebanannya dengan dengan hipotik atau kredit verdband kalau ada atas tanah tersebut. Kelompok yuridis tersebut dihimpun dalam buku tanah. Buku tanah adalah suatu lembaran yang memuat kolom-kolom tentang tanah. Setiap hak mengenai persil tertentu mempunyai satu buku tanah. Jadi segala hal mengenai yuridis dicatat dalam buku tanah maka persil tersebut diberi nomor tetap menurut haknya. Jadi tidak ada persil yang mempunyai nomor yang sama.
- b. Kelompok Tehnis: yaitu mengenai letak tanahnya dimana, berupa luasnya dan penunjukan secara jelas batas-batasnya. Untuk ini bidang-bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan. Pengukuran dan pemetaan menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat semua tanah-tanah dalam daerah tertentu. Adapun kelompok yuridis menekankan pada segi legalitas tanah sedangkan kelompok teknis menekankan pada segi-segi pengukuran dan pemetaan.

Oleh PP 24 Tahun 1997 hal ini sangat diperhatikan, sehingga disebutkannya pada pasal 24 bahwa telah mengusai dengan itikad baik

⁵⁷ Ibid., 16.

sesuatau bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.⁵⁸

Demikian pula jika kita meninjau Keppres Nomor 26 Tahun 1986 maka dijelaskan di situ sebagai mana tersebut pada pasal 3. Dalam pelaksanaan tugas sebagai mana dimaksud dalam pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan peraturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Pokok Agraria
- c. Melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hak di bidang pertanahan.
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.
- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.
- f. Lain-lain yang ditetapkan oleh Presiden.⁵⁹

Dengan demikian jelaslah dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, telah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum, mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia, dan hal ini diperkuat lagi dengan Keppres 26 Tahun 1986 tersebut, tentang tanggung jawab dan tugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut, dan dengan pengalaman-pengalaman dalam praktek dari PP 10 Tahun 1961, maka diundangkanlah PP 24 Tahun 1997, yang berusaha untuk menghilangkan ataupun mengurangi kesulitan-

⁵⁸ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P.24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)* (Bandung: Mandar Maju, 1999), 10

⁵⁹Ibid., 11

kesulitan, ataupun hambatan-hambatan atau keadaan ketidak pastian dari pendaftaran tanah tersebut.

Dalam kalangan para ahli disebutkan pendaftaran itu bertujuan untuk, baik kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan (karena ada surat ukurnya yang teliti dan cermat) dan juga penetapan suatu perpajakan.⁶⁰

6. Buku Letter C

a. Buku Letter C

Buku letter C atau yang sering disebut sebagai letter C adalah buku yang disimpan aparatur desa biasanya sekertaris desa (SEKDES), buku ini bisa juga disebut pepel yang sebenarnya adalah buku yang digunakan oleh petugas pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada jaman penjajahan kolonial belanda, dan sekarang dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah notaris maupun petugas dikantor pertanahan dapat melihat siapayang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat disuatu desa, biasanya isinya buku C yang lengkap terdiri dari:⁶¹

- 1) Nomor buku C
- 2) Kohir
- 3) Persil, kelas tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok)

⁶⁰Ibid., 12

⁶¹ Is Haryadi, "Pengertian Letter C" , <http://jasaverifikasitanah.blogspot.com/2017/10/buku-c.html> (23 September 2018)

- 4) Kelas desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut
- 5) Daftar pajak bumi yang terdiri atas nilai pajak, luas tanah (dalam meter persegi) dan tahun pajak
- 6) Nama pemilik letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal samapai pemilik akhir
- 7) Nomor urut pemilik
- 8) Nomor bagian persil
- 9) Tanagan dan stempel kepala desa atau kelurahan

Dan letter C adalah kutipan dari buku C yang diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti bahwa tanah yang dikuasainya memiliki catatan yang berada di kantor desa atau kelurahan.

b. Fungsi Buku Letter C

Permasalahan yang sering terjadi pada buku letter C ini adalah keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan kebanyakan cara pencatatannya tidak dilakukan secara teliti dan hati-hati sehingga data yang ada dalam buku letter C tersebut kurang akurat atau lengkap. Pihak yang berwenang malakukan pencatatan buku C adalah perangkat desa atau kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah

yang datang ke kantor desa atau kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis perangkat desa atau kelurahan yang mencatat peristiwa hukum yang terjadi pada tanah tersebut seperti hibah, jual beli, waris, bagi hasil dan sebagainya.

Ketentuan mengenai letter C sebagai bukti pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 mengenai surat pajak hasil bumi atau verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang, dalam peraturan ini diatur bahwa sifat yang dimiliki letter C adalah hanya sebagai bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat.⁶²

Menurut sistem HIR, dalam acara perdata hakim terikat pada alat bukti yang sah, yang berarti bahwa hakim hanya boleh mengambil keputusan berdasarkan alat bukti yang ditentukan oleh undang-undang saja, seperti yang tercantum dalam Pasal 164 HIR, Rbg, dan 1866 BW, yang termasuk alat bukti yang sah adalah alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Di sinipun membuktikan berarti juga memberi kepastian, hanya saja bukan kepastian mutlak, melainkan kepastian yang relatif sifatnya yang mempunyai tingkat-tingkatan.⁶³

⁶² Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 mengenai surat pajak hasil bumi atau verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang.

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), 150

c. Kutipan Buku Letter C

Kutipan buku letter c yang ada di tangan pihak atau pemilik hak. Sedangkan yang asli terdapat di desa atau kantor desa, jadi dapat disimpulkan yang asli (buku letter c itu dikantor desa sedangkan kutipannya diberikan pada pemilik tanah).

d. Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Buku Letter C sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini ada beberapa sarjana yang tidak menyetujui antara lain:

1) D. Bidara, dan Martin P. Bidara

Beliau-beliau ini menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA, Reg No.84k/Sip/1973 tanggal 25 juni 1973.⁶⁴

2) Efendi Parangin

Beliau dalam suatu menjawab pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petok D, Letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah”?

Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petok 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 atau

⁶⁴ D. Bidara dan Martin P Bidara. *Ketentuan Perundang-Undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI Tentang Hukum Acara Perdata*, (Jakarta; Pratnya Paramita, 1984) 61.

wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.⁶⁵

e. A,P Parlindungan

A,P Parlindungan berkomentar pada bukunya bahwa, kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor. MA 34/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau letter C, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapat tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat (pasal 13 YO pasal 17 PP Tahun 1961).

Mengenai pendapat-pendapat di atas 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. Jadi sudah semakin jelas bahwa buku letter C sebagai alat bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai alat bukti tulis.⁶⁶

Didalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, rincik atau buku letter C salah satu bentuk alat bukti hak tertulis yang disebut petuk pajak bumi, sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, atau sekarang lebih dikenal dengan istilah Pajak Bumi dan Bangunan.

Letter C dapat membuktikan penguasaan dan penggunaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai, sehingga jika tidak dikuatkan dengan alat bukti lain, buku letter C tidak mutlak dijadikan alat bukti

⁶⁵ Efendi Parangih, *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*, 16-17

⁶⁶ A. P Parlindungan, *Pendafran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1988), 31

hak milik atas tanah, melainkan hanya penguasaan dan penggunaan atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Letter C atau Girik diakui sebagai bukti yang sah atas tanah, tetapi setelah UUPA dan terbit pula PP No. 10 Tahun 1961 sebagai mana telah di rubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka hanya sertifikat hak atas tanah yang di akui sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Pengakuan hak milik atas tanah yang di tuangkan dalam bentuk sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan pasal 19 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- 1) Pengukuran perpetaan dan pembukua tanah
- 2) Pendafran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶⁷

Undang-undang ini bermaksud untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan atas Hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang-undang ini, tercapailah suatu keragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum barat di samping hak atas tanah menurut hukum adat.

Dengan Undang-Undang ini, telah dicabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-

⁶⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat (2)

ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.⁶⁸

7. Hukum Waris

Hukum waris adalah suatu hukum yang mengatur mengenai peninggalan harta seorang yang telah meninggal dunia yang diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga atau masyarakat yang lebih berhak. Mengenai warisan sudah pasti yang ditinggalkan adalah berupa benda dalam hal ini mengenai benda yakni tanah ada dua pendapat yang saling bertentangan, yaitu pendapat Soebekti, S dan pendapat Dewi Maskan Sofwan, mengenai soal, apakah dalam hukum benda kita akan dianut asas aksesori (perlekatan) atau tidak.⁶⁹

Pasal 171 KUHPerdara, disebutkan bahwa: Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing, jelaslah dengan mengacuh pada Hukum Perdata menjelaskan bahwa setiap orang berhak menjadi ahli waris dari setiap harta yang ditinggalkan oleh subyek yang memiliki hubungan hukum yang secara hukum keluarga dan ataupun hukum kekayaan yang notabene memiliki hubungan erat diantara pewaris dan ahli waris yang dimaksud.

Pembagian warisan menurut hukum waris perdata dapat dilaksanakan ketika terbukanya warisan, ditandai dengan meninggalnya

⁶⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), 93

⁶⁹ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai, Hukum Perdata dan Tanah*, (Bandung: Remadja Karya, 1984), 25

pewaris. Dalam hukum waris perdata untuk mewarisi harus adanya orang yang meninggal yang disebut dengan pewaris. Ketika Subyek pemilik Obyek warisan meninggal dunia maka perpindahan hakpun terjadi yakni haknya adalah mendapatkan warisan hal ini sesuai dengan apa yang dimaksud dengan teori hak yakni haklah yang mendasari semua proses keperdataan.⁷⁰

Dalam hal ini garis keturunan lurus kebawah adalah anak-anak ataupun cucunya. Dalam garis lurus ke bawah, apabila si yang mewariskan hanya meninggalkan anak yang sah satu-satunya saja, maka terdiri bagian mutlak itu atas setengah dari harta peninggalan, yang mana oleh si anak itu dalam pewarisan harus diperoleh. Para ahli waris berhak atas sepenuhnya harta-harta tersebut. Kedudukan ahli waris untuk memperoleh warisan dalam hal ini adalah terhadap pewarisan hak cipta sesuai dengan ketentuan undang-undang. Di dalam membicarakan hukum waris ada tiga unsur yang perlu diperhatikan, di mana ketiga hal tersebut termasuk dalam unsur-unsur dalam pewarisan meliputi orang yang meninggal dunia (pewaris) atau *erflater*, ahli waris yang berhak menerima harta kekayaan itu (*erfgenam*) dan harta waris.⁷¹

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat berahli dan diahlikan kepada pihak lain.⁷²

⁷⁰ Ibid, 26

⁷¹ A. Pitlo, *Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda* (Jakarta:Intermasa, 1991), 5

⁷² Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Pada intinya sehubungan dengan kedudukan tanah warisan dalam status sengketa atau dalam perkara di Pengadilan sebenarnya bisa dimohonkan untuk putusan serta merta apabila sesuai dengan syarat-syarat dari Putusan serta merta tersebut atau oleh karena keadaan yang medesak. Namun kembali lagi pada apa yang dimaksudkan pada halamanhalaman sebelumnya bahwa tanah yang telah atau sedang dalam sengketa atau berperkara di Pengadilan seharusnya harus ada kepastian hukum tentang siapa yang berhak dalam menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut sementara kedudukan dari tanah warisan tersebut berada dalam status yang tidak jeals, artinya tanah warisan yang dimaksud memerlukan kepastian hukum tentunya dengan adanya keputusan dari pengadilan yang menangani perkara atau sengketa tanah warisan yang dimaksud.

Sehubungan dengan kedudukan tanah warisan dalam sengketa atau perkara di Pengadilan apabila dilihat dari segi kepastian hukum tentunya tanah yang berada dalam status sengketa atau berada dalam keadaan berperkara di Pengadilan tentunya perlu adanya putusan pengadilan yang menetapkan kepemilikan tanah dalam sengketa tersebut. Oleh karena hal tersebut kedudukan tanah dalam status sengketa sangat rentan terjadinya permasalahan-permasalahan yang menimbulkan akibat hukum bagi kedua bela pihak yang bersengketa. Hukum bermaksud melindungi kepentingan kepentingan masyarakat, maka penggunaan hukum tanpa suatu

kepentingan yang wajar, dipandang sebagai penggunaan hukum yang melampaui batas, atau menyalahgunakan hukum atau hak.⁷³



⁷³ Harifin A. Tumpa, *Hukum Agraria Sengeketa Pertanian*,.144

BAB III

Duduk Perkara Dalam Putusan Nomor 23 / Pdt.G / 2017/ PN. Pbl

Pada perkara Nomor 23 / Pdt.G / 2017/ PN. Pbl Pengadilan Negeri Probolinggo yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, yaitu antara WARI sebagai Penggugat, bertempat tinggal di Jalan Bromo No. 02, RT.001, RW.002, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo , Melawan WADI sebagai Tergugat, bertempat tinggal di RT.006, RW.001, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, kota Probolinggo.

Penggugat dengan perkara gugatan tanggal 27 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 10 Mei 2017 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.

Yang mana pada duduk perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, bahwa telah meninggal seorang perempuan bernama B. MOEKIDJAN DJAINAB pada tahun 1984 yang bertempat tinggal di Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo yang selama hidupnya menikah dengan seorang laki-laki yang bernama P. MOEKIDJAN juga telah meninggal dunia.

Dalam perkawinan antara B. MOEKIDJAN DJAINAB dengan P. MOEKIDJAN telah dikaruniai dua orang anak yaitu yang pertama Djoyo, telah meninggal dunia pada tahun 1970 dan dikaruniai satu orang anak bernama SUS yang juga telah meninggal dunia pada tahun 1998 tanpa dikaruniai keturunan, dan yang kedua bernama SARIATUN telah meninggal dunia pada tahun 1988 dan di karunia 5 (lima) orang anak yaitu:

1. Su'ah, telah meninggal dunia pada tahun 1998, tanpa dikaruniai keturunan
2. Surti, telah meninggal dunia pada tahun 1955, dan dikaruniai 1 (satu) orang anak yakni Wari (Penggugat)
3. Roman, telah meninggal dunia pada tahun 2010 dan dikaruniai 4 (empat) orang anak yang bernama Hasanah, Abdullah, Maida, dan Holil
4. Misnanten
5. Wadi (Tergugat)

Pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl. Yang menjadi objek sengketa yaitu tanah milik dari B. Moekidjan Djainab dan P. Moekidjan yang di wariskan kepada anak-anaknya yang mana tanah tersebut menjadi sengketa tanah waris.

Tergugat yang juga ahli waris dari keturunan langsung almarhum B. Moekidjan Djainab tidak mendapat bagian warisan berupa tanah pada saat semua ahli waris berkumpul dan sepakat untuk membagi harta warisan peninggalan dari almarhumah B. Moekidjan Djainab, Tergugat pada saat itu menolaknya dengan alasan bahwa tergugat menyadari sebagai anak laki-laki satu-satunya dari keturunan almarhum B. Sariatun yang juga termasuk ahli waris almarhumah B. Moekidjan Djainab sudah sepantasnya menerima warisan berupa (Dokar Jaran) dari orang tuanya tersebut, melainkan tidak menerima warisan tanah dikarenakan tergugat merasa saudara-saudara perempuan dari tergugatlah yang pantas menerima warisan tanah tersebut.⁷⁴

⁷⁴ Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

Dari sengketa tanah waris antara Wari sebagai Penggugat dan Wadi Tergugat. Mengenai hukum waris banyak dari para sarjana yang memberikan pengertian mengenai hukum waris yaitu sebagai berikut:

Vollmar berpendapat bahwa “hukum waris adalah perpindahan dari sebuah harta kekayaan seutuhnya, jadi keseluruhan hak-hak dan wajib-mewajib, dari orang yang mewariskan kepada warisnya” (Vollmar, 1989:373). Pendapat ini hanya difokuskan kepada pemindahan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya.⁷⁵

Dan Pitlo berpendapat bahwa “hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga”.

Hukum waris di Indonesia terdapat dua macam waris yang dikenal oleh masyarakat yaitu:

1. Hukum waris tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi.
2. Hukum waris adat adalah hukum waris yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat adat.⁷⁶

Pembagian pewarisan juga diatur dalam hukum adat, berikut ini adalah beberapa sistem pewarisan adat yang terdapat di Indonesia:

⁷⁵ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 137.

⁷⁶ *Ibid.*, 138

1. Sistem keturunan, hal ini disebabkan dikarenakan di Indonesia terdapat berbagai macam agama dan kepercayaan sehingga sistem keturunannya juga berbeda. Sistem keturunan itu dapat dibedakan dalam tiga corak yaitu:

- a) Sistem Patrilineal yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis bapak, dimana kedudukan pria lebih menonjol pengaruhnya dari kedudukan wanita di dalam pewarisan (Batak, Nias, Lampung, Buru, Irian, Nusa Tenggara).
- b) Sistem Matrilineal yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis ibu, dimana kedudukan wanita lebih menonjol pengaruhnya dari pada kedudukan pria dalam waris (Minang Kabau, Enggono, Timor)
- c) Sistem Parental atau Bilateral yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis keturunan orang tua, atau menurut garis dua sisi (Bapak-Ibu).

Dimana kedudukan pria dan wanita tidak dibedakan didalam pewarisan (Aceh, Sumatra Timur, Jawa, Kalimantan, Sulawesi, dan lain-lain).

2. Sistem Pewarisan Individual yaitu sistem pewarisan dimana setiap ahli waris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing.

3. Sistem Pewarisan Kolektip ialah dimana harta peninggalan diteruskan dan dialihkan dari kepemilikannya dari pewaris sebagai kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan dan kepemilikannya, melainkan setiap waris berhak untuk mengusahakan menggunakan atau mendapat hasil dari harta peninggalan itu.

4. Sistem Pewarisan Mayorat adalah juga merupakan sistem pewarisan kolektip, hanya penerusan dan pengalihan hak penguasaan atas harta yang tidak terbagi-bagi itu dilimpahkan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pimpinan rumah tangga atau kepala keluarga menggantikan kedudukan ayah atau ibu sebagai kepala keluarga.⁷⁷

Dan di dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 171. Harta waris adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggal, sedangkan wasiat yaitu pemberian suatu benda dari pewaris kepada orang lain atau lembaga yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada pembagian akta warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.⁷⁸

Waris menurut Pasal 834 B.W. Seorang ahli waris berhak untuk menuntut supaya segala apa saja yang termasuk harta peninggalan seseorang yang meninggal diserahkan padanya berdasarkan haknya sebagai ahli waris. Hak penuntutan ini menyerupai hak penuntutan seorang pemilik suatu benda, dan menuntut maksudnya penuntutan itu harus ditujukan pada orang yang menguasai satu benda warisan dengan maksud untuk memilikinya.⁷⁹

⁷⁷ Hilman Hadi Kusuma, *Hukum Waris Adat* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2003), 23-28

⁷⁸ Permata Pres, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, (Cetakan Terbaru), 53-54

⁷⁹ Pasal 834 B.W

Karena penguasaan tanah sengketa oleh Wadi (Tergugat) tanpa memperhatikan hak Wari (Penggugat) adalah merupakan perbuatan hak milik atas tanah dan melawan hukum.⁸⁰

Untuk mendapatkan Hak milik atas tanah ada beberapa tahap yaitu:

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.⁸¹

Menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan harta fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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”.⁸²

Budi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.⁸³

⁸⁰ Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl. 3

⁸¹ A. P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konfesi Hak milik atas tanah menurut UUPA*

⁸² Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁸³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djanbatan, 2005),.474

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah, sedangkan pendafrtan hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti yang kuat.⁸⁴

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendafrtan tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaanya 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 kemudian hari.

⁸⁴ Bachtiar Effendie, *Pendafrtan Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaanya*, (Bandung; Alumni, 1993),.15

- e. Asas terbuka, dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.⁸⁵

2. Sistem Pendaftaran tanah

Pada dasarnya sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.⁸⁶ Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*), akta-akta yang memuat data yuridis tanah yang bersangkutan tersebut yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah, pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif.
- b. Sistem pendaftaran hak (*Registration of titles*), dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isi in yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

1961).⁸⁷

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih

⁸⁵Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁸⁶Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, (Bandung: Alumni, 1993)104

⁸⁷A. P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. (Bandung; Mandar Maju), 76-77

lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁸⁸

4. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah ialah hak untuk meperlakukan sesuatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaannya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang itu pemiliknya, yang berarti bahwa ia boleh menjual, mengadaikan atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain.

Yang dapat memegang hak milik atas tanah itu ialah:

- a. Perseorang
- b. Persekutuan hukum, baik desa (di Jawa dan Lombok) maupun keluarga seperti di Sumatera dan Minahasa.

Dengan demikian maka hak milik atas tanah dapat kita bagi menjadi 2 yaitu:

⁸⁸ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 164

- a. Hak milik perseorangan
- b. Hak milik komunal atau hak milik desa yaitu hak milik dari persekutuan hukum.⁸⁹

Pasal 16 Undang-Undang Agraria Indonesia

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat

(1) ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.⁹⁰

Adapun hak milik atas tanah menurut UUPA, dalam UUPA, pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 UUPA yakni:

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁹¹

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yang di dalam pasal 22 UUPA disebutkan:

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena: Pendapatan pemerintah, menurut

⁸⁹ Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia* (Yogyakarta; Liberty, 2011), 16-17

⁹⁰ Undang-Undang Agraria Indonesia pasal 16

⁹¹ Pasal 20 UUPA

syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah, dan ketentuan Undang-Undang.⁹²

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah kependekan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang untuk selanjutnya disebut lagi dengan Pejabat. Baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang penunjukkan pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya, tidaklah ditemukan rumusan mengenai apakah yang dimaksud dengan PPAT tersebut⁹³

Pengertian PPAT diatur dalam pasal 1 butir 1 peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah yang menentukan bahwa pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁹⁴

Macam-macam PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dibagi menjadi dua yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT

⁹² Pasal 22 UUPA

⁹³ Maria S.W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta; Kompas, 2001), 181

⁹⁴ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, 78

dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.⁹⁵

Tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:⁹⁶

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemeberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kewenangan PPAT diatur dalam pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat pembuat akta tanah yang menentukan bahwa:⁹⁷

- a. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- b. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

⁹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*

⁹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta : Kencana, 2010), 32.

⁹⁷ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Selanjutnya dalam pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁹⁸

6. Sertifikat Hak Milik atas Tanah

Dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan⁹⁹:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan: 1). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemeberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. 2). Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Mekanisme Pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

⁹⁸ Pasal 4 Ayat 1 Tentang Kewenangan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta; cetakan ke-3, 2013),. 310

Dalam pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat yang sesuai dengan data yang ada dalam surat surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan yang dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa selain sertifikat yang diajukan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat.¹⁰⁰

Sertifikat hak tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA¹⁰¹. Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sempurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).¹⁰²

Dalam duduk perkara Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, Wadi (Tergugat) yang menguasai sebagian tanah dan Tergugat dengan tanpa seijin dan sepengetahuan dari pemiliknya yakni Wari (Penggugat) selaku hak milik atas tanah tersebut, dan Tergugat telah menguasai tanah sengketa tersebut kurang

¹⁰⁰ Ibid, 315-317

¹⁰¹ Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, (Yustisia, 2 Mei-Agustus 2016), 457

¹⁰² Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

lebih selama 20 Tahun dengan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dan apa yang dilakukan oleh Tergugat ialah Perbuatan Melawan Hukum.¹⁰³

Ada beberapa sarjana yang menggunakan istilah “Perbuatan Melawan Hukum”, dan definisi yang diberikan oleh para ahli hukum terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

a. Sudargo Gautama

Pada dasarnya perbuatan melawan hukum adalah kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi social dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹⁰⁴

b. Wirjono Prodjodikoro

“*onrechtmatighe daad*” dalam bahasa Belanda lazimnya mempunyai arti yang agak sempit, yaitu arti yang dipakai dalam pasal 1365 *Burgerlijk wetboek* dan hanya berhubungan dengan penafsiran pasal tersebut, sedang kini istilah perbuatan melawan hukum ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia. Selain itu istilah perbuatan melawan hukum yaitu tidak hanya perbuatan yang secara langsung melanggar hukum tetapi juga secara tidak langsung melanggar peraturan lain selain peraturan hukum, yakni kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun.¹⁰⁵

¹⁰³ Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN pbl

¹⁰⁴ Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Bandung: Alumn, 1973),.49

¹⁰⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas Asas Hukum Perjanjian*.

- c. Subekti juga menggunakan istilah perbuatan melawan hukum yang tertuang dalam pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹⁰⁶

- d. Mariam Darus Badruzaman

Menggunakan terminology “Perbuatan Melawan Hukum” dengan mengetakan bahwa pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa setiap perbuatan yang lewan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu pasal 1365 KUHPerdara ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh Undang-Undang.¹⁰⁷

Yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak mengenai sebidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat dengan luas 420 M2 yang merupakan sebagian dari tanah seluas 128 Ha, yang dirasa milik Surti orang tua Penggugat, atas perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat selaku ahli waris dari ibunya yang bernama Surti, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Probolinggo.¹⁰⁸

Menurut peneliti pada Duduk Perkara Putusan Nomor 23/Pdt.G/2007/PN Pbl. Antara Wari sebagai Penggugat melawan Wadi

¹⁰⁶ Pasal 1365 KUHPerdara Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

¹⁰⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUPerdara-bukuIII, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*.146

¹⁰⁸ Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl.18

sebagai Tergugat, apa yang telah dilakukan oleh Penggugat ialah perbuatan melawan hukum dan hak atas tanah dari pengugat selaku anak kandung surti. Tergugat telah menguasai tanah sengketa tersebut dengan mendirikan bangunan tanpa seijin Penggugat, dan sudah jelas dalam duduk perkara No 4 pada Putusan Nomor 23/Pdt.G/2007/PN Pbl, yaitu pada semua ahli waris berkumpul dan sepakat untuk membagi harta warisan tersebut, Tergugat menolaknya dengan beralasan tergugat menyadari sebagai anak laki-laki satu-satunya dari keturunan almarhum B. Sariatun yang juga merupakan ahli waris dari B. Moekidjan Djainab sudah sepantasnya apa bila menerima warisan berupa alat transportasi berupa (Dokar Jaran), melainkan tidak menerima warisan berupa tanah karena Tergugat merasa saudara-saudara perempuan tergugatlah yang lebih pantas mendapatkan hak waris tanah tersebut.



BAB IV

Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 23/ Pdt.G/ 2017/ PN Pbl.

Tentang Pertimbangan Hukum Dalam eksepsi:

1. Menimbang, Bahwa eksepsi atas sangkalan tergugat terdiri dari 7 angka, yang pada pokoknya memohon agar gugatan penggugat dinyatakan di tolak atau tidak dapat diterima
2. Menimbang, Untuk menyatakan Gugatan Penggugat di tolak, tentunya harus terlebih dahulu dilakukan pembuktian
3. Menimbang, Bahwa eksepsi merupakan sangkalan atas formalitas Gugatan, dan tidak masuk dalam pembuktian maka eksepsi yang diajukan Tergugat tidak beralasan hukum.

Dalam memutus perkara tersebut majelis hakim menyimpulkan dan dalam pertimbangan hukumnya menguraikan diantara sebagai:

1. Petitum angka 1 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat terdiri dari 7 angka, dan belum dipertimbangkan, maka terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah keseluruhan permintaan penggugat dipertimbangkan;

2. Petitum angka 2 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut pada posita No 5 adalah tanah milik dari ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti dari Almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 Penggugat telah mendalilkan dalam posita 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya sebagai berikut :

a. Bahwa, B. Moekidjan Djainab Alm. Menikah dengan seorang laki-laki bernama P. Moekidjan, Punya Anak 2 orang, yaitu 1. DJOYO, 2. SARIATUN,

1) Bahwa, Sariatun punya anak 5 orang, yaitu : 1. Su'ah, 2. Surti 3. Romna, 4. Misnanten dan 5. Wadi (Tergugat) ;

2) Bahwa, Surti punya anak 1 orang yang bernama Wari (Penggugat);

3) Bahwa, Surti memperoleh pembagian waris dari Neneknya yaitu B. Moekidjan Djainab, berupa sebidang Tanah dengan Luas, 0.128 Ha. Dari tanah milik B. Moekidjan Djaenab yang terletak di kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C.

270 D.I seluas 0.512 Ha, dan pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut :

a) Ke No. C. 505. Luas 0.128 Ha atas nama Su'ah

b) Ke No. C. 506. Luas 0.128 Ha atas nama Surti;

c) Ke No. C. 507. Luas 0.128 Ha atas nama Romna;

d) Ke No. C. 508. Luas 0.128 Ha atas nama Misnanten;

Dari pembagian tersebut ibu Penggugat yang bernama Surti memiliki bagian sebidang tanah dengan luas 0.128 Ha, yang telah tercatat dalam buku Leter C Nomor 506. untuk mendukung dalil gugatan penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa:

- b. P- 1, berupa Foto Copy Leter C. Nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I denan laus 0.512 Ha.
- c. P- 2 dan P-3, berupa buku Leter C nomor : 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I, merupakan pecahan dari Leter-C nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab; dan 5 (lima) orang saksi.

Macam-macam alat bukti menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ke IV pasal 1866 yaitu: *“Alat-alat bukti terdiri atas bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab 2 (dua)”*.¹⁰⁹

Dalam pertimbangan hakim Penggugat mengajukan alat bukti tertulis dalam bukti P-1, P-2 dan P-3 merupakan Buku Leter-C nomor 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I pecahan dari Leter C-27 yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I 0 luas 0.512 Ha.

Buku Letter C merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena dalam literatur ataupun Perundang-Undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960, bahwa: *“Surat petuk pajak bumi atau dokumen buku Letter C bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam dokumen letter C tersebut, akan tetapi dokumen itu hanya*

¹⁰⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ke IV pasal 1866

*merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan”.*¹¹⁰

Sebelum lahirnya UUPA letter c masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA bukti kepemilikan tanah hanya berupa sertifikat, tetapi letter c dapat dijadikan sebagai alas atau tanda hak permohonan pendaftaran tanah, salah satu bukti tertulis yang diakui hukum pertanahan Nasional adalah Letter C yang diberikan pada pemilik tanah merupakan kutipan atau salinan yang hakikatnya merupakan bukti pembayaran pajak.

Menurut AP. Perlindungan dimana ia meninjau bagaimana pandangan dari Putusan Mahkamah Agung Nomor.34/K.Sip/80 bahwa surat letter C tersebut tidak diakui sebagai bukti hak atas tanah yang sah, tetapi hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat diatur dalam pasal 13 jo pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.¹¹¹

Dan untuk memperkuat pembuktian Penggugat, Penggugat juga mengajukan 5 (lima) orang saksi.

terhadap Petitum angka 2 tersebut Tergugat telah membantahnya dengan mendalilkan dalam posita Jawabannya angka 2 dan angka 4, Untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti T-9

¹¹⁰ Putusan Mahkamah Agung

¹¹¹ A.P. Perlindungan, *pedoman pelaksanaan UUPA dan Tata cara PPAT*, (Bandung;Mandar Maju, 1998),.31

berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ketapang, atas nama pemegang hak Wadi Narjasin ;¹¹²

Tergugat selain mengajukan bukti tertulis telah pula mengajukan saksi 1. Untung Samsul, 2. Hasan Sanjaya, 3. Supriyono dan 4. Darni. Saksi Tergugat yaitu saksi 1. Untung Samsul, telah menrangkan bila tanah yang menjadi sengketa telah bersertifikan atas nama Wadi (Tergugat). Selanjutnya akan dipertimbangkan bukti tertulis T-9 tersebut;

Penerapan pembuktian dengan saksi ditegaskan dalam pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh Undang-Undang”.¹¹³

Alat bukti saksi yang diajukan pada pihak menurut Pasal 123 ayat (1) *“merupakan kewajiban para pihak pihak yang berperkara”*.¹¹⁴

Pasal 139 ayat 1 yaitu: *“hakim dapat menghadirkannya sesuai dengan sesuai dengan tugas dan kewenangannya”*.¹¹⁵

Dalam Pasal 1907 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: *“keterangan yang diberikan saksi harus memiliki landasan pengetahuan dan alasan serta saksi juga harus melihat, mendengar, dan mengalami sendiri”*.¹¹⁶

Dalam pertimbangan hakim tentang bukti surat Tergugat yaitu Bukti T-9 merupakan konversi dari Buku Leter-C nomor 931, dengan demikian tidak ada hubungannya dengan Bukti P-1 yang merupakan Buku Leter-C Nomor 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, P-2 dan P-3 yang merupakan buku leter-C nomor 506 atas nama Surti pecahan dari Leter-C

¹¹² Putusan No.23/Pdt.G/2017/PN Pbl.19-20

¹¹³ Pasal 1895 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁴ Pasal 123 ayat (1)

¹¹⁵ Pasal 139 ayat 1

¹¹⁶ Pasal 1907 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

nomor : 270. Diketahui Bukti tertulis T-9 dan demikian pula dengan keterangan saksi 1. Tergugat yang bernama Untung Samsul tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa ;

Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“keterangan saksi yang bernilai sebagai alat bukti hanya terbatas pada keterangan yang saling bersesuaian antara satu dengan yang lain”.

Artinya antara keterangan saksi yang satu dengan yang lain antara atau keterangan saksi dengan alat bukti yang lain, terdapat kecocokan, sehingga mampu memberikan dan membentuk suatu kesimpulan yang utuh tentang peristiwa atau fakta yang disengketakan.¹¹⁷

Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut dapat diketahui bila alat bukti yang diajukan Penggugat baik Bukti Tertulis maupun Bukti Saksi saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya dan alat bukti Tergugat bukti tertulis dan saksi tidak ada kesesuaian, selanjutnya Majelis berpendapat bila Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian permintaan petitum angka 2. Penggugat beralaskan hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan.¹¹⁸

3. Petitum angka 3 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

¹¹⁷ Pasal 1908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁸ Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, 20-21

Bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan pihak yang kalah, sedangkan Tergugat menguasai obyek sengketa yang tidak diberikan ijin oleh Penggugat selaku ahli waris dari Surti yang berhak atas tanah sengketa, sebagaimana dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, oleh karena keberadaan menguasai tanah sengketa tidak memiliki ijin dari Penggugat selaku orang yang berhak, dan bahkan Penggugat pernah mengingatkan Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat akan tetapi Tergugat mengiraukan, dipandang sebagai perbuatan melawan hak dan melawan hukum.

Dalam petitum angka 3 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat tanpa seijin pemilik yaitu Penggugat adalah melawan hak atas tanah dan melawan hukum.

Sebagaimana diketahui Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 05 Tahun 1960) di dalam pasal 2 (dua), mengenai hak menguasai Negara atas tanah telah diuraikan bahwa kewenangan-kewenangan dari Negara tersebut adalah berupa:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹¹⁹

¹¹⁹ Undang-Undang Pokok Agraria No. 05 Tahun 1960 Pasal 2

Demikian pula kebijakan pemerintah di bidang *landreform* seperti dimulai dengan penghapusan tanah-tanah partikelir (UU No.1 Tahun 1958) dan pengetahuan batas pemilikan tanah pertanian (UU No.56 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No.223 Tahun 1961) dimana pertimbangan-pertimbangan pemberian haknya adalah di dasarkan pada prinsip prioritas dimana penentuan hak terhadap prioritas pemberian hak ini adalah mutlak merupakan wewenang pemerintah dalam tindakannya di lapangan hukum administrasi.¹²⁰

Adapun dalam pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum yaitu:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” pasal 1365 KUHPerdara menentukan *(bahwa setiap perbuatan yang lawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut, selain itu pasal 1365 KUHPerdara ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh Undang-Undang”*).¹²¹

Dalam pertimbangan hakim, berdasarkan uraian tersebut permintaan petitum angka-3 Penggugat cukup beralaskan hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan.¹²²

4. Petitum angka 4 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, Menghukum Tergugat untuk segera mengkosongkan tanah sengketa dari segala bangunan dan tanaman yang berdiri diatasnya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada ahli waris almarhum B. Surti atau ahli waris pengganti B.

¹²⁰ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung; Alumni, 1991),.20

¹²¹ Pasal 1365 KUHPerdara

¹²² Putusan No.23/Pdt.G/2017/PN Pbl.21-22

MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat dan jika perlu dengan bantuan alat yang berwenang (POLISI);

Penggugat dalam petitum angka 4 memohon kepada majelis hakim menghukum Tergugat dan mengosongkan tanah dari segala bangunan di atasnya, hak guna atau hak pakai dapat diberikan oleh Negara atas tanah-tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara, tetapi di mungkinkan juga hak guna bangunan dan hak pakai diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah.

Dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengolahan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan, dan Tanah Negara.¹²³

Dan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

*“Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 53”.*¹²⁴

Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka tidak memiliki hak baik menguasai maupun memiliki akan obyek sengketa, maka oleh karena itu sudah menjadi kewajiban Tergugat untuk mengosongkan tanah

¹²³ Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹²⁴ Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 Ayat (1)

sengketa dan menyerahkan secara sukarela kepada yang berhak yaitu saudara Wari selaku Penggugat sebagai ahli waris dari Surti.

berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis berpendapat permintaan petitum angka-4 Penggugat cukup beralaskan hukum, oleh karena patut untuk dikabulkan ;

5. Petitum angka 5 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini yakni atas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam posita No. 4. selama proses persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan, dengan demikian petitum angka 5 tidak beralaskan hukum, oleh karena itu harus ditolak ;¹²⁵
6. Petitum angka 6 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa / dwangsom yang ditentukan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan;¹²⁶

Di dalam petitum angka 6 yang mana pengggugat memohon kepada majelis hakim untuk menghukum tergugat untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* dan dalam petitum angka 7 pengugat juga memohon kepada majelis hakim Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dwangsoom atau uang paksa sebagaimana diatur dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman

¹²⁵ Putusan No.23/Pdt.G/2017/PN Pbl.22

¹²⁶ Ibid.22

untuk sesuatu yang lain daripada pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnyaharus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa, yang artinya sepanjang petitum pokok bukanlah mengenai sejumlah uang maka permintaan mengenai uang paksa dimungkinkan untuk dikabulkan.

Terhadap permintaan Penggugat dalam Petitum angka-6, tentang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa, Majelis mempertimbangkan guna terwujudnya kepastian hukum dan memaksa Tergugat untuk menyerahkan secara sukarela maka permintaan petitum angka-6 beralaskan hukum.

Terhadap uang paksa yang dibebankan kepada Tergugat Majelis mempertimbangkan berdasarkan kondis social ekonomi dan budaya, akan tetapi tidak menghilangkan tujuan adanya fungsi uang paksa yaitu sebagai upaya paksa terhadap Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa secara sukarela.

Pertimbangan tersebut Majelis menetapkan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar RP. 50.000,- terhitung sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ;¹²⁷

7. Petitum angka 7 Penggugat, Majelis mempertimbangkan oleh karena Tergugat sebagai pihak yang kalah maka permintaan dimaksud beralaskan hukum, maka patut untuk dikabulkan.

¹²⁷ Putusan No.23/Pdt.G/2017/PN Pbl.23

Bahwa oleh karena tidak semua permintaan Penggugat dikabulkan maka permintaan angka -1 dinyatakan ditolak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas,

Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;¹²⁸

Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang menyatakan:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.¹²⁹

Menurut peneliti pada pertimbangan hakim Putusan Nomor 23/Pdt.G/2007/PN Pbl. Antara Wari sebagai Penggugat melawan Wadi sebagai Tergugat, dalam pertimbangan hakim disini dimenangkan oleh Pengggugat yang mana semua alat bukti yang di ajukan oleh Penggugat sudah sesuai dan beralaskan hukum kecuali permintaan p-1 di tolak berupa foto copy leter C, dan Tergugat atas pembuktiannya mengajukan alat bukti tertulis dan saksi namun dalam pertimbangan hakim di tolak karena alat bukti tersebut tidak ada kesesuaian dalam pembuktiannya.

¹²⁸ Putusan No 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, 23

¹²⁹ Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

BAB V

Analisis Kekuatan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Dalam perkara nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl dengan objek sengketa Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C. 270 D.I seluas 512 Ha yang pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut:

1. Ke No. C. 505. Luas 128 Ha atas nama Su'ah
2. Ke No. C. 506. Luas 128 Ha atas nama Surti
3. Ke No. C. 507. Luas 128 Ha atas nama Romna
4. Ke No. C. 508. Luas 128 Ha atas nama Misnanten.¹³⁰

Tergugat yaitu Wadi yang juga termasuk ahli waris yang merupakan keturunan langsung dari almarhumah B. Moekidjan Djainab tidak mendapat warisan berupa tanah karena tergugat pada saat itu menolaknya dengan alasan bahwa tergugat menyadari sebagai anak laki-laki satu-satunya dari keturunan almarhumah B. Sariatun yang juga merupakan ahli waris dari almarhumah B. Moekidjan Djainab sudah sepantasnya apabila menerima warisan berupa alat transportasi dokar jaran, tergugat merasa saudara-saudara perempuannya lebih

¹³⁰ Putusan No.23/Pdt.G/2017/PN Pbl, 2

pantas menerima tanah tersebut atas alasan itu tergugat tidak lagi menuntut tanah warisan berupa tanah dari orang tuanya tersebut.

Setelah beberapa tahun kemudian ahli waris keturunan dari almarhumah B. Moekidjan Djainab anak yang telah meninggal dunia termasuk keturunan almarhumah B. Surti yang merupakan anak dari B. Sariatun telah menguasai tanah pekarangan seluas 420 M2 sebagian dari luas 128 Ha yang telah menjadi hak milik dan bagian dari almarhumah B. Surti yakni yang terletak di Kelurahan ketapang kecamatan kademangan kota probolinggo dengan No. C Desa 506 seluas 128 Ha atas nama Surti dengan batas-batas sebagai berikut:¹³¹

1. Sebelah Utara : tanah milik pak Hadi
2. Sebelah Timur : jalan krajan Baru
3. Sebelah Selatan : tanah milik Sumiah
4. Sebelah Barat : tanah Kosong

Pada tahap pemeriksaan yaitu pembuktian penggugat menguatkan dalil gugatannya dengan mengajukan bukti tertulis berupa:

P- 1, berupa Foto Copy Leter C. Nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I dengan laus 0.512 Ha.

P- 2 dan P-3, berupa buku Leter C nomor : 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I, merupakan pecahan dari Leter-C nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab. Dan 5 orang saksi.

Bukti P-2 dan P-3 merupakan Buku Leter-C nomor 506 belum pernah di lakukan peralihan hak. Maka dapat diketahui bila terhadap tanah yang menjadi

¹³¹ Ibid, 2

obyek sengketa adalah merupakan milik atas nama Surti, yang diperoleh dari pecahan Leter-C 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab.

Bukti tertulis P-1, P-2 dan P-3 telah pula ditunjukkan aslinya oleh Petugas Kelurahan atas nama Muhammad Jufri, berupa buku Krawangan milik Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo. Adapun Tergugat mengajukan bukti T-9 berupa Buku Leter-C nomor : 931 Persil 17.

Pada tahap pemeriksaan yaitu pembuktian penggugat menguatkan dalil gugatannya dengan mengajukan bukti tertulis. Alat bukti tertulis yang berupa keterangan suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu. Menurut *Sir Ronald Burrows* dalam bukunya "*Phipson on the Law of Evidance*" mengklasifikasikan pembagian atas alat bukti primer dan alat bukti sekunder. Alat bukti primer adalah alat bukti tertulis, khususnya alat bukti akta otentik.¹³² Dalam Pasal 1686

KUPerdata:

*"Akta atentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat".*¹³³

Dalam pembuktiannya Penggugat mengajukan pembuktian dalam, P- 1, berupa Foto Copy Leter C. Nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I dengan laus 0.512 Ha. Didalam pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, "Letter C adalah salah satu bentuk alat bukti hak tertulis yang disebut sebagai petuk pajak bumi atau *landrente*, girik, pipil, ketitir, dan *Verbonding* Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, atau sekarang lebih dikenal dengan istilah Petuk pajak bumi".

¹³² Achmad Ali & Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta; Kencana, 2012), 73

¹³³ Pasal 1686 KUPerdata

Penggugat juga mengajukan bukti berupa P-2 dan P-3 merupakan Buku Leter-C nomor 506 belum pernah di lakukan peralihan hak. Mengingat pentingnya hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan pasal 23, pasal 32, dan pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah, khususnya hak milik adat, agar kepemilikan tersebut memiliki kekuatan yang cukup kuat.¹³⁴

Maka dapat diketahui bila terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan milik atas nama Surti, yang diperoleh dari pecahan Leter-C 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab ;¹³⁵

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria. Selanjutnya pasal 23 ayat (1), 32 ayat (1), 38 ayat (1) UUPA dan pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966, masing-masing mewajibkan kepada pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk mendaftarkan haknya di kantor Agraria setempat. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3), yaitu:

*“Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.*¹³⁶

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud 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*”.¹³⁷

¹³⁴ Hardiningsih, *Analisis Pertanggung Jawaban Kepada Desa Dalam Rangka Pendaftaran Konversi Bekas Hak Milik Adat*, (Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke 36 No. 4 Bulan Oktober-Desembar, 2006),.471

¹³⁵ Putusan No 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, 20

¹³⁶ Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3)

¹³⁷ Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 22 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “*terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah*”.¹³⁸

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia diatur dalam, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yaitu “*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah*”.¹³⁹

Kekuatan Pembuktian Letter C sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 tahun 1960, sebelum lahirnya UUPA leter C masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA bukti kepemilikan tanah hanya berupa sertifikat, tetapi letter C dapat dijadikan sebagai alas atau tanda hak permohonan pendaftaran tanah, salah satu bukti tertulis yang diakui hukum pertanahan Nasional adalah Letter C yang diberikan pada pemilik tanah merupakan kutipan atau salinan yang hakikatnya merupakan bukti pembayaran pajak.

Menurut AP. Parlindungan dimana ia meninjau bagaimana pandangan dari Putusan Mahkamah Agung Nomor.34/K.Sip/80 bahwa surat letter C tersebut tidak diakui sebagai bukti hak atas tanah yang sah, tetapi hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat diatur dalam pasal 13 jo pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961¹⁴⁰. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, pasal 19 ayat (2) sub C. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴¹

¹³⁸ Pasal 22 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

¹³⁹ Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1)

¹⁴⁰ A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata cara PPAT*, (Bandung; Mandar Maju, 1998)., 31

¹⁴¹ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Dalam pembuktian penggugat yaitu bukti surat berupa P-1, P-2, dan P-3, berupa buku Letter nomor : 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I, merupakan pecahan dari Leter-C nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, dan penggugat untuk menguatkan pembuktiannya penggugat juga mengajukan 5 orang bukti saksi.¹⁴²

Pada tanggal 24 september 1960 diundang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960:

“Pertimbangan mengapa UUPA diundangkan ialah: karena susunan kehidupan rakyat Indonesia masih bercorak agraris, hukum agrarian yang masih berlaku bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara, hukum agrarian tersebut mempunyai sifat dualistis dan tidak menjamin kepastian hukum”.¹⁴³

“Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu unifikasi hukum dan berlaku untuk seluruh golongan penduduk dengan hukum adat sebagai dasarnya. Selain tercipta suatu inufikasi hukum, tujuan diadakannya UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan berdasarkan atas hokum adat tentang tanah dan tanpa mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.¹⁴⁴

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembukrian yang kuat.
- 3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agama.
- 4). Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan

¹⁴² Putusan Nomor 23/Pdt.G/2017/PNPbl.20

¹⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), 110

¹⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1992),,3

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.¹⁴⁵

Kekuatan Buku Letter c sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, Menurut peneliti berdasarkan penjelasan diatas pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti Buku Letter C saja tidak cukup, tetapi juga dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya, jadi menurut Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2), tentang kekuatan buku letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah pada putusan tersebut kuat karna di dasari bukti-bukti lain.

¹⁴⁵ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari Bab-bab sebelumnya diatas maka dapat disimpulkan halnya sebagai berikut:

1. Bahwa duduk perkara pada sengketa tanah dan bangunan dalam Putusan Nomor 23 / Pdt.G / 2017/ PN. Pbl adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum, yang mana dalam duduk perkara diatas Wadi sebagai (Tergugat) telah menguasai tanah sengketa selama kurang lebih 20 (dua puluh) Tahun dengan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut tanpa izin dan sepengetahuan ahli waris Almarhum B. Surti atau ahli waris pengganti B. Moekidjan Djainab yaitu Wari selaku (Penggugat).
2. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 23 / Pdt.G / 2017/ PN. Pbl. Pertimbangan hakim dalam mengkaji sengketa tersebut berdasarkan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku sangat diperlukan untuk kepentingan kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat, dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut bertujuan untuk mencari serta dapat menerapkan keadilan sehingga putusan yang dijatuhkan oleh hakim dapat menjaga kepentingan pihak-pihak yang berperkara.
3. Bahwa dalam Putusan Nomor 23 / Pdt.G / 2017/ PN. Pbl, Kekuatan Buku Letter C sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria. Bahwa

kedudukan buku Letter C dalam kasus sengketa ini adalah sebagai alat bukti dan kekuatan pembuktian buku Letter C dalam kasus sengketa ini kuat dan mengikat karena di dukung oleh alat-alat bukti lain.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang di sampaikan di atas, perlu kiranya di sampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya penyuluhan hukum atau sosialisasi secara terpadu yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat paham tentang arti pentingnya sertifikat hak atas tanah dan juga mengetahui bagai mana proses atau mekanisme serta pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah.
2. Peningkatan kesadaran hukum melalui penyuluhan hukum yang berkaitan dengan masalah hukum tanah dengan bahasa yang komunikatif agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam.
3. Kepala Desa selaku pejabat yang dekat dengan masyarakat hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum atas tanah mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak.

IAIN JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

- A. P. Parlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*. Bandung. Alumni.
- Achmad Ali & Wiwie Heryani. 2012. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta; Kencana.
- Adiwinata. Saleh. 1984. *Bunga Rampai, Hukum Perdata dan Tanah*. Bandung: Remadja Karya.
- Amiruddin. Zainal Azikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Rajawali Pers.
- D. Bidara dan Martin P Bidara. 1984. *Ketentuan Perundang-Undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI Tentang Hukum Acara Perdata*. Jakarta; Pratnya Paramita.
- Efendi. Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung. Alumni.
- Hardiningsih. *Analisis Pertanggung Jawaban Kepada Desa Dalam Rangka Pendaftaran Konversi Bekas Hak Milik Adat*, (Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke 36 No. 4 Bulan Oktober-Desembar, 2006).
- Harsono. Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan.
- Harsono. Soni. 1992. *Makalah disampaikan dalam seminar memperingati HUT UUPA XXXII*. Jakarta: Faultas Hukum Tri Sakti.
- Hartanto. 2014. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Liberty.
- Hilman Hadi Kusuma. 2003. *Hukum Waris Adat*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Iwan Permadi. 2016. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*. Yustisia. 2 Mei-Agustus 2016.
- M. Yahya Harahap. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas.

- Mariam Darus Badruzaman, *KUPerdata buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan.*
- Mertokusumo. 1997. *Hukum Acara Perdata Indonesia.* Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo. Sudikno. 1988. *Perundang-Undangan Agraria Indonesia* (Yogyakarta, Liberty)
- Moh. Taufik Makarao. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata* Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Murad. Rusmadi. 1977. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaanya Dalam Praktik*, cetakan 1. Bandung: Mandar Maju.
- Peter Mahmud Marzuki. 2019. *Penelitian Hukum.* Jakarta. Kencana.
- Pitlo. 1991. *Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda* Jakarta:Intermasa.
- Salim. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis.* Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso. Urip. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.* Jakarta : Kencana.
- Soeprato. R. 1968. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek.* Jakarta. CV Mira Sari.
- Soerodjo. Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia.* Surabaya. Arkola.
- Soetomo. 1978. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT.* Bandung, Alumni.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: Intermasa.
- Sudargo Gautama. 1973. *Pengertian Tentang Negara Hukum.* Bandung: Alumni.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria* Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi. Adrian. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.* Jakarta: Bina Cipta.
- _____. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah.* Jakarta : Sinar Grafika.

Internet

<http://jasaverifikasitanah.blogspot.com>

Undang-Undang, Peraturan dan Putusan

Kompilasi Hukum Islam (KHI)

KUHPerdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 mengenai surat pajak hasil bumi atau verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Nomor 23?Pdt.G/2017?PN Pbl

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

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

IAIN JEMBER

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Arifin
NIM : 083 142 024
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi / Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)
Fakultas : Syariah
Institusi : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Kekuatan Pembuktian Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agrarian (Analisis Putusan Nomor 23/PDT.G/2017/PNPBL)**”. adalah hasil penelitian/karya sendiri.

Bagian atau data tertentu yang saya peroleh dari desa, dan/atau saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Jember, 15 April 2019
Saya yang menyatakan



MOHAMMAD ARIFIN
NIM. 083 142 024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id P U T U S A N

Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Probolinggo yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Wari, bertempat tinggal di Jalan Bromo No. 02, RT.001, RW.002, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, sebagai Penggugat I;

Lawan:

Wadi, bertempat tinggal di RT.006, RW.001, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, sebagai Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 10 Mei 2017 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa telah meninggal dunia seorang perempuan bernama B. MOEKIDJAN DJAINAB pada tahun 1984 bertempat di Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo dan selama hidupnya telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama P. MOEKIDJAN juga telah meninggal dunia.
2. Bahwa dalam perkawinan antara B. MOEKIDJAN DJAINAB dengan P. MOEKIDJAN telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, masing-masing bernama
 - a. DJOYO, Telah meninggal dunia pada tahun 1970 dan dikaruniai 1 (satu) orang anak bernama SUS yang juga telah meninggal dunia pada tahun 1998 tanpa dikarunia keturunan;
 - b. SARIATUN, Telah meninggal dunia pada tahun 1988 dan dikaruniai 5 (lima) orang anak yaitu :
 1. SU'AH, telah meninggal dunia pada tahun 1998, tanpa dikaruniai keturunan;
 2. SURTI, telah meninggal dunia pada tahun 1955, dan dikaruniai 1 (satu) orang anak yakni WARI (Penggugat);
 3. ROMNA, telah meninggal dunia pada tahun 2010, dan dikaruniai 4 (empat) orang anak antara lain :
 - a. HASANAH;
 - b. ABDULLAH;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- c. MAIDA;
 - d. HOLIL;
 4. MISNANTEN;
 5. WADI, (Tergugat);
3. Bahwa almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB, selain meninggalkan ahli waris yang masih hidup, almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB juga meninggalkan harta berupa sebidang tanah pekarangan yang terletak di kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C. 270 D.I seluas 512 Ha yang pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut :
- a. Ke No. C. 505. Luas 128 Ha atas nama Su'ah;
 - b. Ke No. C. 506. Luas 128 Ha atas nama Surti;
 - c. Ke No. C. 507. Luas 128 Ha atas nama Romna;
 - d. Ke No. C. 508. Luas 128 Ha atas nama Misnanten;
4. Bahwa Tergugat yang juga termasuk ahli waris dan merupakan keturunan langsung dari almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB tidak mendapat bagian warisan berupa tanah oleh karena pada saat semua ahli waris berkumpul dan sepakat untuk membagi harta warisan peninggalan dari almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB tersebut, Tergugat pada saat itu menolaknya dengan alasan bahwa Tergugat menyadari sebagai anak laki – laki satu-satunya dari keturunan almarhum B. SARIATUN yang juga merupakan ahli waris dari almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB sudah sepatutnya apabila menerima warisan berupa alat transportasi berupa (Dokar Jaran) dalam bahasa Madura dari orang tuanya tersebut, dan melainkan tidak menerima warisan berupa tanah dikarenakan Tergugat merasa saudara – saudara perempuan dari Tergugat tersebutlah yang lebih pantas menerimanya sehingga atas dasar alasan tersebut Tergugat tidak menuntut lagi harta warisan berupa tanah dari orang tuanya tersebut.
5. Bahwa setelah beberapa tahun kemudian ahli waris keturunan dari almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB banyak yang telah meninggal dunia termasuk keturunan dari almarhumah B. SARIATUN, lalu kemudian Tergugat tanpa seijin dari pemiliknya yakni Penggugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum B. SURTI yang merupakan anak dari almarhumah B. SARIATUN telah menguasai tanah pekarangan seluas 420 m2 sebagian dari luas 128 Ha yang telah menjadi Hak milik dan bagian dari Almarhum B. SURTI yakni tanah yang terletak di Kelurahan Ketapang kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C Desa 506 seluas 128 Ha atas nama SURTI dengan batas – batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : tanah milik Pak Hadi;
- Sebelah Timur : Jalan Krajan baru;

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Sebelah Selatan tanah milik Sumilah;

Sebelah Barat : tanah Kosong;

Untuk selanjutnya disebut TANAH SENGKETA;

6. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai sebagian tanah milik dari almarhum B. SURTI yang notabene adalah orang tua dari Penggugat dan tidak lain adalah saudara perempuan kandung dari Tergugat dengan tanpa seijin dan sepengetahuan dari Pemiliknya yakni Penggugat, dan Tergugat telah menguasai tanah sengketa tersebut kurang lebih selama 20 (dua puluh) tahun dengan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut;
7. Bahwa penguasaan tanah sengketa milik Penggugat atau bagian dari ahli waris almarhum B. SURTI yang dilakukan oleh Tergugat tanpa seijin pemiliknya ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yaitu Penggugat adalah Perbuatan MELAWAN HUKUM.
8. Bahwa Penggugat sudah berusaha menyelesaikan permasalahan tanah tersebut secara kekeluargaan dengan jalan mendatangi Tergugat yang tidak lain adalah Paman dari Penggugat, namun usaha dari penggugat tersebut tidak membuahkan hasil justru kedatangan dari Penggugat dianggap mencari masalah dan bahkan oleh karena Tergugat tidak mau menyerahkan tanah pekarangan milik Penggugat tersebut, Penggugat akhirnya berusaha meminta uang kompensasi kepada Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai wujud uang ganti dari penguasaan tanah tersebut, tetapi Tergugat tetap menolaknya, hingga sampai akhirnya gugatan ini didaftarkan;
9. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukun yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang disebabkan adanya Penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan dari ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat ;
10. Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat tanpa memperhatikan hak Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum, maka tidak berlebihan jika Penggugat yang merupakan ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk segera mengkosongkan tanah sengketa dari segala bangunan dan tanaman yang berdiri diatasnya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat;
11. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia jika nantinya dalam perkara ini Penggugat dipihak yang dimenangkan, serta adanya rasa khawatir dan sangkaan yang beralasan jika tanah sengketa dipindahtangankan, digadaikan atau dijual pada pihak

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

dig/Telp : 021-384.3348 (ext.318) • lib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

lain, maka mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama/Ketua Majelis Hakim untuk berkenan meletakkan sita jaminan (CB) terhadap tanah sengketa;

12. Bahwa untuk menjamin Tergugat lalai menjalankan isi putusan, adalah beralasan jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa / dwangsom yaitu sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan.
13. Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti dan saksi yang kuat dan agar nantinya tidak merugikan Penggugat, mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, ataupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, selanjutnya memohon Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut pada posita No 4 adalah tanah milik dari ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti dari Almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk segera mengkosongkan tanah sengketa dari segala bangunan dan tanaman yang berdiri di atasnya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat dan jika perlu dengan bantuan at yang berwenang (POLISI);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini yakni atas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam posita No. 4;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa / dwangsom yang ditentukan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat didampingi kuasanya ANAN HUSAINI,SH. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Juli 2017 dan Tergugat didampingi kuasanya 1. Putut Gunawarman Fitrianta,SH.MH. 2. Baby Viruja Indiyanti,SH. Keduanya Advokad berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Mei 2017 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lucy Ariesty, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Probolinggo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Mei 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dalam Posita GUGATAN dari pihak PENGGUGAT; kecuali dalil yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh TERGUGAT.
2. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kurang pihak (Plurium Litis Consortium), yaitu :
 - a) Tidak disebutkannya seluruh Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti (yang masih hidup) dari seorang perempuan yang bernama Bu Moekidjan Djainab dan seorang laki-laki yang bernama Pak Moekidjan.
Hal ini dikarenakan Harta Warisan peninggalan dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan masih belum jelas pembagiannya kepada para Ahli Waris, sehingga Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap Obyek Sengketa yang merupakan Harta Warisan, semestinya juga melibatkan semua Ahli Waris dan atau Ahli Waris Pengganti dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan.
 - b) Tidak dilibatkannya sdr. Abdul Halim yang saat ini menguasai Obyek Sengketa sebagai pihak dalam perkara ini.
Hal ini dikarenakan nyata-nyata, sdr. Abdul Halim yang saat ini menguasai Obyek Sengketa dan telah mendirikan bangunan rumah permanen yang dihuni oleh Sdr. Abdul Halim beserta keluarganya.
3. Bahwa tidak dilibatkannya Para Ahli Waris dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan dan atau tidak dilibatkannya sdr. Abdul Halim yang saat ini menguasai Obyek Sengketa mengakibatkan Gugatan dari PENGGUGAT kurang pihak, oleh sebab itu sudah semestinya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa dalam posita 2 dan Posita 3 surat Gugatan Penggugat dalilnya saling bertolak belakang, dalam Posita 2 disebutkan bahwa TERGUGAT adalah Keturunan dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan, tetapi

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dalam Posita 3 di dalilkan TERGUGAT tidak mendapat bagian warisan; Hal ini sangatlah obscure, karena Keturunan dari Pewaris, sudah semestinya mendapatkan bagian Hak Waris, para ahli waris, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai hak bagian yang sama, hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 1 Nopember 1961 Reg. No. 179 K/Sip/1961, dijelaskan bahwa :

"Anak perempuan dan anak lelaki dari seorang peninggal warisan bersama berhak atas harta warisan dalam arti bahwa bagian anak lelaki adalah sama dengan anak perempuan".

5. Bahwa dengan saling bertolak belakang antara dalil dalam Posita 2 dan Posita 3 dari Gugatan PENGGUGAT, maka mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT menjadi TIDAK JELAS atau KABUR—obscure, sudah semestinya Gugatan yang obscure dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa sebagaimana disebutkan di alas Gugatan dari PENGGUGAT tidak lengkap dan tidak jelas dalam menyebutkan para pihak yang seharusnya terkait dan dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, serta adanya dalil-dalil posita yang saling bertolak belakang atau berlawanan, sehingga patut jika gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
7. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam EKSEPSI diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini.
2. Bahwa pada prinsipnya, TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.
3. Bahwa TERGUGAT menolak tegas dalil PENGGUGAT dalam posita 3 (dalam Gugatan dari PENGGUGAT, Nomor "3" ada dua nomor, hal ini sangat membingungkan dan menjadikan posita dari PENGGUGAT tidak jelas). Dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah dibagi waris berdasar No. C. 270 D.I seluas 512 Ha, adalah dalil yang sangat TIDAK BENAR, hal ini harus PENGGUGAT buktikan dalam persidangan, dimana lokasi harta peninggalan yang seluas 512 Ha tersebut.

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Bahwa TERGUGAT menolak tegas dalil PENGGUGAT dalam posita 3 yang menyatakan pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada para ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut:
 - a. Ke No. C 505. Luas 128 Ha atas nama Su'ah;
 - b. Ke No. C 506. Luas 128 Ha atas nama Surti;
 - c. Ke No. C 507. Luas 128 Ha atas nama Romna;
 - d. Ke No. C 508. Luas 128 Ha atas nama Misnanten;Adalah dalil PENGGUGAT yang sangat tidak berdasar dan TIDAK BENAR, karena tidak ada pembagian waris dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan yang luas lahan-nya sebagai mana didalihkan oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT wajib membuktikan dalil yang menyatakan luas lahan sebagaimana dinyatakan dalam posita gugatan.
5. Bahwa TERGUGAT tidak pernah menolak warisan dari Almh. Bu Moekidjan Djainab dan Alm. Pak Moekidjan, hal ini akan TERGUGAT buktikan dalam persidangan.
6. Bahwa TERGUGAT menolak tegas dalil PENGGUGAT dalam posita 4, karena TERGUGAT mendirikan bangunan di atas lahan bagian Hak TERGUGAT, yang mana penyerahannya telah mendapatkan persetujuan baik dari para ahli waris Almh. Ru Moekidjan Djainab dan Alm Pak Moekidjan yaitu Su'ah Surti Romna semasa mereka masih hidup. Hal ini akan TERGUGAT buktikan dalam persidangan.
7. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita 5, 6, 7, 8 dan posita 9 surat Gugatan adalah dalil yang meng-ada-ada atau tidak mempunyai dasar yang jelas. Hal ini akan TERGUGAT buktikan dalam persidangan.
8. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita 10, 11 dan posita 12 surat Gugatan adalah dalil yang sudah tidak relevansinya, karena pihak PENGGUGAT tidak ada dasar hak yang sah untuk mengajukan Gugatan.
9. Bahwa atas dasar yang mengada - ada dari Penggugat dalam gugatannya, maka TERGUGAT menolak tegas dalil-dalil karena sudah tidak relevansinya untuk dibahas, karena PENGGUGAT tidak mempunyai alas atau dasar hak yang cukup untuk mengajukan Gugatan kepada pihak TERGUGAT.
10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan jawaban TERGUGAT dalam pokok perkara diatas, maka Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, serta tanpa dasar hukum yang jelas sehingga sangat beralasan Gugatan dari PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

dig | Telp : 021-384.3348 (ext.318) • lib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id • digilib.iain-jember.ac.id



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Berdasarkan uraian dalil pada posita-posita di dalam eksepsi, dalam pokok perkara di atas, TERGUGAT memohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan dari PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. H. Usman, 2. H. Su'udi, 3. H. Syaiful, 4, Rachmad Efendi mantan carik, 5. Ridwan ;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy, Buku leter C No.270, persil 17, klas d.I, luas 0,512 ha atas nama B. Moekidjan Djaenap, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P- 1 ;
2. Fotocopy, Buku leter C No.505, persil 17, klas d.I, luas 0,128 ha atas nama Su'ah, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P- 2 ;
3. Fotocopy, Buku leter C No.506, persil 17, klas d.I, luas 0,128 ha atas nama Surti, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P- 3 ;
4. Fotocopy, Buku leter C No.507, persil 17, klas d.I, luas 0,128 ha atas nama Ramna, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P- 4 ;
5. Fotocopy, Buku leter C No.508, persil 17, klas d.I, luas 0,128 ha atas nama Misnanten, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda P- 5 ;
6. Fotocopy, Surat kematian atas nama B. Moekidjan Djaenap, dari Kelurahan Ketapang tanggal 03 Juli 2017 diberi tanda P- 6 ;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. Fotocopy, Surat kematian atas nama Marsuk'a, dari Kelurahan Ketapang tanggal 13 Maret 2017 diberi tanda P- 7 ;
8. Fotocopy, Surat kematian atas nama B. Surti dari Kelurahan Ketapang tanggal 13 Maret 2017, diberi tanda P- 8 ;
9. Fotocopy, Surat kematian atas nama Romna, dari Kelurahan Ketapang diberi tanda P- 9 ;
10. Fotocopy, Surat Wajib Pajak nomor : 931 Desa Ketapang, diberi tanda P-10 ;

Menimbang, selain mengajukan bukti tertulis Penggugat juga mengajukan bukti saksi, sebagai berikut :

1. Saksi H. Usman, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena hidup bertetangga, kurang lebih 150 meter jarak rumah saksi dengan tanah yang dijadikan obyek sengketa ;
- Bahwa, bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa bermula milik B. Mukidjan Djaenab yang merupakan isteri dari P. Mukidjan berkedudukan sebagai buyut Penggugat dan Nenek dari Tergugat ;
- Bahwa, B. Mukidjan Djaenab dan P. Mukidjan meliki 2 (dua orang anak yaitu :
 1. B. Sariyatun, dan
 2. P. Djoyo.
- Bahwa, B. Sariyatun memiliki anak keturunan 5 (lima) orang, yaitu :
 1. Su'ah,
 2. Surti,
 3. Romna,
 4. Misnaten, dan
 5. Wadi.

Sedangkan Djoyo memiliki 1 (satu) orang anak dengan nama panggilan Sus, namun sudah meninggal semua tanpa ada keturunan lagi ;

- Bahwa, harta berupa tanah milik B. Mukidjan Djaenab pada tahun 1952 telah dibagi kepada cucu-cucunya yaitu anak dari Sariyatun ;
- Bahwa, sesuai dengan pembagian waris Tanah yang mejadi obyek sengketa merupakan bagian milik Surti yang merupakan ibu dari Penggugat, dengan batas-batas :

Utara : Tanah Kosong milik Hamdi.

Selatan : Rumahnya Sumirah.

Timur : Jalan Desa.

Barat : Tanah Pekarangan Sumirah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa, pembatalan wasiat nama Surti tersebut tercatat dalam buku Leter C Desa ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi untuk Tergugat memperoleh warisan berupa Dokar (Delman) beserta Kudanya, akan tetapi telah dijual pada tahun 1982 ;
 - Bahwa, Tergugat pada tahun 1984 membangun rumah di atas tanah sengketa dan pada tahun 1995 membangun kembali sebuah rumah yang kemudian ditempati anak menantunya yang bernama Halim ;
 - Bahwa, Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat, akan tetapi tidak dihiraukan ;
 - Bahwa, terhadap permasalahan warisan tanah yang ditempati oleh Tergugat, pernah dilakukan musyawarah di kantor Desa ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi H. Su'udi, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan saksi tahu Penggugat dengan Tergugat masih ada hubungan keluarga ;
- Bahwa, bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa bermula milik B. Mukidjan Djaenab yang merupakan isteri dari P. Mukidjan berkedudukan sebagai buyut Penggugat dan Nenek dari Tergugat ;
- Bahwa, B. Mukidjan Djaenab dan P. Mukidjan meliki 2 (dua orang anak yaitu :
 1. B. Sariyatun, dan
 2. P. Djoyo.
- Bahwa, B. Sariyatun memiliki anak keturunan 5 (lima) orang, yaitu :
 1. Su'ah,
 2. Surti,
 3. Romna,
 4. Misnaten, dan
 5. Wadi.
- Bahwa, harta berupa tanah milik B. Mukidjan Djaenab ada dua yaitu 1 di daerah Desa Ketapang dan daerah Desa Triwulung Kidul ;
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa diakui milik Penggugat dengan luas sekitar 400 M-2 dengan batas-batas :

Utara	: Tanah Kosong milik Hamdi.
Selatan	: Rumahnya Sumirah.
Timur	: Jalan Desa.
Barat	: Tanah Pekarangan Sumirah.

Yang di atasnya terdapat 2 (dua) bangunan ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Saksi Rachmad Efendi, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, kenal dengan Penggugat maupun Tergugat, saksi hidup di Desa Ketang sejak tahun 1975, dan mengetahui letak tanah yang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa, saksi mengenal saudara-saudara Tergugat yaitu :
 1. Mak Romo,
 2. Mak Anom,
 3. Mak TenSedang yang lainnya saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa, bahwa saksi pernah diberi tahu oleh salah seorang keluarga Para Pihak yaitu orang yang bernama panggilan Wak Anom, bila tanah yang ditempati oleh Tergugat tersebut bagiannya Wari (Penggugat) ;
- Bahwa, harta berupa tanah milik B. Mukidjan Djaenab ada dua yaitu 1 di daerah Desa Ketapang dan daerah Desa Triwung ;
- Bahwa, Tergugat pernah ada hutang kepada saksi dan karena tidak bias membayar selanjutnya saudara Tergugat yang bernama Wak Anom menjual tanah yang ada di Desa Triwung, dan kemudian melunasi hutang Tergugat kepada saksi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tahun 1989
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa diakui milik Penggugat dengan luas sekitar 400 M-2 dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Kosong milik Hamdi.
 - Selatan : Rumahnya Sumirah.
 - Timur : Jalan Desa.
 - Barat : Tanah Pekarangan Sumirah.Yang di atasnya terdapat 2 (dua) bangunan ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

4. Saksi Rachmad Efendi, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi merupakan mantan Carik Desa Ketapang tahun 1975 yang selanjutnya pada tahun 1977 sampai dengan tahun 1985 mejadi Kepala Desa di Desa Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, dan kenal dengan para pihak ;
- Bahwa, saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan perkara sengketa tanah di Desa Ketapang ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut milik Surti yang merupakan orang tua Penggugat, sebagaimana yang tercatat dalam Buku Tanah Desa Persil 17 Klas D-I. dengan luas 0.128 Ha. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa, tanah sengketa tersebut bermula milik dari B. Mukidjan Djaenab, dan B.

Mukidjan Djaenab punya anak 2 (dua) yaitu :

1. Djoyo, (meninggal Dunia)
2. Sariyatun, punya anak 5 (lima) yaitu :
 1. Su'ah,
 2. Romna,
 3. Surti,
 4. Misnaten, dan
 5. Wadi.

- Bahwa, pada tahun 1952 tanah milik B. Mukidjan Djaenab dibagikan kepada 4 (empat) orang cucunya, yaitu anak-anak dari Sariyatun, masing-masing :

1. Su'ah, dengan Leter- C nomor : 505, luas 0.128 da.
2. Surti, dengan Leter- C nomor : 506, luas 0.128 da.
3. Misnaten, dengan Leter- C nomor : 508, luas 0.128 da.
4. Romna, dengan Leter- C nomor : 507, luas 0.128 da.

Sedangkan Wadi (Tergugat) pada saat pembagian belum lahir, karena Wadi lahir pada tahun 1954 ;

- Bahwa, Penggugat anak dari Surti yang mendapat bagian waris seluas 0.128 ha. Karena Surti meninggal dunia ketika Penggugat berusia 2 (dua) tahun kemudian diasuh oleh Bibiknya yang bernama Su'ah, dan tanah warisan tersebut Yang sekarang ditempati Wadi (Tergugat) ;
- Bahwa, Wadi (Tergugat) menempati tanah tersebut sejak masih kecil tinggal bersama dengan orang tuanya (Sariyatun), tinggal dalam 1 (satu) rumah menghadap ke Utara, kemudian pada tahun 1983 membangun rumah sendiri menghadap ke timur ;
- Bahwa, Tergugat memiliki pekerjaan sebagai Kusir Dokar (Delman) merupakan pemberian dari B. Mukidjan Djaenab yang diberikan kepada anaknya dan selanjutnya diwariskan kepada Tergugat (Wadi) ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

5. Saksi Ridwan, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut

:

- Bahwa, Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat, dan mengerti diperiksa dipersidangan untuk meberikan keterangan berkaitan dengan sengketa tanah ;
- Bahwa, tanah sengketa dimaksud berada di di daerah Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut

:

Utara : Tanahnya Hamdi yang dibeli dari H. Mukaranom.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

Barat : Tanahnya B. Kamto.

Timur : Jalan Desa.

- Bahwa, tanah sengketa bermula dari milik Neneknya Penggugat yang diwariskan kepada cucu-cucunya yaitu anak dari Sariyatun, dan salah satunya adalah Surti yang merupakan ibu dari Penggugat (Wari) ;
- Bahwa, dalam perkara yang sedang diperiksa adalah permasalahan Wari selaku Penggugat meminta warisan bagian orang tuanya yang bernama Surti ;
- Bahwa, Wadi tinggal di atas tanah sengketa tersebut sejak kecil bersama orang tuanya (Sariyatun) yang merupakan ibunya Surti dan Nenek dari Penggugat ;
- Bahwa, ketika Tergugat membangun rumah di atas tanah sengketa pernah diingatkan oleh Wari (Penggugat) dengan ketentuan agar Tergugat memberikan uang sebesar Rp. 50.000.000,- akan tetapi Tergugat tidak mau memberikannya ;
- Bahwa, permasalahan tanah sengketa dimaksud pernah pula dimusyawarahkan di Kantor Kelurahan, akan tetapi Tergugat tidak mau menghiraukannya ;
- Bahwa, Tergugat sudah memperoleh tanah waris yang terletak di daerah Desar Triwung, akan tetapi sudah dijualnya, dan hasil penjualan dinikmati sendiri tanpa dibagikan kepada saudara-saudaranya yang lain ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T- 12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Untung Samsul, 2. Hasan Sanjaya. 3. Supriyono, 4. Darni ;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat sebagai berikut :

1. Duplikat Kutipan Akta Nikah antara Wadi dengan Napi'ah Nomor :36/10/VII/2010, tanggal 20 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda T-1 ;
2. Surat Kartu Keluarga Nomor : 37740110004, tanggal 14-12-2015, Kepala Keluarga atas nama Wadi, dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T – 2 ;
3. Surat Kartu Keluarga Nomor : 3574010306060939, tanggal 11-12-2012 Kepala Keluarga atas nama Abdul Halim, dari Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Probolinggo, selanjutnya diberi tanda T – 3 ;
4. SPPT. PBB. Tahun 2000, atas tanah dan bangunan milik Pak Wadi, selanjutnya diberi tanda T – 4 ;
5. SPPT. PBB Tahun 2002 atas tanah dan bangunan milik Pak Wadi, selanjutnya diberi tanda T – 5 ;
6. SPPT. Dan Pembayaran PBB Tahun 2012 atas tanah dan bangunan milik Pak Wadi, selanjutnya diberi tanda T – 6 ;

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

dig Telp : 021-384.3348 (ext.318) • www.mahkamahagung.go.id • iajn-jember.ac.id • digilib.iajn-jember.ac.id • digilib.iajn-jember.ac.id • digilib.iajn-jember.ac.id • digilib.iajn-jember.ac.id • digilib.iajn-jember.ac.id



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. Surat Dan Pembayaran PBB tahun 2013 atas tanah dan bangunan milik Pak Wadi, selanjutnya diberi tanda T – 7 ;
8. Kwitansi Pembayaran UJL dan Administrasi PLN. atas nama Pak WADI, tertanggal 18 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda T – 8 ;
9. Fotocopy Sertifikat, Nomor : 112 atas nama Wadi Narjasin, selanjutnya diberi tanda T- 9 ;
10. Fotocopy Kartu Keluarga tertanggal, 7 Januari 2008, Nomor : 3574011506052433, atas nama Kepala Keluarga Wadi Nurjasin, setelah diperiksa oleh Majelis Hakim bukti Tergugat yang bertanda T – 10;
11. Dokumen foto keluarga dalam acara lamaran atau pertunangan anak Tergugat yang bernama Musyarofah dengan seorang laki-laki yang bernama Abdul Halim, selanjutnya diberi tanda T – 11 ;
12. Silsilah keturunan dari alm. Mudidjan Zainab, selanjutnya diberi tanda T – 12

Menimbang, selain mengajukan bukti tertulis Tergugat juga mengajukan saksi, sebagai berikut :

1. Saksi Untung Syamsul, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat merupakan Paman Penggugat, dan mengerti dihadapkan dipersidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan tanah waris yang menjadi sengketa kedua belah pihak ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Tergugat merupakan 5 (lima) bersaudara anak dari Sariyatun dan Pak Parto, dengan urutan sebagai berikut :

1. Su'ah,
2. Surti,
3. Romna,
4. Misnaten, dan
5. Wadi (Tergugat).

Sedangkan Penggugat (Wari) anak satu-satunya dari Surti ;

- Bahwa, sepengetahuan saksi Tergugat telah memperoleh warisan dari orang tuanya yang bernama Sariyatun, tanah seluas 512 da. Dengan batas-batas ;
Utara : Jalan Kecil Tanahnya Pak Aryo ;
Selatan : Tanahnya Wari ;
Barat : Selokan ;
Timur : Jalan Desa.

Dan terdapat 2 (dua) rumah, yang ditempati Tergugat bersama anak dan menantunya bernama Halim ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa, sebelum meninggal dunia, warisan tanah, Tergugat juga memperoleh warisan berupa Dokar (Delman) ;
- Bahwa, Tanah yang menjadi obyek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Wadi (Tergugat) ;
 - Bahwa, Pembagian waris dilakukan pada tahun 1952, dan Tergugat Lahir sekitar tahun 1954, dan mendapatkan warisan tanah yang sekarang ditempatinya ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Hasan Sanjaya, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat merupakan Paman Penggugat, dan mengerti dihadapkan dipersidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan tanah waris yang menjadi sengketa kedua belah pihak ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Tergugat telah memperoleh warisan dari orang tuanya yang bernama Sariyaton, tanah seluas 512 da. Dengan batas-batas ;
Utara : Jalan Kecil Tanahnya Pak Aryo ;
Selatan : Tanahnya Wari ;
Barat : Selokan ;
Timur : Jalan Desa.

Dan terdapat 2 (dua) rumah, yang ditempati Tergugat bersama anak dan menantunya bernama Halim ;

- Bahwa, asal usul tanah sengketa bermula sebagai berikut :

B. Mukidjan Djainab memiliki anak :

1. Djoyo (meninggal dunia), dan
2. Sariyaton menikah dengan P. Parto memiliki anak 5 (lima) orang yaitu :
 1. Su'ah.
 2. Surti,
 3. Romna,
 4. Misnaten, dan
 5. Wadi.

- Bahwa, tanah dai B. Mukidjan Djainab, di waris kepada Parto dan selanjutnya diwariskan kepada Tergugat Wadi ;
- Bahwa, semasa mudanya Tergugat memiliki pekerjaan sebagai Kusir Dokar (Delman) ;
- Bahwa, Tanah yang menjadi obyek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Wadi (Tergugat) ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Saksi Sumpah, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat merupakan Paman Penggugat, dan mengerti dihadapkan dipersidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan saksi pernah membangun rumah di atas tanah sengketa ;
- Bahwa, saksi membangun rumah atas permintaan Tergugat (Wadi) ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Tergugat menempati tanah milik orang tuanya B. Parto (Sariyatun), seluas 100 X 30 Meter, dan terdapat 2 (dua) rumah, yang ditempati Tergugat bersama anak dan menantunya bernama Halim ;
- Bahwa, Tergugat memiliki 4 (empat) saudara yaitu :
 1. Su'ah.
 2. Surti,
 3. Romna,
 4. Misnaten, dan
- Bahwa, Penggugat anak satu satunya dari Surti ;
- Bahwa, nama panggilan Tergugat (Wadi) yaitu Nurjasin ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

4. Saksi Darni, di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengerti dihadapkan dipersidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan tanah sengketa yang berada di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo ;
- Bahwa, di atas tanah sengketa tersebut terdapat 2 (dua) rumah, yang ditempati Tergugat bersama anak dan menantunya bernama Halim ;
- Bahwa, menurut cerita dari Ibunya Tergugat (B. Parto), tanah sengketa tersebut bukan tanahnya B. Parto, tanah dimaksud sebagian dijual oleh B. Karanom dan sebagian lagi diberikan kepada Tergugat (Wadi) ;
- Bahwa, menurut ceritera B. Wadi, hasil penjualan tanah akan diberikan kepada Penggugat (Wari) ;
- Bahwa, saksi juga kenal dengan seseorang yang bernama Sariyatun yang tinggal bersama di rumahnya Tergugat (Wadi), dan Ibunya Tergugat (B. Parto) meninggal di rumah tersebut juga ;

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Eksepsi atau sangkalan Tergugat terdiri dari 7 angka, yang pada pokoknya memohon agar Gugatan Penggugat dinyatakan di tolak atau tidak dapat diterima ;

Menimbang, untuk menyatakan Gugatan Penggugat di tolak, tentunya harus terlebih dahulu dilakukan pembuktian ;

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan sangkalan atas formalitas Gugatan, dan tidak masuk dalam pembuktian maka eksepsi yang diajukan Tergugat tidak beralaskan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

Sebidang Tanah yang dirasa milik seseorang yang bernama Suri selaku ibu dari Penggugat, yang diperoleh dari Neneknya bernama B. MOEKIDJAN DJAINAB dengan sejarah perolehan tanah sebagai berikut :

- Bahwa, B. Moekidjan Djainab Alm. Menikah dengan seorang laki-laki bernama P. Moekidjan, Punya Anak 2 orang, yaitu 1. DJOYO, 2. SARIATUN
- Bahwa, Sariatun punya anak 5 orang, yaitu : 1. Su'ah dan 2. Surti 3. Romna, 4. Misnanten dan 5. Wadi (Tergugat);
- Bahwa, Surti punya anak 1 orang yang bernama Wari (Penggugat);
- Bahwa, Surti memperoleh pembagian waris dari Neneknya yaitu B. Moekidjan Djainab, berupa sebidang Tanah dengan Luas, 0.128 ha. Dari tanah milik B. Moekidjan yang terletak di kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C. 270 D.I seluas 512 Ha, dan pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut :
 1. Ke No. C. 505. Luas 128 Ha atas nama Su'ah
 2. Ke No. C. 506. Luas 128 Ha atas nama Surti;
 3. Ke No. C. 507. Luas 128 Ha atas nama Romna;
 4. Ke No. C. 508. Luas 128 Ha atas nama Misnanten;

Menimbang, bahwa dari pembagian tersebut ibu Penggugat yang bernama Surti memiliki bagian sebidang tanah dengan luas 128 Ha, yang telah tercatat dalam buku Leter C Nomor 506, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : tanah milik Pak Hadi;
- Sebelah Timur : Jalan Krajan baru;
- Sebelah Selatan : tanah milik Sumilah;
- Sebelah Barat : tanah Kosong;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Untuk selanjutnya disebut TANAH SENKETA;

Menimbang, bahwa Tergugat tanpa seijin Surti maupun Penggugat telah menguasai tanah pekarangan seluas 420 m² dan mendirikan bangunan diatas tanah yang merupakan sebagian dari luas 128 Ha. ;

Menimbang, atas perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat selaku ahli waris dari Ibunya yang bernama Surti, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Probolinggo ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat merupakan anak dari Surti, dan berkedudukan sebagai anak keponakan dari Tergugat ;
- Bahwa, Tergugat telah menguasai obyek yang menjadi sengketa ;
- Bahwa, Tergugat memiliki 2 (dua) bangunan rumah di atas tanah yang menjadi sengketa ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat dengan luas 420 M² yang merupakan sebagian dari tanah seluas 128 Ha. yang dirasa milik Surti orang tua Penggugat, yang telah tercatat dalam buku Letak C Nomor 506, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : tanah milik Pak Hadi;
- Sebelah Timur : Jalan Krajan baru;
- Sebelah Selatan : tanah milik Sumilah;
- Sebelah Barat : tanah Kosong;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar Surti memiliki sebidang tanah dengan Luas, 0.128 ha. Yang merupakan pembagian dari tanah milik B. Moekidjan Djaenab yang terletak di kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo ;
2. Apakah benar Tergugat telah menguasai tanah yang merupakan sebagian dari tanah milik Surti ;
3. Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Permintaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengugat sebagai mana yang terdapat dalam Petitum Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Petitum angka : 1.

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 1 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat terdiri dari 7 angka, dan belum dipertimbangkan, maka terhadap petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah keseluruhan permintaan penggugat dipertimbangkan ;

2. Petitum angka : 2.

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 2 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut pada posita No 5 adalah tanah milik dari ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti dari Almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 Penggugat telah mendalilkan dalam posita 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, B. Moekidjan Djainab Alm. Menikah dengan seorang laki-laki bernama P. Moekidjan, Punya Anak 2 orang, yaitu 1. DJOYO, 2. SARIATUN,
- Bahwa, Sariatun punya anak 5 orang, yaitu : 1. Su'ah, 2. Surti 3. Romna, 4. Misnanten dan 5. Wadi (Tergugat) ;
- Bahwa, Surti punya anak 1 orang yang bernama Wari (Penggugat);
- Bahwa, Surti memperoleh pembagian waris dari Neneknya yaitu B. Moekidjan Djainab, berupa sebidang Tanah dengan Luas, 0.128 ha. Dari tanah milik B. Moekidjan Djaenab yang terletak di kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C. 270 D.I seluas 0.512 Ha, dan pada tanggal 29 Februari 1952 telah dibagi waris kepada ahli warisnya dengan pembagian sebagai berikut :

1. Ke No. C. 505. Luas 0.128 Ha atas nama Su'ah
2. Ke No. C. 506. Luas 0.128 Ha atas nama Surti;
3. Ke No. C. 507. Luas 0.128 Ha atas nama Romna;
4. Ke No. C. 508. Luas 0.128 Ha atas nama Misnanten;

Menimbang, bahwa dari pembagian tersebut ibu Penggugat yang bernama Surti memiliki bagian sebidang tanah dengan luas 0.128 Ha, yang telah tercatat dalam buku Leter C Nomor 506 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa :

1. P- 1, berupa Foto Copy Leter C. Nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I denan laus 0.512 Ha.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. P- 2 dan P-3, berupa buku Leter C nomor : 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I, merupakan pecahan dari Leter-C nomor : 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab ;

Dan 5 orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 dan P-3 merupakan Buku Leter-C nomor 506 atas nama Surti yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I pecahan dari Leter C-27 yang tercantum dalam Buku tanah Persil 17 D-I 0 luas 0.512 Ha. Atas nama B. Mukidjan Djaenab, dan belum pernah di lakukan peralihan hak. Maka dapat diketahui bila terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan milik atas nama Surti, yang diperoleh dari pecahan Leter-C 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis dimaksud telah pula didukung dengan keterangan saksi 1. H. Usman, 2. H. Su'udi, 3. H. Syaiful, 4. Rachmad Efendi, 5. ridwan, yang pada pokoknya menyatakan bila B. Mukidjan Djaenab memiliki peninggalan berupa sebidang tanah dan telah dibagi waris menjadi 4 bagian, yang salah satu penerima bagian adalah cucu B. Mukidjan Djaenab bernama Surti merupakan anak dari Sariatun ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis P-1, P-2 dan P-3 telah pula ditunjukkan aslinya oleh Petugas Kelurahan atas nama Muhammad Jufri, berupa buku Krawangan milik Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 2 tersebut Tergugat telah membantahnya dengan mendalilkan dalam posita Jawabannya angka 2 dan angka 4, yang pada pokoknya menolak dengan tegas segala yang di dalilkan oleh Penggugat terhadap tanah milik B. Mukidjan Djaenab sebagai mana dimaksud dalam Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti T-9 berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ketapang, atas nama pemegang hak Wadi Narjasin ;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti tertulis telah pula mengajukan saksi 1. Untung Samsul, 2. Hasan Sanjaya, 3. Supriyono dan 4. Darni, dan dari saksi-saksi tersebut menerangkan pada pokoknya tidak mengetahui secara pasti tanah milik siapa yang telah dibangun rumah dan ditempati oleh Tergugat bersama anak menantunya ;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat yaitu saksi 1. Untung Samsul, telah menrangkan bila tanah yang menjadi sengketa telah bersertifikan atas nama Wadi (Tergugat) ;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti tertulis T-9 tersebut, sebagaimana yang diterangkan oleh saksi 1. Tergugat atas nama Saksi Untung Samsul yang menyatakan obyek sengketa telah bersertifikat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari Bukti Tertulis T-9, dapat diketahui bila Sertifikat dimaksud berasal dari Penunjuk atas Buku Leter-C nomor : 931 Persil 17 ;

Menimbang, bahwa Bukti T-9 merupakan konversi dari Buku Leter-C nomor 931, dengan demikian tidak ada hubungannya dengan Bukti P-1 yang merupakan Buku Leter-C Nomor 270 atas nama B. Mukidjan Djaenab, P-2 dan P-3 yang merupakan buku leter-C nomor 506 atas nama Surti pecahan dari Leter-C nomor : 270 ;

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui Bukti tertulis T-9 dan demikian pula dengan keterangan saksi 1. Tergugat yang bernama Untung Samsul tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut dapat diketahui bila alat bukti yang diajukan Penggugat baik Bukti Tertulis maupun Bukti Saksi saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya, selanjutnya Majelis berpendapat bila Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian permintaan petitum angka 2. Penggugat beralaskan hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan.

3. Petitum angka 3 :

Menimbang, bahwa di dalam petitum angka 3 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan pihak yang kalah, sedangkan Tergugat menguasai obyek sengketa yang tidak diberikan ijin oleh Penggugat selaku ahli waris dari Surti yang berhak atas tanah sengketa, sebagaimana dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat bila pernah diingatkan untuk menyerahkan obyek sengketa yang dikuasainya atau memberikan ganti kerugian berupa uang pengganti, akan tetapi Tergugat tidak menghiraukan dan tidak pula menyerahkan uang ganti rugi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena keberadaan menguasai tanah sengketa tidak memiliki ijin dari Penggugat selaku orang yang berhak, dan bahkan Penggugat pernah mengingatkan Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat akan tetapi Tergugat menghiraukan, dipandang sebagai perbuatan melawan hak dan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut permintaan petitum angka-3 Penggugat cukup beralaskan hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan.

4. Petitum angka 4 :

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 4 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, Menghukum Tergugat untuk segera mengkosongkan tanah sengketa dari segala bangunan dan tanaman yang berdiri diatasnya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat dan jika perlu dengan bantuan alat yang berwenang (POLISI);

Menimbang, bahwa Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka tidak memiliki hak baik menguasai maupun memiliki akan obyek sengketa, maka oleh karena itu sudah menjadi kewajiban Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan secara sukarela kepada yang berhak yaitu saudara Wari selaku Penggugat sebagai ahli waris dari Surti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis berpendapat permintaan petitum angka-4 Penggugat cukup berkalaskan hukum, oleh karena patut untuk dikabulkan ;

5. Petitum angka 5 :

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 5 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini yakni atas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam posita No. 4 ;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan, dengan demikian petitum angka 5 tidak beralaskan hukum, oleh karena itu harus ditolak ;

6. Petitum angka 6 :

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 6 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa / dwangsom yang ditentukan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini dibacakan sampai dengan Tergugat melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Penggugat dalam Petitum angka-6, tentang menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa, Majelis mempertimbangkan guna terwujudnya kepastian hukum dan memaksa Tergugat untuk menyerahkan secara sukarela maka permintaan petitum angka-6 beralaskan hukum. Akan tetapi terhadap besaran uang paksa dipandang tidak patut jika ditinjau dari sudut social ekonomi maupun budaya yang berlaku dalam lingkup kehidupan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

serta hubungan persaudaraan Penggugat dengan Tergugat, oleh karena itu majelis akan mempertimbangkan sendiri ;

Menimbang, terhadap uang paksa yang dibebankan kepada Tergugat Majelis mempertimbangkan berdasarkan kondisi social ekonomi dan budaya, akan tetapi tidak menghilangkan tujuan adanya fungsi uang paksa yaitu sebagai upaya paksa terhadap Tergugat untuk menyerahkan Obyek Sengketa secara sukarela ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut Majelis menetapkan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar RP. 50.000,- terhitung sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap ;

7 . Petitem angka 7 :

Menimbang, bahwa didalam petitem angka 2 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan petitem angka 7 Penggugat, Majelis mempertimbangkan oleh karena Tergugat sebagai pihak yang kalah maka permintaan dimaksud beralaskan hukum, maka patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua permintaan Penggugat dikabulkan maka permintaan angka -1 dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 184 H.I.R dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan, menolak Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas 420 m2 sebagian dari luas 0.128 Ha yang telah menjadi Hak milik dan bagian dari Almarhum B. SURTI yakni tanah yang terletak di Kelurahan Ketapang kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan No. C Desa 506 seluas 0.128 Ha atas nama SURTI dengan batas – batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : tanah milik Pak Hadi;
Sebelah Timur : Jalan Krajan baru;

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Sebuah putusan yang mengislah;

Sebelah Barat : tanah Kosong;

adalah tanah milik dari ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti dari Almarhumah B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk segera mengkosongkan tanah sengketa dari segala bangunan dan tanaman yang berdiri di atasnya dan selanjutnya setelah kosong diberikan kepada ahli waris almarhum B. SURTI atau ahli waris pengganti B. MOEKIDJAN DJAINAB yakni Penggugat dan jika perlu dengan bantuan at yang berwenang (POLISI);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa / dwangsom yang ditentukan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan menolak selain dan selebihnya.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar RP. 994.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 1017, oleh kami, Danardono,S.H., sebagai Hakim Ketua , Isnaini Imroatus Solichah, S.H. Anton Saiful Rizal, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl tanggal 13 September 2017, putusan tersebut pada hari , Kamis tanggal, 02 Nopeber 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, Prayitno, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, maupun Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Isnaini Imroatus Solichah, S.H.

Danardono,S.H.

Ttd

Anton Saiful Rizal, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Prayitno, S.H..

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2017/PN Pbl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perincian biaya :

1. Materai	Rp6.000,00;
2. Redaksi	Rp0,00;
3. Proses	Rp50.000,00;
4. PNBP	Rp55.000,00;
5. Panggilan	Rp675.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	Rp200.000,00;
7. Sita	Rp0,00;
Jumlah	Rp994.000,00;

(sembilan ratus sembilan puluh empat ribu)



akan merupakan dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

Memperhatikan : Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;
Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

Memutuskan :

Dengan mencabut :

1. “Agrarische Wet” (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 “Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie” (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. “Domeinverklaring” tersebut dalam pasal 1 “Agrarisch Besluit” (Staatsblad 1870 No. 118);
b. “Algemene Domeinverklaring” tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
c. “Domeinverklaring untuk Sumatera” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
d. “Domeinverklaring untuk keresidenan Menado” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
e. “Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.**

PERTAMA

Bab I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 13

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

Pasal 14

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
 - a. untuk keperluan Negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Bab II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH

Bagian I

Ketentuan-ketentuan umum

Pasal 16

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III

Hak Milik

Pasal 20

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal

karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Bagian IV Hak guna-usaha

Pasal 28

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) 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 tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) 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.

Pasal 30

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan 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 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.

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V

Hak guna bangunan

Pasal 35

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- (2) 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.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 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.

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;

- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI

Hak pakai

Pasal 41

- (1) 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 ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Pasal 42

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- 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.

Pasal 43

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII

Hak sewa untuk bangunan

Pasal 44

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara 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.

Bagian VIII

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Pasal 46

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pasal 47

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X
Hak guna ruang angkasa

Pasal 48

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI
Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial

Pasal 49

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII
Ketentuan-ketentuan lain

Pasal 50

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Bab III
KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Bab IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 53

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Pasal 58

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

KEDUA

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Pasal I

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbene, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.
- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang

ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduuh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII

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

Pasal VIII

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan pasal V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) dan pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

- B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta
pada tanggal : 24 September 1960
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

(SOEKARNO)

Diundangkan
pada tanggal 24 September 1960

SEKRETARIS NEGARA,

ttd.

(Tamzil)

LEMBARAN NEGARA 1960 – 104

IAIN JEMBER

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa : “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”, dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa : “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 jo. pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna- bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (pasal 4 jo. pasal 16). Bagaimana

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu “escape-clause” yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya “escape-clause” ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam pasal 9 ayat (2) bahwa : “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut “landreform” atau “agrarian reform” yaitu, bahwa “Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya”.

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 jo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar “freefight”, akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan (“exploitation de l’homme par l’homme”). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang “Perjanjian Bagi Hasil” (LN. 1960-2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubung dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (“planning”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum (“National planning”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“regional planning”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : “Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional di perhatikan”. Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.
- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasah dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah.

Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechts-kadaster”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “rechtskadaster” artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1.

Yang dimaksud dengan “tanah” ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian “bumi” dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

Pasal 2

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan “hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu” ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut “beschikkingsrecht”. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

Pasal 4

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1)

Pasal 5

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

Pasal 6

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

Pasal 7

Azas yang menegaskan dilarangnya “groot-grondbezit” sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

Pasal 8

Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

Pasal 9

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 dan 2.

Pasal 10

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata “pada dasarnya” menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

Pasal 11

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

Pasal 12

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu “usaha bersama” antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan “fihak lain” itu ialah

dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan (“versplintering”) tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan “keluarga” ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Pasal 18

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Pasal 19

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

Pasal 20

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling) kuat dan terpenuh.

Pasal 21

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

Pasal 23

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 24

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

Pasal 25

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

Pasal 26

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

Pasal 27

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Pasal 28

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (pasal 34).

Pasal 29

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Pasal 30

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresif, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

Pasal 31 s/d 34

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 35

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Pasal 36

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

Pasal 37 s/d 40

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 41 dan 42

Hak pakai adalah suatu “kumpulan pengertian” daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Pasal 43

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 44 dan 45

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Pasal 46

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

Pasal 47

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Pasal 48

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

Pasal 49

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

Pasal 50 dan 51

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Pasal 52

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

Pasal 53

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

Pasal 54

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh penegasan dari instansi yang berwenang.

Pasal 55

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA NOMOR 2043



DOKUMENTASI

Leter C

SURAT KETetapan IURAN PEMBANGUNAN DAERAH

KEPADA: BUKU KETetapan IURAN PEMBANGUNAN DAERAH (DI DIBERIKAN KEPADA)

NO. 1234

KECAMATAN: Padang
 KABUPATEN: Padang
 KECEREBUNAN: Padang
 FROFONSI: Padang

KELOMPOK: 1234
 NO. 1234

PERMINTAAN: 1234

PERMINTAAN: 1234

S A N A M				TANAH DAERAH			
No. Urut	Kategori	Luas (Ha)	Nilai (Rp)	No. Urut	Kategori	Luas (Ha)	Nilai (Rp)
1	1
2	2

SURAT KETetapan IURAN PEMBANGUNAN DAERAH

Desa: Kampung Melayu

Kelurahan: Kampung Melayu

Dusun: Kampung Melayu

Nama: ...

Nomor blok dan huruf bagian blok	Cekungan	Kelas	Dijenis tanah (pekarangan, sawah, kebun tegalan, ladang dll)	Luas tanah		Nilai hasil bumi		Ketetapan iuran		Keterangan
				ha	da	Rp.	sen	Rp.	sen	
29 - B	Sawah	0,566				3,57		
29 - C	0,028				0,22		
29 - D	0,028				0,22		
30 - D	0,278				0,89		
31 - D	0,009				0,02		

Sample Kutipan Letter C

...

sample Girik

...

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

SERTIPKAT TANAH BUKTI HAK

Sample

BIODATA PENULIS



Data Pribadi:

Nama : Mohammad Arifin
NIM : 083 142 024
TTL : Probolinggo, 06 April 1995
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Alamat : Dsn. Kramat RT.004/RW.002 Ds. Alassapi
Kec. Banyuanyar – Kab. Probolinggo
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki-laki
No HP : 0823 2007 7212
Email : muhammadalwasyi@gmail.com

Riwayat Pendidikan:

1. TK Siti Hatidja
2. MI Raudlatul Ulum
3. SMPN 01 Banyuanyar
4. SMKN 1 Gending
5. IAIN Jember

Pengalaman Organisasi:

1. Pramuka SMPN 01 Banyuanyar
2. PMII IAIN Jember