

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan dan analisa yang telah disusun dalam penulisan ini, penulis menyimpulkan beberapa hal, yaitu:

1. Terkait permasalahan hukum pertama yaitu *“Apakah Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang menyatakan suatu sertifikat batal demi hukum”*. Keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam salah satu amar putusannya sebagaimana No. 225/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 158 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 159 batal demi hukum, dalam hal ini majelis hakim berpendapat berdasarkan bukti saksi yang diajukan Andi S.Umar dan Sofia Abdul menjadi pertimbangan karena diraih fakta yang lebih memiliki kejelasan dibandingkan saksi yang diajukan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming, serta majelis hakim memperoleh kejanggalan dari proses peralihan hak atas tanah antara Subur Sujanto dengan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming yang ternyata masih memiliki hubungan keluarga tetapi peralihan tetap dengan jual beli dan bukan dengan cara hibah. Kemudian berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 364/PDT/2006/PT.DKI tanggal 28 Desember 2006, pada halaman 11 mengenai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan SHM No. 158 dan SHM No. 159 dinyatakan batal demi hukum, Karena menurut Majelis Hakim tingkat Banding membatalkan sertifikat bukan kewenangan dari peradilan umum melainkan termasuk wewenang dari Peradilan lain. Kemudian pemeriksaan dalam tingkat kasasi maupun peninjauan kembali, hakim agung tidak memberikan pertimbangan mengenai sertifikat batal demi hukum dan mengadili sendiri perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri

Jakarta Timur Nomor 225/Pdt.G/2005/Pn.Jkt.Tim yang memang sudah tepat dan benar tanpa melihat pertimbangan di tingkat banding. Penyelesaian sengketa pertanahan memang bisa melalui pengadilan umum karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Sengketa pertanahan juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum untuk mengadili berdasarkan pasal 50 dan 51 UU nomor 49 tahun 2009 , bukan dalam hal membatalkan suatu bukti kepemilikan atas tanah berupa sertifikat yang merupakan kewenangan PTUN. Sementara itu Andi S. Umar dan Sofia Abdul mengajukan gugatan sengketa kepemilikan sekaligus pembatalan, hal ini jelas menimbulkan permasalahan kewenangan mengadili khususnya antara pengadilan umum dengan PTUN.

2. Terkait permasalahan hukum kedua yaitu *“Apakah keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP 24/97 dapat mengakibatkan gugatan kadaluarsa”*. Dalam Pasal 32 ayat (2) terdapat 3 unsur seorang pemegang sertifikat dapat dikatakan pemegang sertifikat yang sah yaitu suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang tersebut atau badan hukum, sertifikat diperoleh dengan itikad baik dan secara nyata dikuasai oleh pemegang sertifikat. Jika ketiga unsur tersebut telah dipenuhi oleh pemegang sertifikat maka pihak lain tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut jika dalam 5 tahun tidak mengajukan keberatan tertulis, sehingga dapat disimpulkan pasal ini menerangkan tentang telah lampaunya waktu sehingga seseorang kehilangan hak untuk menuntut. Yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga *“rechtsverwerking”*, yaitu kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan tidak diusahakan oleh pemegang haknya. Sedangkan kadaluarsa dalam KUHPerdata yang tercantum dalam Pasal 1946 adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau

untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu (30 tahun) tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Bahwa terkait dengan eksepsi Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming terhadap gugatan yang diajukan oleh Andi S.Umar dan Sofia Abdul, yang mana menyatakan gugatan yang diajukan telah kadaluarsa, sebagaimana pertimbangan dari Majelis Hakim yang memeriksa baik pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. No. 225/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim sampai dengan upaya hukum di tingkat Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, menyatakan bahwa terhadap gugatan untuk mempertahankan hak atau tuntutan hak kepemilikan atas tanah tidak dikenal istilah ‘kadaluarsa’ dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997). Sehingga dapat disimpulkan bahwa Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tidak mengakibatkan gugatan kadaluarsa, melainkan penggugat kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan.

3. Terkait permasalahan hukum ketiga yaitu *“Apakah perbuatan Hersanto Ang Widjaya, Tan Ho Ming dan Marlan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum”*. Perbuatan yang dilakukan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena Perbuatan yang mereka lakukan memenuhi unsur yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu ada perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, ada kesalahan, ada kerugian dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, dengan penjelasan sebagai berikut:

- Mengenai unsur yang pertama yaitu terdapat suatu “perbuatan”, maka dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming adalah melakukan pemagaran terhadap tanah sengketa yang dilakukan pada tahun 1985 (*hal*

mana jauh sebelum Para Penggugat membuat AJB), perbuatan yang dilakukan adalah perbuatan secara aktif yang mengandung unsur kesengajaan karena menurut mereka tanah tersebut adalah tanah milik mereka berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 158 dan Sertifikat Hak Milik No. 159;

- Selanjutnya mengenai unsur kedua yaitu “perbuatan tersebut melanggar atau melawan hukum”, perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat melanggar ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 6 ayat (1) UU Pemakaian Tanah Tanpa Izin, perbuatan melawan hukum yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku karena melanggar peraturan yang sah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan mempunyai daya ikat keluar yaitu UU tersebut. Hal ini sekaligus berkaitan dengan unsur ketiga yaitu terdapat kesalahan karena berkaitan erat dengan perbuatan yang dilakukan oleh Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki;
- Berbicara mengenai kerugian, maka berdasarkan fakta yang ada telah timbul kerugian yang diderita oleh Andi S.Umar dan Sofia Abdul setelah membeli tanah sengketa dimaksud, dimana Para Penggugat telah berusaha untuk menguasainya namun terhalang dikarenakan diatas tanah tersebut telah dikuasai/ditempati bahkan dipagar oleh Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming, hal ini jelas menimbulkan kerugian bagi Andi S.Umar dan Sofia Abdul Karena setelah membeli tanah tersebut tidak dapat langsung menguasai tanah tersebut bahkan harus langsung berurusan dengan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming.

Hal mana berbeda dengan pendapat dan juga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa pada tingkat Banding. Selama berlangsungnya pemeriksaan perkara terdapat fakta bahwa

Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming telah menguasai tanah sejak tahun 1972 dan pemagaran dilakukan pada tahun 1985, jauh sebelum Andi S.Umar dan Sofia Abdul yang baru mendapatkan tanah tersebut pada tahun 1991. Tidak tepat jika perbuatan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming melakukan pemagaran dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum karena berdasarkan fakta mereka melakukan pemagaran pada tahun 1985, sedangkan Andi S.Umar dan Sofia Abdul mendapatkan tanah pada tahun 1991.

B. SARAN

1. Sebaiknya pihak tergugat yang bersengketa maupun masyarakat lebih cermat dalam mengajukan tangkisan terhadap materi gugatan yang diajukan penggugat atau bantahan upaya hukum biasa disebut eksepsi yang diatur dalam Pasal 134 dan 136 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR). Khususnya mengenai kewenangan mengadili suatu peradilan, karena jika pihak tergugat mengajukan eksepsi yang tepat sasaran yaitu mengenai kewenangan mengadili suatu peradilan maka perkara ini tidak bisa ditindak lanjuti.
2. Sebaiknya pihak tergugat maupun masyarakat lebih cermat serta memiliki wawasan yang luas terkait dengan daluwarsa atas upaya hukum berupa gugatan pada peradilan umum dan gugatan pada peradilan TUN, hal ini tentunya akan lebih baik apabila Kantor Pertanahan memiliki administrasi pertanahan yang tertib, sehingga kemungkinan timbulnya sengketa pertanahan khususnya mengenai kepemilikan hak atas tanah tidak akan terjadi lagi dikemudian hari.
3. Jika diduga diketahui, ternyata terdapat dokumen yang dipalsukan oleh pihak lainnya (Penggugat), maka pihak Tergugat yang merasa dirugikan dapat menempuh upaya hukum secara pidana dan juga segera dalam jangka waktu kurang dari 5 (lima) Tahun setelah

Penggugat mendapatkan sertifikat baru atas tanah sengketa a quo, maka Tergugat juga dapat mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat ke PTUN.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Alumni, Bandung, 1998.
- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- A.P Parlindungan, *Komentaris atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Ali Abdullah M, *Teori dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Amandemen*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- Bambang Sugeng A.S, *Hukum Acara Perdata (Dokumen Litigasi Perkara Perdata)*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Elza Syarief, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Yang Berkeadilan Melalui Pengadilan Khusus Tanah*, Populer Gramedia, Jakarta, 2012
- Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2005.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- R.Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 1977.

- R.Subekti, *Hukum Acara Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- R.Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta, 2011.
- Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Reformasi Kekuasaan Kehakiman*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatam, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Terence Ingman, *The English Legal Process*, Blackstone, London, 1996

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

Undang-Undang Nomor 51 PRP tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1970 Tentang Kekuasaan kehakiman

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

C. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 225/Pdt.G/2005/Pn.Jkt.Tim

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 364/Pdt/2006/PT.DKI

Putusan Kasasi Nomor 1808K/Pdt/2007

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 589 PK/PDT/2008

D. Website

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/tanah> yang di akses pada tanggal 9 juni 2017

Hukum Online, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1210/sengketa-kepemilikan-tanah> yang di akses pada tanggal 26 Oktober 2017 pukul 20.32