

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**STUDI KASUS TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN  
ATAS TANAH DALAM PERKARA NOMOR  
225/PDT.G/2005/PN.JKT.TIM JO. PUTUSAN NOMOR  
364/PDT/2006/PT.DKI JO. PUTUSAN NOMOR. 1808  
K/PDT/2007 JO. PUTUSAN NOMOR. 589 PK/PDT/2008**

OLEH

Luthfi Ahmad Anindito Soewardjo

NPM: 2013200029

No. HP: 081287888029

Pembimbing:

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

Bandung

2017



Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Dekan

Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H. M.H., LL.M.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Luthfi Ahmad Anindito Soewardjo

No. Pokok : 2013200 029

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul :

**“STUDI KASUS TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH  
DALAM PERKARA NOMOR 225/PDT.G/2005/PN.JKT.TIM JO. PUTUSAN  
NOMOR 364/PDT/2006/PT.DKI JO. PUTUSAN NOMOR 1808 K/PDT/2007  
JO. PUTUSAN NOMOR 589 PK/PDT/2008”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/ karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan, perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.



## ABSTRAK

**LUTHFI AHMAD ANINDITO SOEWARDJO (2013 200 029). Dengan Judul Studi Kasus Terhadap Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Dalam Perkara Nomor 225/PDT.G/2005/PN.JKT.TIM Jo. Putusan Nomor 364/PDT/2006/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 1808 K/PDT/2007 Jo. Putusan Nomor 589 PK/PDT/2008. Dibawah Bimbingan Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H. Selaku pembimbing.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keunikan yang terdapat dalam kasus pertanahan di Indonesia khususnya yang tercantum dalam kasus ini. Saat ini terdapat banyak sekali kasus pertanahan di Indonesia khususnya dalam sengketa kepemilikan atas tanah. Sengketa kepemilikan atas tanah terdiri dari sertifikasi ganda, tumpang tindih kepemilikan atas tanah, claim tanah yang diperebutkan pihak dan masih banyak kasus sengketa kepemilikan.

Pemilihan studi kasus ini karena dalam kasus sengketa kepemilikan atas tanah yang dimana sebidang tanah di jalan T.B Simatupang, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur di claim oleh 2 pihak, pihak penggugat dengan dasar kepemilikan AJB (akta jual beli) sedangkan pihak tergugat berdasarkan SHM (sertifikat hak milik). Kemudian terdapat keunikan dalam sengketa ini adalah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta menyatakan SHM milik tergugat batal demi hukum yang seharusnya bukan menjadi kewenangan Peradilan Umum dalam masalah pembatalan tetapi menjadi kewenangan Peradilan Lain. Kemudian terdapat perbedaan antara masing-masing Majelis Hakim dari tingkat pertama hingga peninjauan kembali. Kemudian dalam kasus ini terdapat ketidak cermatan dalam mengajukan upaya hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat sehingga perkara ini menjadi berlarut-larut dan masalah terakhir adalah mengenai perbuatan tergugat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan tergugat sudah jauh menguasai tanah terlebih dahulu sebelum penggugat membeli tanah sengketa tersebut.

Rekomendasi yang dapat diberikan adalah untuk Majelis Hakim agar lebih teliti dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara sesuai dengan kewenangan mengadili masing-masing peradilan. Kemudian untuk pihak yang bersengketa juga harus teliti dalam mengajukan upaya hukum karena jika tidak teliti hal yang sama seperti dalam kasus ini dapat terulang dikemudian hari.

Kata Kunci: Sengketa kepemilikan atas tanah, kasus pertanahan, Majelis Hakim, perbuatan melawan hukum, kewenangan mengadili antar peradilan

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas kehendaknya penyusunan penulisan hukum ini dapat dilalui dengan baik. Sehingga usaha dan kerja keras ini menghasilkan penulisan hukum dengan judul: Studi Kasus Terhadap Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Dalam Perkara Nomor 225/PDT.G/2005/PN.JKT.TIM Jo. Putusan Nomor 364/PDT/2006/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 1808 K/PDT/2007 Jo. Putusan Nomor 589 PK/PDT/2008. Studi kasus ini tidak akan berjalan lancar apabila tidak ada bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung, bantuan berupa ilmu pengetahuan dan bantuan berupa semangat moral dari para pihak yang selalu sedia membantu penulis dari awal hingga penulisan ini selesai dan membuat penulisan ini menjadi jauh lebih baik ketimbang dikerjakan oleh penulis seorang diri. Oleh karena hal tersebut, dalam kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terimakasih kepada para pihak yang membantu penulis untuk menyusun penulisan hukum ini hingga selesai dengan baik, pihak-pihak tersebut adalah:

1. Drg. Artal Reswan Witjaksono Soewardjo, Bukan hanya sekedar Bapak untuk penulis tetapi bisa menjadi seorang sahabat. Selalu memberikan bantuan ilmu dan terutama bantuan motivasi yang membuat penulis tidak pantang menyerah dalam menghadapi kesulitan dan tekanan dalam mengerjakan penulisan ini. Terimakasih atas bantuannya selama ini bapak, semoga bapak sehat selalu agar bisa terus berperan untuk penulis dalam meraih kesuksesan dikemudian hari;
2. Drg. Nanda Djuvita, Ibu yang tidak pernah berhenti untuk mengingatkan akan pentingnya beribadah. Tidak pernah bosan untuk selalu bersyukur dan tidak pernah bosan untuk mengingatkan penulis jika sedang dalam keadaan sulit untuk solat 5 waktu agar diberikan kelancaran oleh yang maha kuasa;
3. Alm. Eyang Bule, Kiki, Ema, Tante Monic, Om Andre, Mang Dani, Tante Teri, Maura, Onit, Hasybi Ahmad Renandito, keluarga yang selalu ada untuk memberikan semangat tiada henti selama penulisan ini;
4. Bapak Alyosius Joni Minulyo, S.H., M.H., terimakasih atas waktu yang diluangkan untuk penulis, terimakasih atas masukan dan saran positif selama penulisan dan terimakasih telah sabar serta ikhlas dalam membimbing penulis dari awal konsultasi hingga sidang akhir;
5. Ibu Debiana Dewi Sudradjat, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing saat perancangan proposal, terimakasih atas bantuan ibu selama proposal dan sharing pengalaman yang sangat berharga;

6. Dinda Dinisa, yang selalu ada dalam kondisi apapun. Terimakasih atas dukungan selama penulisan terutama dukungan secara langsung (bantuin rapihin format, bantu bikin daftar isi, bawain makanan dll). Terimakasih juga untuk selalu mengingatkan solat 5 waktu, berdoa dan bersyukur;
7. Rezza Adityananda S.H , Canra Sinambela S.H , Kevin Silaban S.H , Ivana Malinda Ayu Tobing S.H , Andine Adisy S.H para senior dari kantor AFS Partnership, terimakasih bimbingannya selama magang tahun 2016 hingga saat ini masih bersedia menjawab pertanyaan-pertanyaan seputar masalah hukum dan memberikan salah satu case di kantor yang pada akhirnya menjadi studi kasus ini, tanpa kalian penulisan ini tidak akan berjalan baik;
8. Andra Ramadhan, *Brother* sejak masuk fakultas hukum unpar yang menjadi sahabat seperti “kecelakaan”, selalu melakukan aktivitas bersama dari belajar hingga menjadi juara futsal dekan cup bersama, thankyou bro atas motivasi selama ini sampai sidang kemarin tidak ada hentinya untuk memberikan motivasi;
9. Ahmad Charlie Rivai Malessy S.H dan Muhammad Ibnu Farabi, sahabat penulis sejak SMA dahulu yang kebetulan kebetulan kuliah di fakultas hukum tetapi berbeda universitas, Sejak semester 1 hingga masuk masa akhir perkuliahan selalu *sharing* tentang kehidupan di kampus masing-masing dan *sharing* mengenai bidang hukum yang dikuasai, terimakasih telah membantu penulisan ini hingga selesai karena tanpa mereka penulis tidak memiliki wawasan luas seputar hukum perdata dan hukum agraria;
10. Darusasi Galih S.Ip, Diandra Zahra Karima S.Ars, Muhammad Irvandi, Zharfan Edmond, Yorriz Rheza Dwiputra, Deca Enandra Putra, Syadza Syarifah, Rifqy Aditya Putra, Fuad Pratama, Haikal Chair, Reza Putra, Arief Gobel, Norvin Dwiayasa, Yuko Akbar, Argia Wiryawan dan sahabat SMA Labschool Jakarta, terimakasih atas *support* nya meskipun berbeda beda tempat tapi selalu memberikan kabar satu sama lain dan saling bantu jika ada yang membutuhkan;
11. Hendry Hartman dan Sadeya Widianissa, Sahabat penulis di Raben yang selalu ada di setiap kondisi, yang sama-sama berjuang dalam menyelesaikan tugas akhir masing-masing, terimakasih untuk selalu ada untuk penulis jika sedang membutuhkan dan mau mendengarkan keluh kesal penulis selama masa penulisan hingga kapanpun;
12. Sahabat RBN12 *Old Batch* (Ganindro S.Ip, Cindy Anjani S.H, Ryzki Hawadi S.H, Rachmayala Kinanti S.H , Sergio Tanudibrata S.Ip, Ryo Wijaya) tinggal satu atap dari tahun 2015 hingga 2016, saat itu penulis menjadi yang paling muda diantara yang lain,

banyak pengalaman berharga yang mereka berikan dan tidak hanya senang-senang tetapi selalu membantu dalam keadaan sulit. RBN12 *Old Batch* selalu menjadi senior yang bisa dicontoh karena mereka semua adalah calon orang sukses, terimakasih telah mendidik penulis menjadi sosok yang dewasa;

13. Sahabat RBN12 *New Batch* (Garcia Hidajat, Mika Harsya, Adhitya Wibisono, Mukti Haryo Sasanto, Rizki Danubiantara, Emil Hakeem, Cican Ramadhan, Davit Fendy) setelah RBN12 *Old Batch* lulus, disini penulis menjadi senior yang paling tua dan memberikan pengalaman kepada junior-junior. Tetapi mereka tidak sekedar junior yang masih harus dituntun tetapi mereka memiliki sosok dewasa yang penulis tidak punya, terimakasih atas bantuan hingga penulisan selesai, tanpa kehadiran kalian di kosan maka penulis tidak memiliki cerita yang berharga;
14. Sahabat fakultas hukum unpar angkatan 2013, terimakasih atas cerita selama 4.5 tahun di gedung 2 ini, kalian semua yang mengajari bagaimana menjadi sosok mahasiswa hukum yang sesungguhnya;
15. Senior BBD 2011 (Phalita Gatra S.H, Hune Mering S.H, Cindy Anjani S.H, Otman Odang S.H, Ryzki Hawadi S.H, Adhitya Ramadhan S.H, Errenz Great S.H dll) terimakasih untuk didikan nya selama di kampus sudah menjadi contoh yang baik untuk diterapkan dikemudian hari bagaimana jadi “senior yang baik” ;
16. Senior FH angkatan 2010-2012, terimakasih telah menjadi senior yang bisa dicontoh dan memberikan *sharing* hingga penulis bisa *survived* di kampus 2 ini;
17. Junior FH angkatan 2014-2016, terimakasih telah support penulis dalam penulisan ini dan membantu dalam mata kuliah mengulang;
18. LKM 2015-2016, terimakasih telah mengajarkan penulis dalam membangun *Soft skill* sehingga penulis menjadi sosok yang bisa membagi waktu antara kegiatan akademis dan non akademis;
19. Kawan-kawan fakultas hukum diluar FH Unpar (Eldwin Islamey, Shanna Ramadhanti, Kevin Carlos Partogi, Aldio Primadi, Wyncent Halim, Nabila Oegroseno, Naila Sjarif, Randy Abirawa, Rildi Triandana, Adrian Prakoso, Nuzul Fajri, Nabawi Dhoen, Faiz Azmi, Marshadia Muhammad, Dioputra Ilham, Farros, Ano Dharman, Gradita, Tya Dwiardianti, Vidi Sasongko, Rosari Sarasvaty, Don Vito, dll) terimakasih atas *sharing* selama kurang lebih 4 tahun ini, karena dengan *sharing* bersama mahasiswa FH diluar unpar sangat menambah wawasan baik dalam bidang akademis dan non akademis yang sangat bermanfaat;



20. Terakhir, kepada para pihak yang namanya belum penulis tulis karena tidak bisa disebutkan satu per satu yang turut serta membantu penulisan ini, saya ucapkan terimakasih untuk para pihak yang dengan ikhlas membantu penulisan ini sejak awal hingga selesai.

Akhir kata, semoga penelitian yang telah disusun dan diselesaikan oleh penulis dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya, semoga apa yang penelitian ini dapat menjadi suatu karya yang dapat dicontoh bagi penelitian semua pihak yang membutuhkannya. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih sebesar besarnya.

14 Desember 2017

Penulis, Luthfi Ahmad Anindito Soewardjo

## DAFTAR ISI

Daftar Isi .....	i
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Asumsi Dasar yang Muncul Dari Kasus.....	3
1.3. Keunikan Dari Putusan yang Akan Dikaji.....	4
<b>BAB II KASUS POSISI</b> .....	7
2.1. Kronologis.....	7
2.2. Alasan Diajukan Gugatan.....	9
2.3. Petitum yang Diajukan Andi S. Umar dan Sofia Abdul Azis.....	10
2.4. Bukti-bukti yang Diajukan Andi S. Umar dan Sofia Abdul Azis.....	12
2.5. Jawaban Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming.....	22
2.6. Bukti-bukti yang Diajukan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming.....	27
2.7. Jawaban Marlan.....	38
2.8. Jawaban Asmawah.....	38
2.9. Jawaban Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur.....	39
2.10. Bukti-bukti yang Diajukan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur.....	40
<b>BAB III RINGKASAN PUTUSAN</b> .....	42
3.1. Ringkasan Putusan Hakim Tingkat Pertama.....	42
3.2. Ringkasan Putusan Hakim Tingkat Banding.....	52
3.3. Ringkasan Putusan Hakim Tingkat Kasasi.....	55
3.4. Ringkasan Putusan Hakim Tingkat Peninjauan Kembali.....	62
<b>BAB IV MASALAH HUKUM DALAM PUTUSAN</b> .....	65
4.1. Dalam Eksepsi.....	65
4.2. Dalam Pokok Perkara.....	66
<b>BAB V PENELUSURAN HUKUM YANG RELEVAN</b> .....	69
5.1. Kewenangan PN Untuk Memutuskan Sertifikat Batal Demi Hukum.....	69
5.2. Pasal 32 (2) PP 24/97 dikaitkan dengan Kadaluwarsa.....	74
5.3. Kualifikasi Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	76

<b>BAB VI ANALISA MENGENAI PERMASALAHAN HUKUM.....</b>	<b>80</b>
6.1. Kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Dalam Hal Menyatakan Batal Demi Hukum Suatu Sertifikat.....	80
6.1.1. Dasar Mengadili Suatu Pengadilan.....	81
6.1.2. Kekuasaan Absolut Suatu Peradilan.....	82
6.1.3. Kewenangan Peradilan Umum dan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelesaian Sengketa.....	86
6.1.4. Analisa Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 158/Gedong dan Sertifikat Hak Milik No. 159/Gedong oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur.....	92
6.2. Eksepsi Para Tergugat Terkait Daluwarsa.....	94
6.2.1. Tinjauan Mengenai Daluwarsa.....	94
6.2.2. Analisa Mengenai Eksepsi Gugatan yang Telah Daluwarsa.....	97
6.3. Perbuatan Melawan Hukum yang Disangkakan Terhadap Para Tergugat.....	100
6.3.1. Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	100
6.3.2. Perbuatan Para Tergugat Dikaitkan Dengan Teori Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	105
<b>BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>108</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>114</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup di bumi ini peranannya yaitu untuk manusia menjalankan kehidupannya. dan tanah pun menjadi sarana manusia untuk beraktifitas serta menjadi tempat untuk berkegiatan ekonomi dan sosial. Sesuai pengertian yang tercantum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah yaitu permukaan bumi lapisan bumi yang ada di atas sekali atau permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah Negara.<sup>1</sup>

Jika berbicara mengenai tanah, di Indonesia tanah memiliki kaitan erat dengan Hukum Agraria. Ketentuan mengenai Hukum Agraria tersebut, tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut “UUPA”), dimana di dalam UUPA tersebut mengatur secara keseluruhan mengenai hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia, terdapat beberapa perangkat yang mengatur tentang Hukum Agraria yang didalamnya mencakup hukum di bidang pertanahan, kembali lagi didalam pemerintah dan masyarakat umum dikenal sebagai Hukum Agraria yang sudah dijelaskan diatas. Perangkat yang mengatur mengenai Hukum Agraria tersebut ada yang bersumber pada Hukum Adat yang berkonsep komunalistik-religius, Ada pula yang bersumber pada Hukum Perdata Barat yang bersifat Individualistik-Liberal dan ada pula yang berasal dari berbagai bekas Pemerintahan Swapraja yang konsepnya adalah feodalistik.<sup>2</sup> Sehingga pada tanggal 24 September 1960, Presiden Republik Indonesia yaitu Soekarno meresmikan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok Agraria. Sejak terbentuknya UUPA, sistem hukum agraria di Indonesia menjadi lebih teratur serta memiliki landasan dasar dijadikan sebagai acuan.

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/tanah> yang di akses pada tanggal 9 juni 2017.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. (Jakarta: PT Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 1-3.

Kemudian setelah adanya UUPA dengan segala isi dan semua peraturan yang ada didalamnya terdapat beberapa bagian penting yang menjadi perhatian UUPA serta semua instansi yang bertanggung jawab atas pertanahan di Indonesia yaitu mengenai hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap warga Indonesia. Dalam kepemilikan hak atas tanah tidak bisa lepas dari sistem publikasi atau sistem pendaftaran yang dianut oleh Negara Indonesia. Menurut Prof Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah Indonesia ialah menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pengertian Negatif adalah keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian yang mengandung unsur positif adalah bahwa para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan pembuktian seperlunya (terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut) untuk mencegah kekeliruan.<sup>3</sup> Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP No. 10 Tahun 1961") yang saat ini sudah tersedia pembaruan atas Peraturan Pemerintah tersebut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP No. 24 tahun 1997").<sup>4</sup>

Menurut PP No. 24 tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dengan menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang sudah dijelaskan diatas, mengapa menganut sistem tersebut karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Meskipun sudah diatur dalam UUPA dan dilengkapi pengertian di dalam PP No. 24 tahun 1997 mengenai sistem publikasi negatif, sistem ini memiliki kelemahan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu

---

<sup>3</sup> Ibid, hlm 50.

<sup>4</sup> Ibid, hlm 477.

menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Hal tersebut yang menjadi salah satu alasan banyak munculnya masalah pertanahan di Indonesia terutama dalam masalah bukti kepemilikan tanah, seperti masalah yang ada dalam Perkara Nomor 225/Pdt.G/2005/Pn.Jkt.Tim Jo. Putusan Nomor 364/Pdt/2006/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 1808L/Pdt/2007 Jo. Putusan Nomor 589 PK/PDT/2008 yaitu sengketa tanah antara Andi S.Umar dan Sofia Abdul Aziz selaku pihak Penggugat dengan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming selaku Tergugat dalam perkara ini.

## **1.2. ASUMSI DASAR YANG MUNCUL DARI KASUS**

Asumsi dasar yang muncul dalam Perkara Nomor 225/Pdt.G/2005/Pn.Jkt.Tim Jo. Putusan Nomor 364/Pdt/2006/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 1808L/Pdt/2007 Jo. Putusan Nomor 589 PK/PDT/2008 adalah terdapat sebidang tanah yang di claim oleh 2 pihak, pihak pertama adalah Andi S.Umar dan Sofia Abdul berdasarkan bukti kepemilikan tanah yaitu AJB No.1297/Ps.Rebo/1991 atas nama Andi S.Umar seluas 4375 M<sup>2</sup> dengan keterangan Girik C No.4445, Persil 11 Blok D-III, kelurahan gedong, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur dan AJB No.1298/Ps.Rebo/1991 atas nama Sofia Abdul seluas 4375 M<sup>2</sup> dengan keterangan Girik C No.4446, Persil 11 Blok D-III, kelurahan gedong, Kec. Pasar Rebo, Jakarta Timur. Sebidang tanah tersebut mereka peroleh dari seorang bernama Asmawah pada tanggal 24 April 1991 dan tanah tersebut terletak dan dikenal oleh umum dahulu dengan Jl.Gedong RT.002/RW.0011, Kelurahan Raya Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, sekarang Jl.TB Simatupang No.28, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo. Kemudian pihak kedua yang mengklaim tanah tersebut Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming berdasarkan bukti SHM Nomor 158 dan 159 Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur sebagai pecahan dari Sertifikat No. 31 dan akta jual beli No. 31/51/1963, tanggal 3 oktober 1963 Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Mengaku dan mengklaim bahwa tanah sengketa adalah milik mereka. Berdasarkan fakta-fakta yang ada mengenai sebidang tanah yang di claim oleh Andi S.Umar dan Sofia

abdul dengan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming pun memunculkan sebuah asumsi mendasar bahwa secara hukum seharusnya pihak Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming memenangi sidang karena bukti kepemilikan yang mereka miliki adalah SHM yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA sedangkan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Andi S.Umar dan Sofia abdul hanyalah Akta Jual Beli.

### **1.3 KEUNIKAN DARI PUTUSAN YANG AKAN DIKAJI**

Berdasarkan fakta yang diperoleh dari Perkara Nomor 225/Pdt.G/2005/Pn.Jkt.Tim Jo. Putusan Nomor 364/Pdt/2006/PT.DKI Jo. Putusan Nomor 1808K/Pdt/2007 Jo. Putusan Nomor 589 PK/PDT/2008 Andi S.Umar dan Sofia Abdul mengajukan gugatan dan memohon kepada ketua Pengadilan Jakarta Timur untuk memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum pihak Tergugat yaitu Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming karena tindakan yang mereka perbuat yaitu memagar dan membangun rumah dalam obyek sengketa dianggap merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum dan Andi S.Umar dan Sofia Abdul tidak terima atas perbuatan terhadap tanah sengketa yang mereka anggap sah milik mereka.

Kemudian Andi S.Umar dan Sofia Abdul mengajukan petitum gugatan yang salah satu isinya adalah permohonan untuk *“Menyatakan Sertifikat No. 158 dan Sertifikat No. 159, kelurahan Gedong, Pasar Rebo, Jakarta Timur, Pecahan dari sertifikat No. 31, kelurahan Gedong, Pasar Rebo, Jakarta Timur atas nama pemilik Tergugat I dan Tergugat II (alas hak/dasar kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah/obyek sengketa) adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak mengikat menurut hukum”* dan perbuatan tergugat dengan menguasai dan menempati serta memagar adalah suatu perbuatan melawan hukum. Kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan jawaban terhadap petitum yang diajukan Andi S.Umar dan Sofia Abdul, jawaban tersebut berbunyi *“Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.158, Desa Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Wilayah Jakarta Timur atas nama Ir Hersanto Ang Widjaya dan Sertifikat Hak*

*Milik No.159, Desa Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Wilayah Jakarta Timur atas nama Tan Ho Ming Batal demi Hukum*". Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengabulkan permohonan yang diajukan Andi S.Umar dan Sofia Abdul otomatis menimbulkan keunikan yaitu Apakah Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang menyatakan suatu sertifikat batal demi hukum? Selanjutnya mengenai Eksepsi yang tidak dipertimbangkan secara adil oleh Majelis Hakim tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali sedangkan Majelis Banding menanggapi hal tersebut dengan jawaban nya yaitu *"Bahwa mengenai putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan SHM dinyatakan batal demi hukum, bukan kewenangan dari peradilan umum melainkan termasuk wewenang dari Peradilan lain"* hal ini jelas menimbulkan keunikan terhadap perkara tersebut.

Selanjutnya dalam Eksepsi yang diajukan oleh Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming yaitu mengenai *"Gugatan Para Penggugat Kadaluarsa"* yang menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Andi S.Umar dan Sofia Abdul adalah kadaluarsa karena menurut mereka Sertifikat Hak Milik No.158 dan 159 pecahan dari Sertifikat No.31 sudah terbit sejak tahun 1972 sedangkan Andi S.Umar dan Sofia Abdul baru membeli tanah tersebut pada tahun 1991. Kemudian pernyataan tersebut dikaitkan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sehingga dapat disimpulkan bahwa Gugatan yang diajukan adalah kadaluarsa menurut hukum. Dalam hal ini, keunikan muncul berdasarkan Eksepsi yang diajukan Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming mengenai *"Gugatan yang diajukan Penggugat Kadaluarsa"* tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat Kasasi dan Majelis tingkat Peninjauan Kembali sehingga apakah keberadaan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjadi dasar hukum yang mengakibatkan gugatan kadaluarsa?

Kemudian mengenai dasar gugatan yang diajukan Andi S.Umar dan Sofia Abdul yaitu tindakan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, kemudian menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam jawaban nya adalah *"Menyatakan Hersanto Ang Widjaya, Tan Ho Ming dan Marlan telah melakukan perbuatan melawan hukum"*. Keunikan muncul



ketika pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berbeda dengan pendapat Majelis Hakim tingkat Banding yang menyatakan “*Bahwa karena Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming telah menguasai tanah sebelum para penggugat membeli tanah pada tahun 1991 dan Hersanto Ang Widjaya maupun Tan Ho Ming telah melakukan pemagaran pada tahun 1985 maka dengan sendirinya menurut hukum perbuatan mereka tidak dapat dikualifikasikan perbuatan melawan hukum*”. Tetapi yang menjadi acuan dasar dalam memutus perkara di tingkat Kasasi dan Peninjauan kembali adalah pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat pertama yaitu pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanpa memperhatikan pendapat Hakim tingkat Banding.

Keunikan dalam perkara ini yaitu masing-masing Majelis mempunyai pendapat yang berbeda dalam memutus perkara, hal ini menimbulkan kerugian kepada pihak Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming. Lantas apakah benar perbuatan Hersanto Ang Widjaya, Tan Ho Ming dan Marlan dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum? Sedangkan tidak cukup bukti untuk mengatakan perbuatan yang mereka lakukan adalah suatu perbuatan melawan hukum karena Hersanto Ang Widjaya dan Tan Ho Ming telah menguasai tanah sengketa sebelum Andi S.Umar dan Sofia Abdul membeli tanah tersebut pada tahun 1991. Hal ini jelas dapat dikatakan unik karena terdapat ketidaksesuaian antara Putusan Pengadilan Negeri dengan Putusan Pengadilan Tinggi serta Putusan Pengadilan Tinggi dengan Putusan tingkat Kasasi dan seharusnya Sertifikat Hak Milik dimenangkan di persidangan bukan Akta Jual Beli yang dimenangkan.