



**TINJAUAN YURIDIS PENYERAHAN GANTI RUGI
ATAS PEMBELIAN TANAH
YANG BELUM DI SERTIFIKATKAN YANG TERKENA
PEMBEBASAN UNTUK JALAN UMUM**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Reg. No. 674K/Pdt/1989)**

SKRIPSI

**Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh :

CHOLIKUL IHSAN

NIM. 9307100635



**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

1998

**TINJAUAN YURIDIS PENYERAHAN GANTI RUGI
ATAS PEMBELIAN TANAH
YANG BELUM DI SERTIFIKATKAN YANG TERKENA
PEMBEBASAN UNTUK JALAN UMUM
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Reg. No. 674 K / Pdt / 1989).**

Oleh :

CHOLIKUL IHSAN
N I M . 9307100035

PEMBIMBING :

Hj. ENDANG KARTIKA, S.H.
N I P . 130531993

PEMBANTU PEMBIMBING :

RIZAL NUGROHO, S.H.
N I P . 131415644

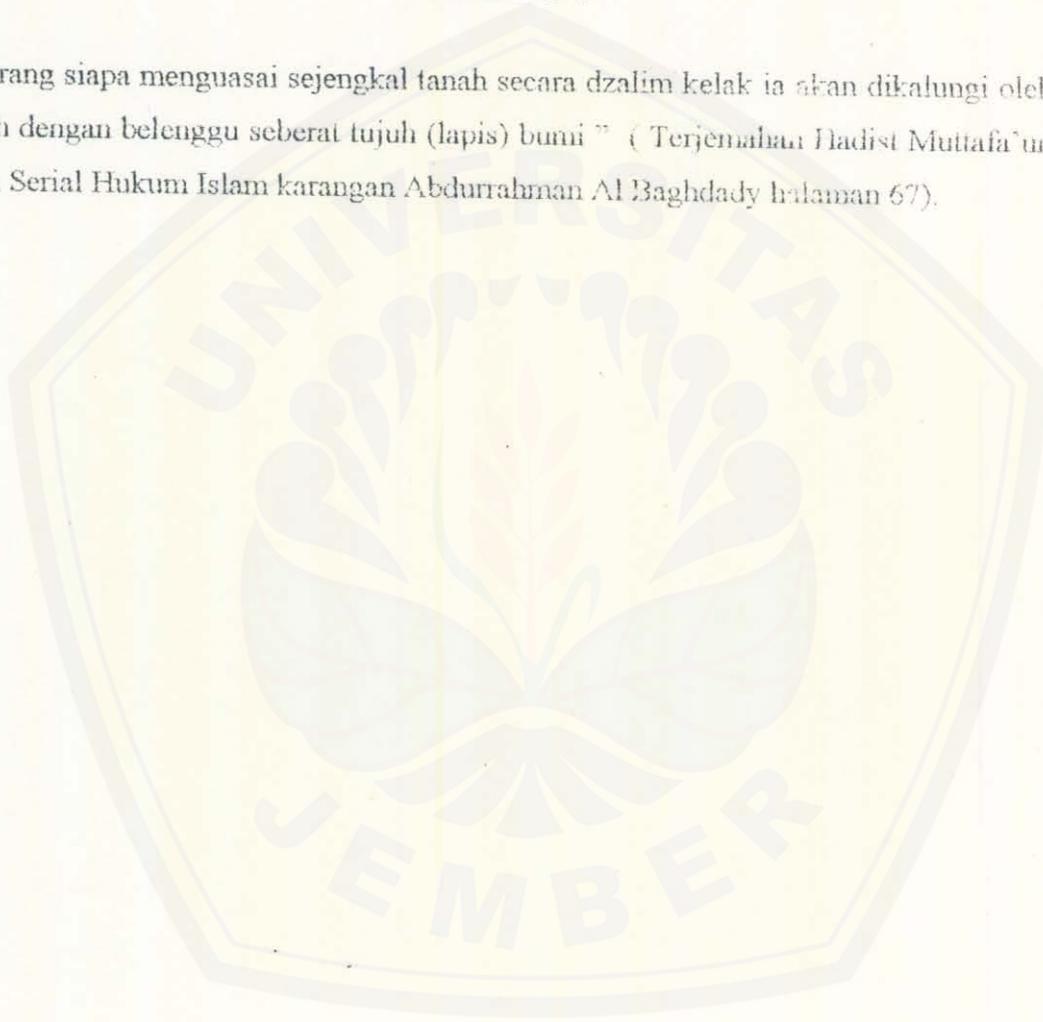
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

1998

MOTTO :

“ Barang siapa menguasai sejengkal tanah secara dzalim kelak ia akan dikalungi oleh Allah dengan belunggu seberat tujuh (lapis) buni ” (Terjemahan Hadist Muttafa’un alaih Serial Hukum Islam karangan Abdurrahman Al Baghdady halaman 67).



PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya kecil ini dan menjadi kebahagiaan tersendiri dihadapan:

1. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Bapak Ibuku H. Muchson Hadiwidjojo dan Siti Istifa'ijah yang kuhormati dan kucintai yang tak pernah kering akan do'a sehingga memberi semangat ananda untuk menuju kesuksesan;
3. Kakak-kakaku tersayang Siti Chusnul Chotimah, Siti Uswatun Chasanah, Nanik Arbayati Masruro, Umi Kalsum yang selalu memberikan perhatian dan kasih sayang serta adikku Hajar Madinatuzzabra yang kusayang dan selalu kuharapkan kesuksesan hidupnya;
4. Keluarga besar H. Suliadi yang terhormat yang telah memberikan kepercayaan dan ketenangan jiwa pada Ananda;
5. Calon pendampingku tercinta Juwariyah, S.pd., yang selalu sabar dan tulus memberi dorongan semangat dalam menempuh cita dan cinta;
6. Keponakan-keponakanku yang cakep-cakep ; Dian, Novar, Ulpha, Tiya, Arif, Yurik, Amrie serta calon keponakanku yang akan terlahir semoga dapat menjadi dambaan bagi Bapak dan Ibunya.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat
Tanggal : 12
Bulan : Juni
Tahun : 1998

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua



Prof. DR. TJUK WIRAWAN, S.H.
NIP . 130287095

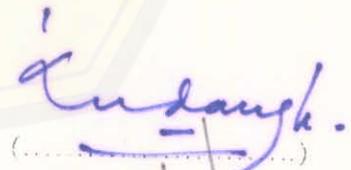
Sekretaris



ANTI KOWATI, S.H.
NIP . 131759757

Anggota Panitia Penguji

1. Hj. ENDANG KARTIKA, S.H.
NIP . 130531993



(.....)

2. RIZAL NUGROHO, S.H.
NIP . 131415644



(.....)

PENGESAHAN

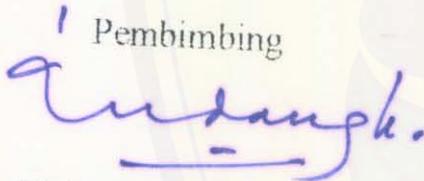
Disahkan skripsi ini dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PENYERAHAN GANTI RUCI ATAS
PEMBELIAN TANAH YANG BELUM DI SERTIFIKATKAN
YANG TERKENA PEMBEBASAN UNTUK JALAN UMUM
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Reg. No. 674 K / Pdt / 1989).**

Oleh :

CHOLIKUL IHSAN
N I M . 9307100035

Pembimbing



H. ENDANG KARTIKA, S.H.
N I P . 130531993

Pembantu Pembimbing



RIZAL NUGROHO, S.H.
N I P . 131415644

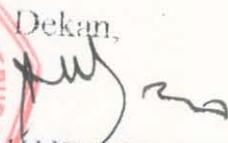
Mengesahkan,

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R.I.

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



SAMSO KUSAIRI, S.H.
N I P . 130 261 653

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat karunia dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul " Tinjauan Yuridis Penyerahan Ganti Rugi Atas Pembelian Tanah Yang Belum Di Sertifikatkan Yang Terkena Pembebasan Untuk Jalan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung R.I Reg No. 674 K / Pdt / 1989) " untuk memenuhi salah satu persyaratan mendapat gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Semoga kiranya skripsi ini dapat menjadi sumbangan yang berharga bagi perkembangan ilmu hukum serta bermanfaat bagi para pihak pemerhati masalah hukum pada umumnya serta para mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya.

Penulis telah berusaha menyusun skripsi ini sebaik-baiknya, namun kemampuan yang dimiliki Penulis masih sangat terbatas, sehingga masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh sebab itu, kritik serta saran dengan segala kerendahan hati akan saya terima demi kesempurnaan skripsi ini.

Bimbingan, dorongan serta masukan dari berbagai pihak sangat berarti dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Maka dari itu tiada penghargaan yang mampu penulis sampaikan selain rasa terima kasih yang sebesar-besarnya pada semua pihak, yaitu:

1. Ibu Hj. Endang Kartika, S.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran, bimbingan serta petunjuk;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H., selaku dosen pembantu pembimbing yang memberikan petunjuk dan motivasi hingga selesainya skripsi ini;
3. Prof. DR. Tjuk Wirawan, S.H., dan Ibu Antikowati, S.H., selaku Ketua dan Sekretaris Penguji;
4. Bapak Samsi Kusairi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum beserta seluruh Staf Pimpinan dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
RINGKASAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	3
1.4 Metodologi	3
1.4.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.4.2 Sumber Data.....	4
1.4.3 Metode Pengumpulan Data.....	4
1.4.4 Analisa Data	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Uraian Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori.....	11
2.3.1 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Undangundang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.....	11
2.3.1.1 Syarat-syarat Sahnya Jual Beli.....	15
2.3.1.2 Itikad Baik Dalam Jual Beli.....	17

2.3.2	Tata Cara Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah	17
2.3.3	Pihak-pihak Yang Berhak Mendapatkan Ganti Rugi.....	21
2.3.4	Macam-macam Bentuk Ganti Rugi Hak Milik Atas tanah	22

BAB III PEMBAHASAN

3.1	Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Yang Akan Dibebaskan.....	25
3.1.1	Panitia Pembebasan Tanah.....	25
3.1.2	Penetapan Dan Pemberian Ganti Rugi.....	28
3.2	Akibat Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat No. 354 Setelah Dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Reg. No 674 K/Pdt/1989	30
3.3	Kajian Yuridi Atas Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 674 K/Pdt/1989.....	33

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1	Kesimpulan.....	37
4.2	Saran	38

DAFTAR PUSTAKA 39

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 73 /Pdt/G/1983/PN.KPG.....	41
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 674 K/Pdt/1989....	47



RINGKASAN

Tanah dalam kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan. Dalam masa pembangunan tanah merupakan suatu masalah yang sangat penting peranannya bagi keberhasilan pembangunan. Setiap ada pembangunan maka disitu pula diperlukan pengadaan tanah (tempat) guna pembangunan. Karena itu kebijakan pembangunan dan kebijakan pertanahan haruslah sejalan dan tidak saling mengabaikan. Diabaikannya kedua hal tersebut dapat mengakibatkan timbulnya bermacam-macam jenis persoalan tentang tanah secara mudah seperti yang Penulis tuangkan dalam skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Penyerahan Ganti Rugi Atas Pembelian Tanah Yang Belum Di Sertifikatkan Yang Terkena Pembebasan Untuk Jalan Umum". Dalam judul skripsi tersebut penulis mempermasalahkan mengenai proses pemberian ganti rugi terhadap tanah yang akan di bebaskan serta akibat hukum bagi Penjual dan Pembeli setelah dikeluarkan putusan Mahkamah Agung Reg. No. 674 K/Pdt/1989. Penulisan Skripsi ini bertujuan guna memenuhi dan melengkapi sebagian syarat-syarat dan tugas-tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum serta untuk mengetahui bagaimana proses pemberian ganti rugi terhadap tanah yang akan dibebaskan secara benar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akibat hukum dari adanya permasalahan di atas dapat dilaksanakan oleh pihak-pihak yang bersangkutan secara benar sesuai dengan rasa keadilan dan kebenaran. Dari Penulisan skripsi ini dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini selaku Camat kurang melaksanakan tugas dan kewajibannya serta tidak memperhatikan adanya pemisahan administrasi pertanahan dan administrasi pemerintahan, sehingga dengan adanya pembebasan tanah seperti yang terjadi di Kupang tersebut akan dapat menimbulkan kekacauan administrasi dan dapat menimbulkan kesalahan pemberian ganti rugi terhadap pemilik tanah yang sah menurut hukum yang berlaku. Sehingga diharapkan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu menjalankan lebih maksimal tugas dan kewajibannya serta diharapkan dapat lebih mendayagunakan tugas-tugasnya terutama tugas di bidang administrasi pertanahan maupun administrasi pemerintahan. Dengan demikian Peranan Camat selaku Pejabat pembuat Akta Tanah dapat lebih menekan timbulnya masalah-masalah pertanahan yang dapat menghambat laju pembangunan di negara kita. Di samping itu tugas dan kewajiban yang telah diberikan kepada Panitia Pembebasan Tanah yang tercantum dalam pasal 3 PMDN No. 15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah dalam hal ini harus mereka laksanakan semaksimal mungkin. Kecematan, ketelitian dan kehati-hatian dalam melakukan pemberian ganti rugi sangat diperlukan agar tidak terjadi suatu kesalahan subjek yang dituju atau pemegang hak atas tanah yang sah, yaitu semisal dalam hal terjadi jual beli tanah dimana belum dilakukan peralihan hak seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung No. 674 K/Pdt/1989. Dengan demikian apabila terjadi suatu pembebasan hak atas tanah pemberian ganti rugi harus dilakukan secara teliti dan hati-hati serta dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara di seluruh dunia termasuk Negara Indonesia dalam kehidupan bernegaranya selalu mengalami suatu perkembangan, baik perkembangan fisik maupun non fisik. Perkembangan fisik dapat diketahui dengan adanya pembangunan dan penambahan sarana dan prasarana yang ada, seperti gedung-gedung perkantoran, Sekolah, Puskesmas, Jalan Raya atau jalan umum dan sebagainya. Di dalam perkembangan fisik tersebut tidak dapat terlepas dari penggunaan tanah sebagai tempat berpijaknya. Dengan adanya peningkatan perkembangan fisik maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula karena hubungan antara tanah dengan kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Hal tersebut berkaitan dengan upaya peningkatan kesejahteraan hidup rakyatnya (Abdurrahman, 1996:24).

Berkaitan dengan upaya meningkatkan kesejahteraan kehidupan bangsa, pemerintah Indonesia mengusahakan suatu pembangunan di segala bidang yang diwujudkan antara lain melalui penyediaan sarana dan prasarana transportasi baik melalui darat, laut maupun udara secara lebih merata serta meningkatkan peran serta masyarakat dalam menjaga dan memelihara sarana dan prasarana yang ada maupun yang masih dalam taraf pembangunan.

Pelaksanaan Pembangunan seperti pembangunan jalan umum membutuhkan tanah yang cukup panjang, sedangkan tanah yang dibutuhkan tersebut dapat mencakup hak atas tanah milik negara maupun hak atas tanah milik rakyat atau masyarakat. Apabila mencakup hak atas tanah milik negara maka persoalan yang timbul tidak begitu banyak dibandingkan apabila pembangunan tersebut memerlukan pembebasan hak atas tanah milik rakyat atau masyarakat yang bersangkutan.

Persoalan tentang pembebasan hak atas tanah yang di dalamnya mencakup tentang pemberian ganti rugi tersebut terutama dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembangunan merupakan masalah yang banyak mendapatkan perhatian dari berbagai pihak. Hal ini dikarenakan persoalan tanah sangat sensitif sifatnya. Tanah tidak hanya mengandung aspek ekonomi dan kesejahteraan akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psychology dan religius. Berdasarkan hal tersebut maka dalam memecahkan berbagai masalah yang berkenaan dengan tanah, bukan saja hanya mengindahkan prinsip-prinsip hukum akan tetapi juga harus memperhatikan asas kesejahteraan, asas ketertiban umum dan asas kemanusiaan agar masalah pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi kerusakan yang mengganggu stabilitas masyarakat. (Abdurahman dalam tahun 1978 b.1:8).

Demikian halnya dengan pelaksanaan pembebasan tanah untuk pembuatan jalan umum oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang yang pada saat itu sedang menjadi sengketa karena adanya kesalahan dalam pemberian ganti rugi antara Steve Foch warga Jl. Kosasih, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kupang Utara, Kabupaten Dati II Kupang (Penggugat) dengan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang cq. Kepala Direktorat Agraria Kabupaten Kupang (Tergugat I) serta Arnolud Ndolu, warga Desa Oeofu, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Dati II Kupang (Tergugat II).

Keberadaan sengketa ini merupakan bukti nyata bahwa persoalan tanah dalam pembangunan merupakan permasalahan yang cukup peka. Kenyataan ini sering terjadi dan merupakan awal dari timbulnya masalah-masalah nasional yang dapat menghambat pembangunan bangsa dan inilah yang menyebabkan penulis memilih judul skripsi tentang : "Tinjauan Yuridis Penyerahan Ganti Rugi Atas Pembelian Tanah Yang Belum Di Sertifikatkan Yang Terkena Pembebasan Untuk Jalan Umum Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung R.I Reg. No. 674 K / Pdt / 1989)".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, dapatlah dikaji permasalahan yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ganti rugi pengadaan tanah untuk keperluan sarana dan prasarana transportasi jalan raya guna peningkatan kesejahteraan rakyat yaitu :

1. Bagaimanakah proses pemberian ganti rugi terhadap tanah yang akan dibebaskan ?
2. Bagaimanakah akibat hukum bagi penjual dan pembeli hak atas tanah yang bersertifikat No 354 setelah dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. No. 674 K / pdt / 1989 ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang hendak dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah diajukan guna memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat dan tugas-tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta untuk mengetahui proses pemberian ganti rugi terhadap tanah yang akan di bebaskan dan untuk mengetahui akibat hukum bagi penjual dan pembeli setelah dikeluarkannya putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg No. 354 K / pdt / 1989. Sehingga diharapkan hasil penulisan ini dapat membantu atau menyumbangkan buah pikiran dan pendapat dalam rangka meningkatkan penegakkan hukum, keadilan dan kebenaran terutama mengenai bagaimana suatu peraturan dapat benar-benar diterapkan sesuai dengan apa yang di maksudkan, demi terciptanya cita-cita hukum.

1.4 Metodologi

Metodologi adalah proses prinsip-prinsip dan prosedur dengan mana saya mendekati masalah dan mencari jawabanya. Adapun metode penyusunan yang digunakan adalah :

1.4.1 Pendekatan Masalah

Sebagai bahan analisis untuk mencapai suatu pembahasan yang sesuai dengan tujuan penulisan maka dalam hal ini dipergunakan suatu pendekatan secara yuridis normatif, artinya adalah membahas aspek-aspek permasalahan dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai data yang mempunyai kekuatan mengikat (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988:9).

1.4.2 Sumber Data

Menurut Widyaprakosa, S. Tjuk Wirawan. Maryono. I, Made, S. Sri Surani dan Bambang, W. (1998:14) menyatakan bahwa Pada dasarnya sumber data itu dibagi dua, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian, sedangkan sumber data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung baik berupa dokumen maupun informasi lain.

Dalam penulisan skripsi ini digunakan sumber data skunder yang meliputi :

1. bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan atau yang ada hubungannya dengan materi penulisan.

Contoh : Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

2. bahan hukum sekunder yaitu buku literatur dan media cetak lainnya yang menunjang dan menambah wawasan sebagai landasan teori.

Contoh : Hasil-hasil penelitian, Karangan ilmiah para sarjana.

1.4.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dalam rangka penulisan skripsi ini, meliputi studi literatur atau penelitian kepustakaan. Menurut Rony Hanitijo Soemitro dalam bukunya yang berjudul

Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan adalah usaha mempelajari serta menganalisis tulisan ilmiah dan mempelajari dokumen (1988:9). Sedangkan yang dimaksud dengan dokumen tersebut adalah yaitu putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 73 / PDT / G / 1983 / PN-Kpg, putusan Pengadilan Tinggi No. 92 / PDT / 1988 / PTK serta putusan Mahkamah Agung R.I Reg. No. 674 K / Pdt / 1989 dengan tujuan untuk mendapatkan, mengembangkan dan membandingkan suatu kebenaran secara teoritis dan ilmiah, termasuk peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan materi penulisan skripsi ini.

1.4.4 Analisis Data

Analisis data merupakan langkah terakhir setelah semua data yang diperoleh terkumpul. Suatu hal yang penting dari analisis data adalah diperlukannya obyektifitas. Penyusunan skripsi ini dalam menganalisis datanya menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu suatu metode yang bersifat memberikan keterangan, penjelasan dan untuk memperoleh gambaran secara singkat berkaitan suatu permasalahan didasarkan atas peraturan perundangan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas, yang disusun secara logis dan sistematis sehingga diperoleh kejelasan dari masalah yang dikaji (Rony Hanitijo soemitro 1988:11).

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Fakta

Arnolus Ndolu memiliki dua bidang tanah masing-masing GS. No.40 dan GS. No.41/1981, yang kemudian dikukuhkan dalam sertifikat Hak Milik Tanah No.354 dengan luas 6.915 M2. Tanah ini terletak di kota Kupang. Pada tanggal 18 Juli 1983, tanah bersertifikat No. 354 tersebut oleh pemiliknya (Arnolus) dijual bebas kepada Steve FoeH yang dituangkan dalam akta P.P.A.T. Pada suatu saat, Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang merencanakan untuk membuat jalan umum yang lokasinya akan meliputi pula tanah sertifikat No.354 tersebut.

Pemerintah daerah membentuk "Panitia Pembebasan Tanah" yang akan menyelesaikan hak atas tanah untuk kepentingan proyek jalan umum yang direncanakan tersebut serta melaksanakan pemberian ganti rugi uangnya kepada pemilik tanah yang akan dibebaskan. Para pemilik tanah yang terkena pembebasan tersebut dipanggil untuk diajak bermusyawarah oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk menentukan besarnya uang ganti rugi.

Karena tanah bersertifikat No. 354 ini masih tercantum nama pemilik lama Arnolus, maka dia yang hadir dalam musyawarah ini dan menerima uang ganti rugi atas tanahnya dari Panitia Pembebasan Tanah Pemerintah Daerah Tingkat II Kupang. Steve FoeH yang mendengar bahwa tanah yang bersertifikat No. 354 yang pada tanggal 18 Juli telah dibelinya dari Arnolus Ndolu itu telah dibebaskan oleh Pemerintah Daerah dan uang ganti ruginya diterimakan kepada Arnolus, kemudian Steve FoeH meminta agar uang ganti ruginya tersebut diberikan kepadanya. Akan tetapi oleh Pemerintah Daerah cq. "Panitia Pembebasan Tanah" menolak permintaan Steve FoeH tersebut dengan alasan uang telah diterima oleh Arnolus.

Setelah diteliti ternyata di dalam buku tanah Pemerintah Daerah, Tanah No.354 masih tertulis pemilik lama Arnolus. P.P.A.T - Camat dan Kepala Desa, Tidak melaporkan pergantian pemilik tanah dari pemilik lama (Arnolus) kepada pemilik baru (Steve FoeH) di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Digital Repository Universitas Jember

Akibat tidak adanya laporan ini, maka di dalam Buku Tanah Agraria tersebut masih tertulis nama pemilik lama yaitu Arnolus. Karena tidak ada penyelesaian tentang masalah ini, akhirnya Steve Foeh yang merasa dirinya dirugikan dalam masalah ganti rugi, mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kupang, dengan tuntutan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah GS 1376/83, sertifikat No. 354 yang dibuat di depan pejabat pembuat akta tanah tanggal 8 Juli 1983;
3. Membatalkan setidaknya menyatakan batalnya pembebasan serta ganti rugi tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membebaskan tanah milik Penggugat tanpa bermusyawarah dengan penggugat adalah "perbuatan penguasa yang melanggar hukum";
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pembebasan serta telah menerima ganti rugi dari Tergugat I adalah perbuatan yang tidak sah;
6. Menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan atas tanah dalam perkara ini;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Verzet, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

- Memohon putusan lain yang dianggap adil dan bijaksana.

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Kupang, yaitu dengan putusannya tanggal 15 Maret 1988 No. 73/Pdt/G/1983/PN.KPG.

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya tanggal 26 Oktober 1988 No. 92/Pdt/1988/PT.K.

Atas putusan yang dijatuhkan Pengadilan Tinggi Kupang Penggugat-Terbanding mengajukan permohonan kasasi pada Mahkamah Agung. Bahwa

Digital Repository Universitas Jember

keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Kupang telah salah dalam menerapkan hukum sebab dalam putusannya mengakui adanya transaksi jual beli antara Penggugat asal dengan Tergugat asal II sebelum dibebaskan oleh tergugat asal I, maka dengan adanya pengakuan ini Penggugat asal sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi (putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1674 K/Sip/1982), disatu pihak jual beli tanah yang sudah dianggap sah tidak boleh dibatalkan, karena belum didaftar untuk balik nama (putusan Mahkamah Agung tanggal 2 Desember 1975 No. 765 K/Sip/75); dilain pihak karena tergugat asal tidak bermusyawarah dengan Penggugat asal sebagai pemilik terakhir atas tanah sengketa adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 1 ayat 1 jo pasal 6 ayat 1 dan 2 huruf C. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975;
2. Bahwa pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat asal II adalah dengan itikad buruk dengan demikian pelepasan hak atas tanah sengketa antara Tergugat asal I dengan Tergugat asal II yang didasarkan atas itikad buruk tersebut dengan sendirinya tidak sah dan harus dibatalkan;
3. Bahwa Judex facti tidak tepat dan tidak benar dalam mempertimbangkan alat-alat bukti Penggugat asal baik alat-alat bukti tertulis maupun bukti-bukti saksi, padahal Penggugat telah mengajukan empat orang saksi termasuk di dalamnya Camat Kupang Tenggara dan Kepala Daerah Desa Oebufu

yang pada pokoknya menguatkan gugatan Penggugat asal, karenanya terhadap hal-hal yang menyangkut pembuktian pada Tingkat Kasasi masih diperkenankan oleh Pendirian Mahkamah Agung R.I. (putusan Mahkamah Agung R.I. No.1159 K/Pdt/1986);

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi : STEFE FOEH, S.H. tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, tanggal 26 Oktober 1988 No. 92/Pdt/1988/PT.K. dan putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 15 Maret 1988 No. 73/Pdt/G/1983/PN.KPG.;

DAN MENGADILI SENDIRI :

Mengadili gugatan Subsidair.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah GS. No.1376 / 1983 sertifikat No.354 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanggal 8 Juli 1983;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membebaskan tanah milik Penggugat dan perbuatan Tergugat II yang telah menerima ganti rugi dari Tergugat I tersebut adalah merupakan "perbuatan melawan hukum";
- Menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi yang dibayar Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah tidak sah;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar semua biaya perkara baik
- dalam tingkat pertama, tingkat banding dan kasasi, biaya dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 20.000,00(dua puluh ribu rupiah);

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan adalah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas :

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

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 19 ayat (1) : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah".

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah

Pasal 1 Ayat (1) : "Yang dimaksud dengan pembebasan tanah ialah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi".

3. Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pasal 1 angka 7 : "Ganti Kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah".

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 123 K/sip/1970 :

1. Jual beli tanah saat ini adalah bersifat tunai;
2. Pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 hanya bersifat administratif;
3. Jual Beli tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah asalkan syarat-syarat materiil mengenai Jual Beli sudah dipenuhi.

- b. Putusan Mahkamah Agung No.601 K/sip/1972

Jual Beli tanah yang dilakukan di desa dan diketahui oleh Lurah desa dan Camat selaku pejabat akta tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (Syarat untuk sahnya sudah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 UUPA No. 5 tahun 1960 mengenai ini, bukan menentukan syarat untuk sah tidaknya perjanjian jual beli, tetapi hanyalah untuk suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu perjanjian yang sah.

- c. Putusan Mahkamah Agung No.242 K/sip/1958

Menurut Hukum Adat, ikut sertanya Kepala Desa dalam transaksi tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli itu. Sebaliknya walaupun

jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh hukum adat, masih dapat dianggap sah, bila transaksi itu dilakukan dengan itikad baik.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Dengan diberlakukannya UUPA (UU No. 5 tahun 1960 L.N. 1960-104) sejak tanggal 24 September 1960, maka diseluruh Indonesia telah berlaku sebuah unifikasi hukum agraria yang mengakhiri suasana dualisme hukum antara hukum barat di satu pihak dan hukum adat dilain pihak di bidang hukum agraria. Dengan UUPA telah diadakan perombakan secara revolusioner dilapangan hukum agraria dan hukum agraria yang berlaku sebagai hukum positif di Indonesia hanyalah UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya saja (Bachtiar Affendie, 1993:21).

Akibat hukum di sini adalah berkenaan dengan jual beli hak atas tanah dimana tentunya sistem yang dipakai perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang tercermin dalam ketentuan UUPA tersebut.

Jika kita menengok ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 5 UUPA maka di sana telah disebutkan bahwa hukum adatlah yang diberlakukan untuk hukum agraria yang baru dengan ketentuan bahwa hukum adat yang dinyatakan berlaku tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa; sosialisme Indonesia; ketentuan-ketentuan dalam UUPA; peraturan-peraturan lainnya di bidang agraria; dengan unsur-unsur agama. Dengan demikian hukum adat yang berlaku adalah hukum adat yang telah disaneer.

Dengan melihat kontruksi hukum tersebut di atas, maka demikian pula halnya berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, tentunya sistem yang dipakai sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang dianut dalam Hukum Adat, dengan demikian hukum barat tidak berlaku lagi. Hal ini merupakan konsekuensi logis, karena dasar pembentukan hukum tanah nasional

Digital Repository Universitas Jember

adalah hukum adat sebagaimana dapat ditemukan penjabarannya dalam berbagai pasal UUPA secara eksplisit maupun implisit, yakni dalam :

1. Konsiderans : “Bahwa berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah....”(Harun Al Rashid, 1987:89);
2. Pasal 5 : “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara,...”(1987:94);
3. Penjelasan pasal 5 : Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dalam hukum agraria yang baru (1987:132);
4. Penjelasan umum angka III (1) : “Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu....”(1987:129);
5. Penjelasan pasal 16 : “Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam pasal 5 bahwa hukum pertanahan nasional itu didasarkan pada hukum adat,...”(1987:134);
6. 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....”(1987:111).

Pengertian Jual beli adalah perbuatan tukar menukar dengan pembayaran, dimana Penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayarannya dari Pembeli dan Pembeli berkewajiban menyerahkan pembayarannya (uangnya) dan berhak menerima barangnya (Hilman Hadikusuma, 1994:77).

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik dari Penjual kepada Pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”, yang di dalam bahasa Jawa disebut “adol plas”, “adol jugil” (Ngoko) atau “sade plas”, “sade jugil” (kromo) (1994:108).

Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai (kontante handling) yang berlaku dengan “riel” dan “kongrit” artinya “nyata” dan “Jelas” dapat ditangkap oleh panca indera seseorang.

Digital Repository Universitas Jember

Sifat “riil” berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.

Sifat “terang “, berarti bahwa untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum yang berlaku.

Sedangkan menurut Budi Harsono, S.H yang mengatakan bahwa pengertian jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak (jual beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai (Harun Al Rashid, 1987:51).

Sifat hukum “tunai”, artinya penyerahan haknya oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli, dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa harga, maka hal tersebut dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum hutang piutang.

Senada dengan pendapat di atas Bachtiar Effendi di dalam bukunya yang berjudul Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah ini dalam hukum adat umumnya dikenal dengan sistem yang kongrit atau kontan atau nyata atau riel, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli. Demikian pula dengan pertemuan kehendak harus dikongritkan dengan penyerahan panjar supaya mengikat secara Hukum Adat. Persetujuan jual beli yang di buat di atas zegel atau di buat tanpa di atas zegel tapi di bubuhi dengan materai secukupnya yang dibuat para pihak dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan, sekaligus berlaku sebagai penyerahannya dan oleh karena itu hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli (1993:22).

Menurut K. Wantjik Saleh, S.H pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah merupakan perbuatan hukum, yang mana pihak penjual

Digital Repository Universitas Jember

menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut pada penjual. Sejak saat itu, hak atas tanah telah beralih kepada pembeli (1990:30).

Seperti juga dalam suatu jual beli pada umumnya, yang mana menurut Haryanto T yang menyatakan bahwa jual beli dalam Hukum Adat ini sesuai dengan cara berpikir orang-orang Indonesia asli, yang lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata atau kongret (1981:8).

Menurut Haryanto .T bahwa yang dimaksud dengan jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana Pembeli menyerahkan harganya kepada Penjual, Pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dibayar penuh. Jadi di dalam hukum adat, jual beli tanah bersifat tunai. Sisa pembayaran harga yang pada kenyataannya belum di bayar penuh dianggap sebagai hutang pembeli pada penjual atas perjanjian utang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dengan penjual (bekas pemilik) setelah jual beli tanah dilakukan (1981:6).

Perjanjian utang-piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli tanah yang telah dilakukan. Jadi bilamana kemudian pembeli tidak bisa membayar sisa harganya maka bekas pemilik (Penjual) tidak dapat menuntut pembatalan jual beli yang telah dilakukan, karena penyelesaian sisa harganya tersebut harus dilakukan menurut perjanjian hutang-piutang.

Oleh sebab itu pengertian jual beli tanah menurut UUPA harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh Penjual kepada Pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari Penjual kepada Pembeli itu termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah (Haryanto T.,1981:10).

Digital Repository Universitas Jember

Tegasnya "jual beli tanah" sekarang ini pengertiannya adalah pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar maka berpindahlah hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

2.3.1.1 Syarat-syarat sahnya Jual Beli Tanah

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, tentunya ada pihak-pihak yang tersangkut di dalamnya yaitu pihak calon Penjual (subyek) sebagai pihak yang mempunyai tanah yang akan diperjualkan (obyek) kepada pihak lain yang disebut sebagai calon Pembeli (subyek) yang berkeinginan memiliki atau mempunyai tanah tertentu yang sesuai dengan hasratnya (Harun Al Rashid, 1987:17). Ketiga tersebut (unsur subyek ada 2 yaitu Penjual dan Pembeli, dan obyek) harus ada dalam setiap transaksi hak atas tanah, karena tanpa adanya salah satu unsur tersebut jual beli tidak mungkin dapat terlaksana atau tidak sah.

Pada dasarnya Hukum Adat tidak mengenal ketentuan sebagaimana di sebut dalam pasal 1320 K.U.H.Perdata, dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu "Kesepakatan", "Kecakapan untuk berbuat", "hal yang tertentu" dan "causa yang halal". Yang penting bagi masyarakat adat dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subjektif atau objektif tetapi terlaksana dan terjadinya perjanjian itu di dasarkan pada kesepakatan ("bulat mufakat") tunai dan tidak tercela. Yang dimaksud tidak ada celannya yaitu masyarakat lingkungannya tidak ada yang mempersoalkan, tidak ada yang merasakan perjanjian itu tidak baik. Sebaliknya walaupun perjanjian itu dibuat dihadapan Kepala Kampung, jika masyarakat mempersoalkannya, menganggap hal itu tidak baik, maka perjanjian itu sebenarnya tidak sah (Hilman Hadikusuma, 1994:117).

Menurut Prof. Soepomo ikut sertanya pengurus desa dalam pembelian tanah itu adalah untuk mendapatkan lebih banyak jaminan hukum (kepastian hukum) bagi pembeli dan karena itu pembeli memperoleh hak untuk mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya. Pendapat ini tidak menekankan bahwa ikut sertanya pamong desa diperlukan untuk sahnya

transaksi, tetapi hanya untuk lebih banyak terdapat adanya jaminan dan perlindungan hukum. Jadi ikut sertanya pamong desa semata-mata guna penguat kedudukan pembeli. Dengan demikian suatu transaksi jual beli tanah diluar pengetahuan pamong desa adalah sah (Hilman Hadikusuma, 1994:118).

Mengenai ketentuan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tidak mengatur secara terperinci mengenai syarat-syarat sahnya jual beli. Hanya saja dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 menyatakan :

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menjaminkan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat)”,

Berdasarkan ketentuan di atas, maka jual beli hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di singkat PPAT. Akan tetapi hal tersebut bukan merupakan syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah. Hanya ini perlu dilakukan guna kepastian hukum dan penguat kedudukan pembeli.

Hal tersebut di atas sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Reg. No. 601 K / Sip / 1972 bahwa jual beli tanah yang dilaksanakan di desa dan diketahui oleh Lurah Desa dan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah cukup membuktikan adanya jual beli yang sah (syarat untuk sahnya telah dipenuhi) dan syarat-syarat menurut pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 mengenai ini, tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu jual beli yang sah (Hilman Hadikusuma, 1994 : 123).

Dengan demikian ketentuan yang ada dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 juga bukan merupakan syarat sahnya suatu jual beli hak milik atas tanah, akan tetapi hanyalah suatu syarat pembuktian yang harus diikuti setelah terjadinya suatu jual beli yang sah.

2.3.1.2 Itikad Baik Dalam Jual Beli

Masalah itikad baik (Te Goeder Trow) adalah masalah yang penting dalam hukum perdata, yang erat sekali kaitannya dengan kehidupan masyarakat. Itikad baik selamanya harus dianggap ada pada diri seseorang yang memegang suatu kebendaan dan setiap orang yang menuduh orang lain beritikad baik, maka harus dapat membuktikan.

Dalam suatu jual beli adanya itikad baik dari pihak yang mengadakan perjanjian bisa menjadikan pihak yang merasa dirugikan menghentikan perjanjian. Dalam pergaulan hukum sehari-hari, pihak yang beritikad baik patut mendapatkan perlindungan hukum, sedangkan pihak yang tidak beritikad baik tidak mendapatkan perlindungan hukum (Djaja S Meliala, 1987: 1).

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan (Abdurrahman, 1976 : 26).

Kalau itikad baik pada waktu membuat perjanjian berarti kejujuran maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian ada kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebagai mana diketahui pasal 1338 ayat 3 KUHPdt memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik (1976 : 27). Hal ini bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam hal pelaksanaan perjanjian tersebut.

2.3.2 Tata Cara Pemberian Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah

Di dalam melaksanakan proyek-proyek, yang sifatnya perluasan maupun pembangunan baru, maka diperlukan tanah untuk keperluan pelaksanaan proyek, seperti membuat atau melebarkan jalan yang telah ada. Dalam melaksanakan proyek guna pembangunan yang memerlukan tanah

Digital Repository Universitas Jember

dengan status hak perorangan maka harus melalui “acara pembebasan tanah” menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 (Soetomo, 1984 : 24).

Yang dimaksud dengan pembebasan tanah adalah perbuatan hukum untuk melepaskan hubungan antara pemegang hak dengan tanah sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan persetujuan musyawarah kedua belah pihak, dengan pembayaran ganti rugi (1984 : 25).

Masalah pokok yang banyak mendapat perhatian dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah ini adalah persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ini adalah menyangkut masalah hak-hak dari si pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, sehingga dapatlah dikatakan bahwa unsur yang mutlak yang harus ada dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah atau dalam pencabutan hak atas tanah adalah unsur ganti rugi (Abdurrahman,1996:51).

Pengertian ganti kerugian itu sendiri adalah suatu penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Hal tersebut berdasarkan pasal 1 angka 7 Keppres No. 55 Tahun 1993.

Mengenai cara pemberian ganti rugi dalam pembebasan tanah tersebut UUPA tidak memberikan suatu perincian yang jelas, akan tetapi tata pemberian ganti rugi ini di atur lebih lanjut dalam PMDN No.15 Tahun 1975. Dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 secara tegas mengisyaratkan, bahwa unsur ganti rugi merupakan syarat mutlak yang harus di penuhi dalam usaha melepaskan hubungan hukum yang terdapat diantara pemegang hak atas tanah dengan tanahnya.

Di dalam pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975 ditegaskan bahwa di dalam mengadakan penaksiran / penetapan mengenai besarnya ganti rugi Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan pemilik tanah berdasarkan harga umum. Berdasarkan pasal tersebut, inti pemikiran yang dijadikan pedoman dalam menetapkan ganti rugi adalah :

- a. Penetapan ganti rugi harus di dasarkan musyawarah antara panitia dengan para pemegang hak atas tanah. Di dalam mengadakan penaksiran atau penetapan besarnya ganti rugi panitia hendaknya benar-benar mengusahakan tercapainya persetujuan kedua belah pihak berdasarkan atas musyawarah.
- b. Penetapan ganti rugi haruslah dengan memperhatikan harga umum setempat, disamping harus memperhatikan faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah (Abdurrahman, 1983 : 113).

Jadi, di dalam penetapan ganti rugi yang perlu mendapat perhatian adalah harus berdasarkan musyawarah untuk mufakat diantara para pihak dan juga memperhatikan harga umum setempat serta faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. Dalam penetapan ganti rugi tersebut pemberian ganti rugi tidak hanya untuk tanahnya saja akan tetapi termasuk pula tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut.

Sebagaimana telah disinggung di atas, berkenaan dengan ganti rugi terhadap tanaman yang berpedoman pada ketentuan yang dibuat oleh Dinas Pertanian, bangunan yang berdasarkan pedoman yang dibuat oleh Dinas Pekerjaan Umum menurut Abdurrahman (1983 : 115) dibedakan atas beberapa kriteria :

- Bangunan Permanen
- Bangunan Semi Permanen
- Bangunan Darurat.

Selanjutnya dalam pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri dalam negeri No.15 tahun 1975 di atas mengenai tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi dapat berupa :

- a. Tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-undang No.5 tahun 1960.
- b. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.

Dalam menetapkan besarnya ganti rugi menurut Abdurrahman (1996:53) harus diperhatikan tentang:

- a. Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah.
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan fasilitas-fasilitas lainnya.
- c. Yang berhak atas ganti rugi ialah mereka yang berhak atas tanah atau bangunan atau tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan kebijakan pemerintah.

Panitia Pembebasan Tanah dalam menentukan besarnya ganti rugi terdapat kata sepakat diantara para anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Jika terdapat taksiran ganti rugi diantara para anggota panitia itu, maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota.

Bilamana panitia sudah dapat menetapkan putusannya mengenai besar dan bentuk ganti rugi dan keputusan tersebut sudah disampaikan kepada para pihak, maka instansi yang meminta pembebasan tanah dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada Panitia Pembebasan Tanah dan tentang persetujuannya atau penolakannya atas penentuan besar atau bentuknya ganti rugi yang telah ditetapkan itu.

Menurut ketentuan pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 disebutkan, bila telah tercapai kata sepakat mengenai besarnya ganti rugi diantara para pihak, maka pelaksanaan pembayaran ganti rugi harus dilaksanakan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak. Dan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu dilakukan pula penyerahan atau pelepasan hak atas tanah secara tertulis dihadapan sekurang-kurangnya empat orang anggota Panitia Pembebasan Tanah diantaranya Camat dan Kepala Desa yang bersangkutan sebagai bukti telah dilakukan pembayaran oleh instansi yang bersangkutan dan telah diterimanya uang ganti rugi oleh pihak yang berhak serta telah dilakukannya pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi sekurang-kurangnya rangkap delapan.

Apabila terjadi masalah, dimana para pemegang hak menolak ganti rugi dari panitia, maka ia harus mengajukan penolakannya pada panitia dengan disertai alasan penolakannya. Panitia Pembebasan Tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut dapat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Tetap pada putusan semula
- b. Meneruskan surat penolakan tersebut dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan (1996:55).

Dalam hal ini Gubernur Kepala Daerah sebagai instansi banding dan berkewajiban untuk mencari jalan tengah agar dapat diterima oleh kedua belah pihak. Oleh sebab itu maka Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memberikan keputusan atas pengaduan salah satu pihak mengenai jumlah ganti rugi yang belum disepakati (Soetomo 1984 : 27).

Setelah Gubernur Kepala Daerah mempertimbangkan dari segala segi, dapat mengambil keputusan yang sifatnya mengukuhkan putusan Panitia Pembebasan Tanah. Keputusan Gubernur Kepala Daerah tersebut di sampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan Panitia Pembebasan Tanah.

2.3.3 Pihak-pihak Yang Berhak Mendapatkan Ganti Rugi

Masalah pokok yang banyak mendapatkan perhatian dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah adalah persoalan mengenai ganti rugi, karena persoalan ini adalah menyangkut masalah hak-hak dari si pemilik tanah yang bersangkutan yang tanahnya dibebaskan. Dengan demikian dapatlah dikatakan unsur yang mutlak dalam pelaksanaan pembebasan hak atas tanah adalah unsur ganti rugi (Abdurrahman, 1996:51).

Pengertian ganti kerugian itu sendiri adalah suatu penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Hal tersebut berdasarkan pasal 1 angka 7 Keppres No. 55 Tahun 1993.

Menurut Effendi Perangin bahwa yang berhak mendapatkan ganti rugi bukan hanya mereka yang haknya dicabut melainkan juga orang-orang yang secara sah menempati rumah atau menggarap tanah yang bersangkutan (1991:42).

Hal ini senada dengan pendapat Abdurrahman yang menyatakan bahwa yang berhak atas ganti rugi bukan hanya mereka yang di cabut haknya saja akan tetapi juga terhadap orang-orang yang secara sah menempati atau menggarap tanah yang bersangkutan. Ganti rugi tidak hanya semata-mata berbentuk uang, akan tetapi dapat berbentuk tanah atau fasilitas lain (1996:98).

Menurut pasal 6 ayat (1) PMDN No. 15 tahun 1975 ditegaskan bahwa di dalam mengadakan penaksiran / penetapan mengenai besarnya ganti rugi,

Panitia Pembebasan Hak Atas Tanah harus mengadakan musyawarah dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah dan atau benda / tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Jadi berdasarkan pasal tersebut penetapan ganti rugi haruslah berdasarkan pada musyawarah antara Panitia dengan para Pemilik atau pemegang hak atas tanah. Di dalam mengadakan penaksiran atau penetapan ganti rugi, Panitia hendaknya benar-benar mengusahakan tercapainya persetujuan kedua belah pihak yang dengan sendirinya berdasarkan musyawarah pula (1996:51).

Sedangkan pada ayat (2) c hal itu lebih ditegaskan lagi bahwa yang berhak atas ganti rugi itu ialah mereka yang berhak atas tanah / bangunan / tanaman yang ada di atasnya dengan berpedoman dengan ketentuan-ketentuan dalam UUPA dan Kebijakanaksanaan Pemerintah (Soetomo, 1984:50).

2.3.4 Macam-macam Bentuk Ganti Rugi Hak Milik Atas Tanah

Dalam menetapkan ganti rugi tersebut pemberian ganti rugi tidak hanya untuk tanahnya saja, akan tetapi termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut. Dalam hal berkenaan dengan ganti rugi terhadap tanaman berpedoman pada ketentuan yang berdasarkan pedoman yang di buat oleh Dinas Pertanian setempat, sedangkan berkenaan dengan ganti rugi terhadap bangunan berpedoman kepada ketentuan yang dibuat oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat (Abdurrahman, 1996:52).

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 pasal 6 ayat (2) b bahwa bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah, dan fasilitas lain. (Soetomo,1984:230). Mengenai bentuk ganti rugi menurut Keppres No. 55 Tahun 1993 dalam pasal 13 ditentukan bahwa bentuk ganti kerugian dapat berupa:

- a. Uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan c dan;

Digital Repository Universitas Jember

e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Ganti kerugian dengan uang adalah menyangkut besarnya ganti kerugian dikaitkan dengan harga tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti. Dalam prakteknya yang sering dipergunakan sebagai ukuran ganti rugi dalam pembebasan tanah adalah ganti rugi berupa uang, hal ini disebabkan karena :

1. Penetapan harga dasar tanah menurut ketentuan yang berlaku adalah berupa uang yang dihitung permeter persegi sesuai dengan kelas dan tingkat produktif dari pada tanahnya.
2. Karena perhitungan ganti rugi berupa uang jauh lebih mudah dan lebih efektif dari pada ganti rugi yang menggunakan bentuk lain.

Dalam pasal 15 Keppres No. 55 tahun 1993 memberikan dasar dan cara perhitungan ganti kerugian, yang ditetapkan atas dasar:

- a. Harga tanah yang di dasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan .
- b. Nilai jual bangunan yang di tafsir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pembangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang di atur oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian (1996 : 145).

Akan tetapi patut di catat apa yang dikemukakan di atas hanyalah untuk pedoman penentuan ganti kerugian karena untuk memberikan ganti kerugian yang tepenting justru bukannya pedoman seperti tersebut di atas akan tetapi musyawarah antar kedua belah pihak yaitu antara Panitia dengan pemegang hak atas tanah (Abdurrahman, 1996:146).

Ganti rugi berupa tanah ini, Susanto berpendapat "Ganti rugi tanah terjadi apabila pembebasan tanah itu membutuhkan areal tanah yang luas seperti untuk pembangunan pabrik-pabrik industri, pembangunan perumahan, pembangunan jalan raya dan pembangunan lain-lainnya" (1980:9).

Ketentuan tersebut juga dijelaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 pasal 13 ayat 1 sebagai berikut :

“Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, dalam mana pelaksanaan pembebasan tanah tersebut mengakibatkan pemindahan pemukiman penduduk, maka pemberian ijin pembebasan tanah disertai pula kewajiban bagi pihak yang memerlukan tanah untuk menyediakan tempat penampungan baru” (Budi Harsono, 1988 : 621).

Dalam pasal 13 Keppres No. 55 Tahun 1993 menyebutkan bahwa ganti kerugian bukan hanya berupa uang tetapi dapat pula berupa tanah pengganti dan pemukiman kembali atau gabungan dari kemungkinan-kemungkinan tersebut, misalnya di berikan pemukiman kembali di suatu lokasi tertentu yang cukup layak di tinjau dari perkembangan sosial ekonomi dan budaya di tambah dengan uang penggantian, yang kalau diperhitungkan jumlah nilai antara pemukiman barunya ditambah dengan pengantian uang tidak jauh berbeda dari nilai jual tanah dan rumah yang diserahkan atau dilepaskan tersebut.

Kemudian lebih jauh dalam pasal 13 sub e dimungkinkan pula ganti kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini penting berkaitan dengan kesempatan kerja dan sumber penghasilan pada masa yang akan datang, sehingga pembangunan suatu proyek tidak akan menyengsarakan rakyat bahkan sebaliknya akan dapat lebih membantu kemakmuran seperti misalnya keikutsertaan bekerja dalam proyek baik pada tahap konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi atau dimasukkan sebagai pemegang saham yang dapat memperoleh imbalan yang diterimanya pada masa yang akan datang. Karena itu penggantian ini tidak hanya sekedar layak tetapi juga edukatif dan mengarah pada kepentingan masa depan warga masyarakat (Abdurrahman, 1996:148).

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan Pemberian Ganti Rugi Terhadap Tanah Yang Akan Dibebaskan

3.1.1 Panitia Pembebasan Tanah

Dalam pelaksanaan pembebasan tanah, peranan Panitia adalah sangat penting, karena berhasil tidaknya atau kelancaran pelaksanaan pembebasan tanah Panitia yang menentukan. Panitia Pembebasan Tanah ini dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk satu propinsi atau untuk masing-masing Kabupaten / Walikotamadia dalam satu wilayah propinsi.

Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu Panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan atau penelitian dan penertiban ganti rugi dalam rangka pembebasan tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman/tumbuhan di atasnya. Dalam ketentuan pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 Tahun 1975 menguraikan mengenai susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah yang terdiri dari unsur-unsur :

- a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadia sebagai ketua merangkap anggota;
- b. Seorang Pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati / Walikotamadia kepada daerah yang bersangkutan sebagai anggota;
- c. Kepala Kantor IPEDA / IREDA atau Pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;
- d. Seorang Pejabat yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota;
- e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau Pejabat yang ditunjuk apabila mengenai tanah bangunan dan atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuk jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota;
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota;

- g. Kepala Desa atau yang dipersamakan dengan itu sebagai anggota;
- h. Seorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadia yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadia yang bersangkutan sebagai sekretaris bukan anggota (Boedi Harsono, 1988 : 617).

Di dalam pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 dinyatakan pula bahwa dalam hal-hal tertentu Bupati / Walikotamadia Kepala Daerah Tingkat II dapat mengetuai sendiri panitia tersebut, Bahkan dalam pasal 3 dari Peraturan tersebut disebutkan "Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dapat menambah anggota Panitia Pembebasan Tanah, apabila ternyata untuk menyesuaikan tanah diperlukan seorang ahli".

Panitia Pembebasan Tanah merupakan aparat negara yang anggotanya ditunjuk dari berbagai instansi sesuai dengan kebutuhan masing-masing. Sedangkan mengenai ruang lingkup dari pada tugas mereka berada dalam wilayah Propinsi dan Kabupaten / Kotamadia.

Panitia Pembebasan Tanah tersebut mempunyai tugas, tugas Panitia tersebut bukan hanya sekedar bekerja dibelakang meja saja, akan tetapi harus melihat secara langsung . Bahkan jika dianggap perlu panitia tersebut dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data atau keterangan berkenaan dengan tanah yang akan dibebaskan (Abdurrahman, 1988:113). Adapun tugas atau kewajiban dari Panitia Pembebasan Tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No.15 tahun1975 pasal 3 adalah :

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanah, tanaman dan bangunan-bangunan;
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan atau tanaman;
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa pertimbangannya;
- e. Menyaksikan pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada yang berhak atas tanah atau bangunan atau tanaman tersebut.



Digital Repository Universitas Jember

Melihat kepada komposisi kepengurusan serta tugas dari panitia dimaksud maka inti persoalan sesungguhnya dari pada pelaksanaan pembebasan tanah adalah terletak pada Panitia tersebut. Sehingga berhasil tidaknya pembebasan tanah dimaksud adalah tergantung pada hasil kerja dari panitia tersebut (Abdurrahman, 1983 :113).

Langkah selanjutnya dalam pelaksanaan pembebasan tanah setelah acara pembebasan tanah selesai dibuat seperti tersebut di atas, maka sesuai dengan tugasnya Panitia mengadakan pertemuan yang di hadiri oleh Camat, Kepala Desa, Pemilik tanah yang tanahnya terkena pembangunan proyek. Dalam pertemuan tersebut panitia memberikan motivasi, penjelasan maupun pengertian mengenai tanah yang akan terkena pembebasan untuk pembangunan proyek, dimana pembangunan proyek ini merupakan proyek untuk kepentingan umum. Disamping itu juga diberikan penjelasan mengenai adanya ganti rugi bagi mereka yang seluruhnya terkena pembebasan tanah.

Dalam hal para pemilik tanah tidak berkeberatan dilakukan pembebasan tanah kemudian Panitia Pembebasan Tanah mengadakan sidang-sidang disertai pemeriksaan yang teliti setempat dengan mengingat luas, letak, keadaan tanah, status tanah atau bangunan serta tanaman yang ada. Sidang tersebut dilakukan karena kemungkinan terjadi tanah warisan yang masih dalam persengketaan. Apabila terjadi hal yang demikian maka dalam pelaksanaannya menunggu sampai sengketa tersebut selesai. Jika pembangunan perlu segera di laksanakan akan tetapi sengketa tersebut belum dapat diselesaikan, maka panitia mengadakan musyawarah dengan Camat, Kepala Desa serta Pemilik tanah yang masih dalam sengketa dengan menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut, sampai menunggu proses putusan yang tetap.

Berkenaan dengan masalah pembebasan tanah, maka masalah yang selanjutnya akan dihadapi oleh Panitia Pembebasan Tanah adalah mengenai penetapan ganti rugi.

3.1.2 Penetapan Dan Pemberian Ganti Rugi

Suatu kenyataan yang sering timbul, bahwa sehubungan dengan pengambilan tanah-tanah milik penduduk, maka reaksi yang terbesar adalah ditunjukkan kepada kehendak untuk minta ganti rugi atas tanahnya yang akan dipergunakan untuk proyek pembangunan. Adanya ganti rugi ini adalah memang syarat utama atau pokok yang harus dipenuhi, sebab jika tidak disertai dengan ganti rugi tidaklah dapat dikatakan sebagai pembebasan tanah, akan tetapi sebaliknya yaitu perampasan hak.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 pasal 6 ayat 1 menyatakan bahwa : "Di dalam mengadakan penaksiran atau penetapan mengenai besarnya ganti rugi, Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah dan atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat". Berdasarkan pasal tersebut inti pemikiran yang dijadikan pedoman dalam menetapkan ganti rugi adalah :

- a. Penetapan ganti rugi haruslah didasarkan musyawarah antara Panitia dengan para pemegang hak atas tanah. Di dalam mengadakan penaksiran atau penetapan besarnya ganti rugi Panitia hendaknya benar-benar mengusahakan tercapainya persetujuan kedua belah pihak berdasarkan musyawarah.
- b. Penetapan harga ganti rugi haruslah dengan memperhatikan harga umum setempat, disamping harus memperhatikan faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga tanah (Abdurrahman, 1983 : 113).

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono mengatakan :

"Sebagai bahan untuk menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi yang layak perlu antara lain dikumpulkan data-data mengenai perkembangan nilai tanah didaerah-daerah pembangunan. Data-data tersebut akan berguna untuk mengetahui apakah kenaikan harga tanah disuatu daerah disebabkan faktor-faktor ekonomi yang wajar ataukah karena spekulasi. Demikian juga sampai dimana perbaikan prasarana yang diadakan oleh pemerintah setempat diperhitungkan dalam kenaikan nilai tanah di suatu daerah" (1980 : 76).

Mengenai harga dasar di jelaskan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri, tanggal 24 Februari 1975 No. Ba 2/384/2/75 yang dimaksud dengan harga dasar adalah harga umum setempat atau harga pasaran setempat yang diambil secara rata-rata tiga bulan terakhir. Dalam menetapkan harga dasar dalam suatu wilayah Kabupaten / Kotamadia sesuai dengan penggunaan tanah yang

bersangkutan (misalnya : Tanah Pertanian, Perdagangan, Industri Pabrik dan lain-lain). Kemudian harga dasar tersebut oleh Panitia diadakan peninjauan kembali atau peyusunan setiap tahun sekali (Abdurrahman, 1983 : 115).

Pemberian ganti rugi tidak hanya untuk tanahnya saja, akan tetapi termasuk pula tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah tersebut. Penetapan ganti rugi terhadap tanaman berpedoman pada ketentuan yang dibuat oleh Dinas Pertanian. Sedangkan mengenai bangunan berpedoman pada Dinas Pekerjaan Umum setempat. Abdurrahman mengatakan bahwa : "Mengenai ganti rugi bangunan biasanya dibedakan atas beberapa kriteria yaitu : bangunan permanen, bangunan semi permanen, bangunan darurat (1983 : 115). Dalam menetapkan besarnya ganti rugi ditegaskan dalam pasal 6 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975 harus memperhatikan tentang :

- a. Lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah;
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan fasilitas-fasilitas lain;
- c. Yang berhak ganti rugi ialah mereka yang berhak atas tanah atau bangunan atau tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Kebijakan Pemerintah.

Kembali pada masalah ganti rugi dalam rangka pembebasan tanah, apabila telah tercapai kesepakatan diantara panitia, Pemilik tanah berdasarkan hasil musyawarah, maka Panitia menyampaikan pada pimpinan proyek mengenai kesepakatan besarnya ganti rugi. Dengan telah disepakatinya besarnya ganti rugi maka pelaksanaan pemberian ganti rugi harus dilakukan secara langsung antara pemimpin proyek dengan pemilik tanah. Di dalam kenyataan sering dijumpai pemilik hak atas tanah tidak menyetujui mengenai besarnya ganti rugi. Apabila terjadi penolakan mengenai besarnya ganti rugi maka pemilik tanah harus mengajukan permohonan dengan disertai alasan penolakan kepada Panitia Pembebasan Tanah. Setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut Panitia dapat mengambil sikap :

- a. Tetap pada putusan semula;

- b. Meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.

Kemudian Gubernur Kepala Daerah dengan mempertimbangkan dari berbagai segi dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan Panitia Pembebasan Tanah atau menentukan lain untuk mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Sehingga jalan keluar apabila ketentuan yang tersebut di atas tidak dapat dilaksanakan maka dapat diambil langkah yaitu mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat menurut Peraturan Pemerintah No.39 tahun 1973 tentang acara penetapan ganti rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Dapat juga mengajukan gugatan perdata biasa kepada Pengadilan Negeri setempat (Abdurrahman, 1983 : 119).

Dari uraian di atas maka menurut hemat saya bilamana pemilik tanah menuntut suatu ganti rugi kepada pihak proyek merupakan suatu yang wajar anggapannya tanah atau bangunan atau tanaman adalah hasil jerih payahnya sendiri atau warisan dari nenek moyang. Apabila orang lain ingin memilikinya harus dengan suatu pengorbanan pula. Pengorbanan yang dimaksud dengan mengganti jerih payahnya dengan sesuatu yang lain mungkin uang, tanah, ataupun fasilitas yang lainnya. Dimanapun tempatnya apabila pihak pemerintah maupun swasta memerlukan tanah hak milik maka tuntutan yang paling utama dan paling pokok adalah ganti rugi (K Wantjik Saleh, 1985 : 66).

3.2 Akibat Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat No.354 Setelah Dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 674 K/Pdt/89

Permasalahan peradilan sengketa dekat dengan permasalahan keadilan dan kepastian hukum dalam suatu masalah hukum. Putusan peradilan atau keputusan hakim hanyalah merupakan salah satu pelaksanaan hukum.

Apabila hukum dilanggar dan ada pihak yang merasa dirugikan baik perseorangan / Badan Hukum / Negara, maka yang berkepentingan mengajukan tuntutan ke pengadilan atau hakim yang akan memeriksa tuntutan hak atau perkara tersebut.

Dalam mengadili perkara yaitu memberikan kepada yang berkepentingan hak atau hukumnya, hakim berbuat melaksanakan hukum. Dalam melaksanakan hukum tersebut sesuai dengan pasal 27 ayat 1 Undang-undang No.14 tahun 1970 mewajibkan hakim menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat. Hakim tidak hanya menerapkan hukumnya saja tetapi juga harus menemukan dan menciptakan hukum.

Berbicara mengenai tuntutan ganti rugi secara perdata, maka yang menjadi dasar tentunya adalah pasal 1365 KUHPerdata yang mengatakan bahwa "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Sebelum membahas lebih jauh perlu diketahui pengertian dari pada "Perbuatan Melawan Hukum" (*Onrechtmatige daad*) itu sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdata.

Perbuatan itu mengandung pengertian melawan hukum mengandung pengertian yang luas, bukan saja perbuatan yang langsung melanggar norma-norma lain seperti, kesusilaan, sopan-santun dan adat kebiasaan, juga perbuatan itu mengandung kesalahan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Biasanya pada pasal 1365 KUHPerdata jika seseorang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan telah terbukti kesalahannya, maka terhadap dirinya dapat dilakukan penuntutan ganti rugi. Untuk menentukan suatu perbuatan itu melawan hukum maka harus dipenuhi unsur-unsur :

- a. perbuatan itu harus melawan hukum;
- b. ada kerugian;
- c. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian-kerugian yang ada;
- d. adanya kesalahan;

e. adanya penggantian kerugian.

Kerugian dari seseorang dapat disebabkan karena perbuatan melawan hukum oleh beberapa orang, baik karena mereka secara bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum ataupun masing-masing terpisah satu dari yang lain melakukan perbuatan melawan hukum dan karena pembarengan dari perbuatan yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan berturut-turut, menyebabkan terjadinya suatu kerugian. Masing-masing orang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut bertanggung jawab untuk seluruh kerugian kepada si penderita.

Dalam kasus Perkara Reg. No. 674 K/Pdt/1989, Penggugat (Steve Foch) menganggap perbuatan Tergugat I (Bupati KDHI TK II Kupang) yang telah membebaskan tanah sertifikat 354 melakukan perbuatan melanggar hukum, karena suatu kesalahan dalam pemberian ganti rugi terhadap pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dalam hal ini Steve Foch. Penggugat merasa bahwa dialah yang paling berhak menerima ganti rugi tersebut karena tanah yang telah dibebaskan tersebut telah menjadi miliknya yang sah karena pada tanggal 18 Juli 1983 oleh Arnolud Ndolu dijual bebas kepada penggugat, sedangkan jual beli itu dituangkan dalam akta PPAT. Dengan dasar itulah penggugat menuntut Tergugat I dan Tergugat II.

Selaras dengan jiwa dan ketentuan UUPA No. 5 tahun 1960 Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) dalam kasus tersebut memberikan dasar pertimbangan bahwa pada dasarnya jual beli tanah sejak tanggal 24 september 1960 sampai sekarang bersifat Kontante Handeling (Tunai), maka sejak terjadinya kesepakatan atas obyek dan harga jual beli, telah sah dan sempurna jual beli tersebut. Dengan demikian jual beli yang dilakukan antara Steve Foch dengan Arnolud Ndolu tersebut dianggap telah sah dan sempurna pula, sehingga hak atas tanah yang bersertifikat No.354 sejak terjadinya kesepakatan atas obyek dan harga jual beli itu hak atas tanah secara otomatis telah berpindah pula saat itu juga kepada pembeli (Steve Foch).

Dengan berdasarkan pertimbangan di atas kemudian Mahkamah Agung memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat (Steve Foch) dan Tergugat II (Arnolud Ndolu) oleh hukum dinyatakan sah. Dengan demikian

pemegang hak atas tanah sejak terjadinya jual beli yang sah adalah Penggugat, sedangkan Tergugat II (Arnolud Ndolu) yang telah menerima ganti rugi dari Tergugat I oleh Mahkamah Agung dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.

Dengan adanya putusan dari Mahkamah Agung tersebut maka mau tidak mau hal tersebut harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, karena upaya hukum yang paling akhir dalam lingkungan peradilan adalah kasasi. Dari pelaksanaan putusan Mahkamah Agung itu akhirnya membawa akibat hukum bagi Tergugat dan Penggugat. Akibat hukum yang dimaksud disini adalah adanya hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya putusan tersebut.

Hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari pelaksanaan putusan Mahkamah Agung tersebut adalah bahwa Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang sah berhak menerima ganti rugi atas tanah yang telah dibebaskan guna pembangunan jalan umum. Sebaliknya Tergugat II tidak sah dan tidak berhak menerima ganti rugi atas pembebasan tanah dan Ia berkewajiban menyerahkan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 5.811.000,00 atau sesuai dengan harga ganti rugi yang telah diberikan kepadanya. Sedangkan mengenai biaya-biaya dalam perkara mulai dari biaya perkara di Pengadilan Negeri sampai biaya perkara Kasasi ditanggung para Tergugat. Hal ini disebabkan bahwa timbulnya perkara tersebut karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga mereka yang menyebabkan timbulnya permasalahan tersebut dirasa wajar dan adil membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

3.3 Kajian Yuridis Atas Putusan Mahkamah Agung Reg No.674 K/Pdt/1989

Dalam kehidupan sehari-hari yang erat kaitannya dengan hubungan antara seseorang dengan orang lain, baik disadari atau tidak, terkadang menyebabkan kerugian bagi pihak lain, baik kerugian yang sifatnya materiil maupun kerugian yang bersifat non materiil (immateriil). Kerugian yang dialami oleh pihak lain ini tidak terlepas dari keinginan seseorang untuk mendapatkan keuntungan tersebut melalui berbagai cara meskipun apa yang dilakukannya itu merugikan pihak lain lebih-lebih apabila melanggar aturan hukum yang berlaku.

Atas keputusan Mahkamah Agung yang menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, penulis pada intinya dapat menyetujui keputusan Mahkamah Agung tersebut, namun demikian ada hal-hal yang seyogyanya juga harus dijadikan pertimbangan oleh Mahkamah Agung dalam menjatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Kupang.

Penulis setuju dengan keputusan Mahkamah Agung yang menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat. Pada awalnya tanah yang menjadi pokok persengketaan tersebut merupakan tanah hak milik Tergugat II, akan tetapi pada tahun 1981 tanah tersebut dijual kepada Steve Foch (Penggugat) dan pada tanggal 18 Juli 1983 oleh Penggugat dibuatkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang berlangsung di depan PPAT dalam hal ini selaku Camat Kupang Tengah.

Apabila melihat ketentuan pasal 5 UUPA maka di sana telah disebutkan bahwa hukum adatlah yang diberlakukan untuk hukum agraria yang baru dengan ketentuan bahwa hukum adat yang dinyatakan berlaku tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa; sosialisme Indonesia; ketentuan-ketentuan dalam UUPA; peraturan-peraturan lain di bidang agraria; dengan unsur-unsur agama.

Hukum adat yang berlaku tersebut adalah hukum adat yang telah disaneer. Dengan demikian sistem yang dipakai sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sesudah tanggal 24 September 1960 tersebut adalah sistem yang dianut dalam hukum adat, sedangkan sistem hukum barat tidak berlaku lagi.

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah ini umumnya dikenal dengan sistem yang bersifat *kontante handeling* atau perbuatan tunai atau *simultaneous transfer*, artinya sejak saat terjadinya persetujuan tentang objek dan harga tanah, maka transaksi jual tanah telah terjadi dengan sah dan hak atas tanah langsung atau serentak berpindah dari kepemilikan penjual kepada pihak pembeli. Sedangkan mengenai pendaftaran tidak merupakan syarat sahnya jual beli tanah dan tidak juga merupakan syarat sahnya peralihan hak.

Pendaftaran hanya menyempurnakan peralihan untuk dapat mengikat pihak ketiga. Hal ini didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.123 K/Sip/1970.

Pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan akibat hukum dari transaksi jual beli tersebutpun telah dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan mendasarkan pada hukum yang berlaku. Akan tetapi ketika ada suatu pembebasan tanah guna pembuatan jalan umum yang mencakup tanah sertifikat No.354 telah terjadi kesalahan atau kelalaian dari Panitia Pembebasan Tanah dalam hal pemberian ganti rugi kepada mereka yang berhak atas ganti rugi tersebut.

Pemberian ganti rugi diberikan kepada yang berhak atas tanah / bangunan / tanaman / benda-benda lain yang ada di atas tanah yang akan dibebaskan. Mereka yang berhak adalah mereka yang memiliki benda-benda tersebut dengan cara yang telah ditetapkan hukum yang berlaku dan diakui oleh masyarakat atau beberapa orang. Cara-cara kepemilikan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dianggap tidak sah dan bagi yang bersangkutan dianggap tidak berhak memiliki atas benda itu. Cara-cara perolehan hak milik yang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam hukum positif atau dilakukan dengan cara melawan hukum itu akan berakibat membawa kerugian pihak lain.

Suatu perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain tersebut, maka dengan mendasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu diwajibkan mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum pada kasus tanah No. 674 K/Pdt/1989 disebabkan Camat dan Kepala Desa selaku anggota Panitia Pembebasan Tanah tidak melaksanakan tugas dan kewajibannya dengan membuat inventarisasi yang sebenarnya dan mengadakan perundingan. Lebih jauh pada saat penetapan ganti rugi juga tidak bermusyawarah dengan Pemegang hak atas tanah yang sah.

Berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya Camat dan Kepala Desa mengetahui adanya kesalahan pemberian ganti kerugian ini dan memberitahukan secepatnya kepada Panitia Pembebasan Tanah. Padahal Camat merupakan Pejabat

Pembuat Akta Tanah yang telah membuat akta tanah yang bersangkutan. Sebagai Camat yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut pasti mempunyai arsip akta tanah yang telah mereka buat, akan tetapi nampaknya Camat tersebut tidak menyerahkan arsip akta tanah yang ia buat dan dibutuhkan pihak Panitia Pembebasan Tanah untuk mengetahui pihak mana yang lebih berhak menerima ganti kerugian itu.

Keadaan ini disebabkan tidak adanya pemisahan administrasi pertanahan dengan administrasi pemerintahan. Meskipun peraturan yang ada tidak mewajibkan Camat untuk mendirikan administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi seharusnya Camat yang juga merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah selalu memisahkan administrasi pertanahan dengan administrasi pemerintahan. Hal ini bertujuan apabila terjadi pembebasan tanah seperti yang terjadi di Kupang dapat diketahui secara mudah pemilik hak atas tanah yang sah. Demikian pula halnya dengan Kepala Desa yang mengetahui adanya peristiwa jual beli tersebut dan juga selaku anggota Panitia Pembebasan Tanah tidak pula memberitahukan tentang keadaan yang sebenarnya. Padahal peristiwa mengenai jual beli tanah tersebut tercatat dalam buku desa, dan buku desa itu juga tidak ia beritahukan pada pihak Panitia Pembebasan Tanah. Hal ini merupakan bukti bahwa Panitia Pembebasan Tanah tidak maksimal melakukan tugas dan kewajiban dalam pasal 3 PMDN No. 15 Tahun 1975 yang telah diberikan kepadanya. Kelalaian dalam menjalankan tugas dan kewajiban tersebut telah membawa kerugian pihak lain dalam hal ini Penggugat (Steve Foeh).

Keadaan ini mungkin tidak akan terjadi seandainya pihak penerima ganti kerugian yakni Arnolud Ndolu sebagai Tergugat II mempunyai etiked baik yaitu dengan memberitahu dan menolak pemberian ganti kerugian yang telah diberikan kepadanya. Pemberitahuan tersebut setidaknya-tidaknya dapat mengontrol Panitia Pembebasan Tanah dalam melakukan tugasnya. Dengan adanya pemberitahuan tersebut maka Panitia Pembebasan Tanah akan melakukan tindakan yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, yaitu memberikan ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang sah.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Melihat uraian pada bab-bab terdahulu maka sampailah pada bab kesimpulan dan saran dari penulisan skripsi ini. Berdasarkan seluruh uraian dan pembahasan pada bab-bab terdahulu ini, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan dari penulisan skripsi ini. Adapun kesimpulan dan saran yang dimaksud adalah sebagai berikut :

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Panitia Pembebasan Tanah tidak menjalankan ketentuan-ketentuan atau prosedur hukum yang benar. Kesalahan prosedur dari Panitia Pembebasan Tanah tersebut telah di pertimbangkan dan diputus oleh Mahkamah Agung sebagai tindakan yang salah, terbukti dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Tinggi dan pengadilan Negeri Kupang.
2. Bahwa dengan adanya itikad tidak jujur / itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II, maka akibat hukum dari pemberian ganti rugi tanah yang akan dibebaskan tersebut menjadi batal. Sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku maka yang berhak atas pemberian ganti rugi adalah Penggugat karena hak atas tanah yang akan dibebaskan tersebut merupakan hak milik yang sah dari Penggugat.

4.2 Saran

1. Perlunya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah memisahkan administrasi pertanahan dan administrasi pemerintahan sehingga tidak akan terjadi kekacauan apabila ada pembebasan tanah.
2. Perlu dijalin komunikasi langsung antara pihak pembebas tanah atau pembeli dengan warga masyarakat yang tanahnya hendak dibebaskan. Ini dimaksudkan agar tidak terjadi Missunderstanding (kesalahan pahaman) antara pihak pembeli atau pembebas tanah dengan warga masyarakat dalam hal pemberian ganti rugi yang ditetapkan.;
3. Mengingat pemberian ganti rugi itu seringkali menjadi permasalahan dalam rangka pembebasan tanah, maka hendaknya terhadap masalah ganti rugi perlu mendapat perhatian yang serius dari pihak pembebas tanah. Sedapat mungkin dihindari penggunaan kekuasaan dalam rangka terlaksananya upaya pembebasan tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1976. Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia. Bandung : Mandar Maju.
- , 1983. Hukum Perikatan. Jakarta : Rajawali Pers.
- , 1988. Tentang Dan Sekitar UUPA. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- , 1996. Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Al-Rashid, H. 1987. Selilas Tentang Jual Beli Tanah. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Effendi, B. 1993 Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Bandung : Alumni.
- Hadikusuma, H. 1994. Hukum Perjanjian Adat. Bandung Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. 1980. Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria. Jakarta : Esa Studi Club.
- , 1988. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan.
- , 1991. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta : Djambatan. ✓
- Meliala, D.S. 1987. Masalah Itikad Baik dalam KUHPerd. Bandung: Bina Cipta.
- Perangin, E. 1990. Praktek Jual Beli Tanah. Jakarta: Rajawali Pers. ✓
- , 1991. Hukum Agraria di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers. ✓
- Soemitro, R.H. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soetomo. 1981. Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya. ✓
- , 1984. Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah. Surabaya: Usaha Nasional. ✓

Subekti, Tjitrosudibio. 1992. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jakarta: Pradya Paramita.

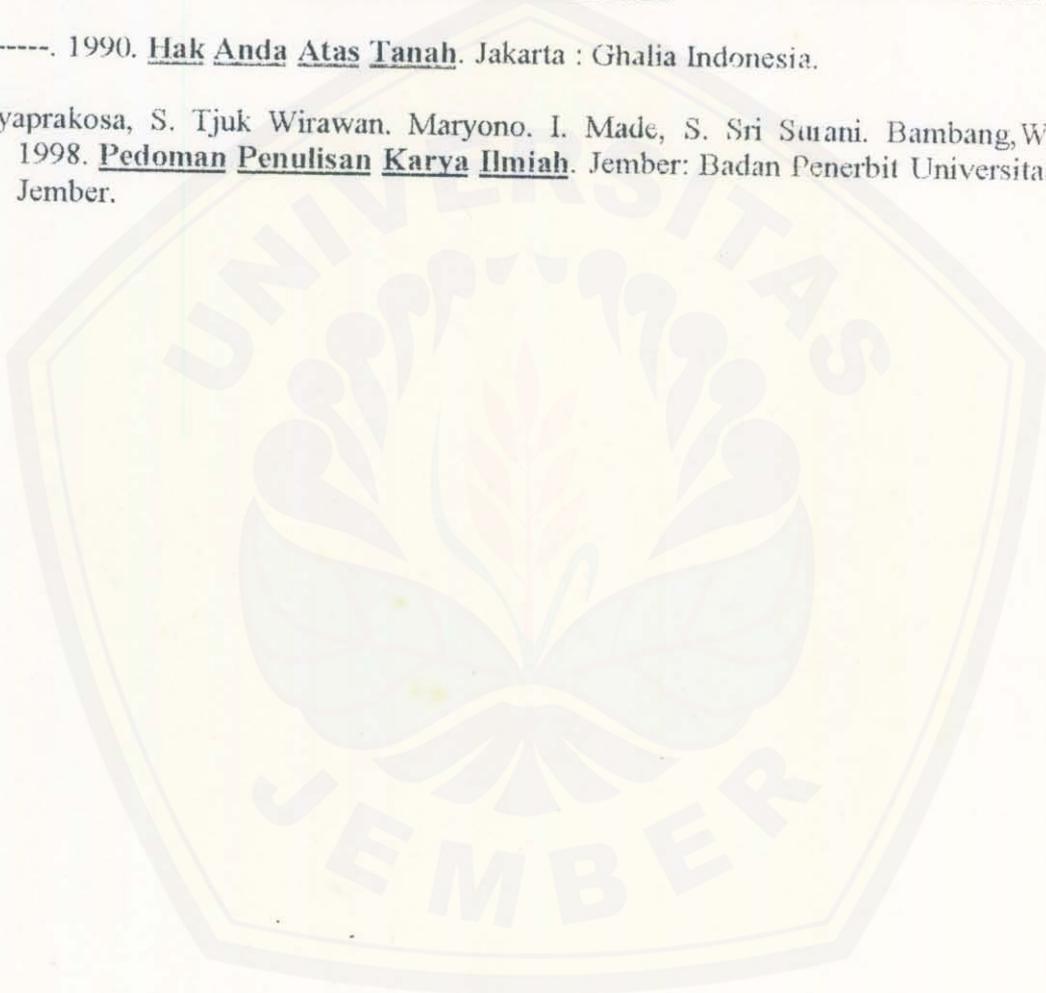
Susanto, R. 1980. Hukum Pertanahan (Agraria). Jakarta. Pradya Paramita.

T, Haryanto. 1981. Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Surabaya: Usaha Nasional.

Wantjik Saleh, K. 1985. Peraturan Agraria 1979-1980. Jakarta : Ghalia Indonesia.

-----, 1990. Hak Anda Atas Tanah. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Widyaprakosa, S. Tjuk Wirawan. Maryono. I. Made, S. Sri Surani. Bambang, W. 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.



PENGADILAN NEGERI

PUTUSAN

Nomor: 73/PDT/G/1983/PN - Kpg.
DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri di Kupang yang mengadili perkara Perdata pada tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

STEVE FOEH, Umur 38 tahun, pekerjaan Pegawai, bertempat tinggal di Jalan Kosasih, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kupang Utara, Kabupaten Dati II Kupang selanjutnya disebut. . . **PENGGUGAT**;

MELAWAN :

I. BUPATI Kepala Daerah Tingkat II Kupang Cq. Kepala Direktorat Agraria Kabupaten Kupang, yang untuk selanjutnya disebut. . . **TERGUGAT I**;

II. ARNOLUD NDOLU, Umur 37 tahun, pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Desa Oebofu, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Dati II Kupang, yang selanjutnya disebut. . . **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut,
Mendengar kedua belah pihak;
Mendengar saksi-saksi;
Membaca surat-surat bukt;
Memperhatikan Berita Acara persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya: JOSEPH KOTHAN, SH dan KANISIUS BEKA, SH, Keduanya dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) TRISULA Cabang Kupang Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 15 Oktober 1983, Nomor 130/K/Pdt/1983, telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada tahun 1981, membeli 2 (dua) bidang tanah dari Tergugat II, masing-masing dengan GS, No.40 dan GS Nomor 41/81, tanah mana terletak di Desa Oeofu, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Daerah Tingkat II Kupang;

2. Bahwa tanah dengan GS. nomor.41/81 tersebut di atas dengan Luas 9128 m2, kemudian sebagaimana **direncanakan untuk dibuka jalanan umum**, sehingga pada akhirnya terbit GS. Nomor 1376/83, Sertifikat Nomor 354 dengan Luas Tanah 6.915 m2;.

3. Bahwa tanah yang Bersertifikat Nomor 354 dengan luas Tanah 6.915 m2 di atas pada tanggal 18 Juli 1983 dibuatkan Akte Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II, yang berlangsung di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Wilayah Kupang Tengah di Tarus;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pertama kedua belah pihak telah hadir di mana Penggugat dihadiri oleh Kuasanya, sedang pihak Tergugat dihadiri oleh:

1. Tergugat I hadir GERSON B. NDA-MANUNA, BA;

2. Tergugat II hadir ARNOLUD NDOLU hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa, akan tetapi tidak berhasil, dan Penggugat tetap mempertahankan Gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Pihak Penggugat telah menyerahkan dalam persidangan Foto Copy Surat-surat bukti berupa:

1. Surat Bukti P.I berupa Kwitansi Jual Beli;
 2. Surat Bukti P.II berupa Kwitansi Bea Materai BBN;
 3. Surat Bukti P.III berupa Bea Sertifikat Balik Nama;
 4. Surat Bukti P.IV berupa Kwitansi Pelunasan SKP. Gubernur tanggal 3 Pebruari 1983 Nomor 70/1/1/Kpg/HMB/KADIL/1983;
 5. Surat Bukti P.V berupa Kwitansi SKPT/Biaya Sertifikat SKPT;
 6. Kwitansi PPAT - Surat Bukti VI berupa Kwitansi PPAT dan Honor para saksi dengan Nomor 3/PPAT/KKT/Juli 1983, tanggal 8 Juli 1983;
 7. Surat Bukti P.VII. berupa Sertifikat Nomor 354.GS. Nomor 1376/1983;
 8. Surat Bukti P.VIII, berupa Akta Jual Beli, Nomor Seri 4794880;
 9. Surat bukti P.IX. berupa Akte Pelepasan Hak;
 10. Surat bukti P.X. berupa surat pernyataan Jual-Beli, dari tergugat II;
 11. Surat Bukti P.XI. berupa laporan bulanan Juli 1983 dari PPAT, Kecamatan Kupang Tengah, tanggal 3 Agustus 1983;
 12. Surat Bukti P.XII. berupa surat keterangan tidak minta ganti rugi dari Arnolud Ndolu/Tergugat II kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Kupang dan Wali kota Kupang;
 13. Surat Bukti P.XIII. berupa SKPT Nomor 1/1983 GS. Nomor 41/1981 - Luas 9128 m2 dan GS. Nomor 40/1981 Luas 4973 m2;
 14. GS. Nomor 41/1981 luas 9128 m2 dan GS. Nomor 40/1981 Luas 4973 m2;
- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yaitu:

SAKSI I: G. HANING umur 30 tahun, pekerjaan Pegawai, bertempat tinggal di Desa Sikumana, Kecamatan Kupang Barat, dan beragama Kristen Protestan; dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa benar telah terjadi jual beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat II, dan telah dibuatkan Akte Jual Beli pada tanggal 8 Juli 1983;
- Bahwa pembuatan Akte Jual Beli dilakukan di hadapan Camat Kupang Tengah sebagai pejabat pembuat Akte Tanah untuk Kecamatan Kupang Tengah, ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan pula oleh saksi sebagai Staf Kecamatan Kupang Tengah serta Kepala Desa Oebufu bernama: J. Anaabul
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah uang jual belinya sudah diterima oleh penjual/Tergugat II atau belum, akan tetapi yang saksi ketahui bahwa kwitansi jual belinya ditujukan dan diserahkan kepada Camat demikian pula Sertifikatnya berupa fotocopy;
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat teguran dari Kantor Agraria Kabupaten Kupang atas terjadi transaksi jual beli tanah tersebut;

SAKSI II, JAHANIS AMABI, Umur 67 tahun, pekerjaan EX Kepala Desa Oebufu, bertempat tinggal di Oebufu Kecamatan Kupang Tengah, dan beragama Kristen Protestan;

di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa saksi adalah sebagai Kepala Desa Oebufu, mengetahui bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat II - oleh karena pernah saksi menanda tangani: Surat perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat II, serta ikut menanda tangani Akte Jual Beli sebagai saksi yang dilakukan di hadapan Camat Kupang Tengah sebagai pe-

jabat pembuat Akta; dalam Akte Jual beli antara Penggugat dan Tergugat II;

- Bahwa saksi juga mengetahui batas-batas tanah sengketa, oleh karena saksi selalu hadir pada setiap pengukuran tanah;
- Bahwa pada waktu penandatanganan Surat Jual Beli kedua belah pihak yakni Penggugat dan Tergugat hadir sendiri di Kantor Kecamatan;

SAKSI III MERRY TREINA NALLE - OKTAVIANUS: Umur 36 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Garuda, No.8 Kelurahan Solor, dan beragama Kristen Protestan; dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah membeli tanah dengan GS, No.41/81 dari Tergugat II pada tahun 1983, dan sebagai pajjar saksi telah mengerahkan uang sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa saksi memberitabukan kepada Steve Foch/Penggugat tentang hal tersebut dan penggugat mengatakan kepada saksi bahwa tanah yang akan dibeli oleh saksi telah dibeli oleh penggugat pada tahun 1987, dan penggugat menerangkan kepada saksi agar tidak meneruskan niatnya membeli tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu Tergugat II membawa sertifikat tanah untuk diserahkan kepada saksi, saksi menyatakan agar sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa uang saksi kemudian diganti dengan uang ganti rugi tanah oleh Depdikbud setahun kemudian, yang diserahkan oleh saudara Esau Saubaki;

SAKSI IV DANIEL DETHAN, umur 36 tahun, bertempat tinggal di Tete Kicer, Kecamatan Kupang Utara, pekerjaan pegawai Bouraq, dan beragama Kristen Protestan; di bawah sumpah menerangkan pada pokok-

nya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa pernah penggugat membeli tanah dari Tergugat II seluas 9128 M2, dan saksi mengetahui karena saksi adalah sopir Bus milik Penggugat dan Tergugat II sering naik Bus Tersebut dan minta uang pada saksi; Menimbang, bahwa **Tergugat I** untuk meneguhkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa surat-surat yaitu:

1. Surat bukti TI.1 berupa surat perintah Tugas No.04/Pem,014.5/1/84;
2. Surat bukti TI.2 berupa daftar penerimaan ganti rugi tanah;
3. Surat bukti TI.3 berupa pernyataan melepaskan hak No.10/AGR/KPG/1983;
4. Surat bukti TI.4 berupa Berita Acara pembebasan tanah No.1/PPT/KPG/1983;
5. Surat bukti TI.5 berupa keterangan pembebasan ganti rugi tanah a.n. Arnolus Ndolu di desa Oeofu, tertanggal 20 Pebruari 1983;
6. Surat bukti TI.6 berupa sertifikat (tanda Bukti hak) No.1376/1983;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan pula surat bukti berupa Foto-copy Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I NTT, No.70/I/1/KPG/HMB/KA-DID/83 (bukti TI.1);

Menimbang, bahwa segala yang berlangsung dalam persidangan berupa tangkisan-jawaban, replik, duplik serta pembuktian termuat seluruhnya dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah pula mengajukan kesimpulan serta mohon keputusan;

"TENTANG HUKUMNYA"

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan penggugat pada pokoknya menuntut agar:

1. Menyatakan Sahnya Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah GS.1376/83, Sertifikat No.354, yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) tanggal 8 Juli 1983;

2. Membatalkan pembebasan Tanah serta Ganti Rugi tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat membebaskan tanah milik Penggugat sebagai "**perbuatan melawan hukum oleh Penguasa**";
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II dalam hal pembebasan tanah dan menerima Ganti Rugi adalah perbuatan tidak Sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam tangkisannya telah menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sedangkan Tergugat II mengakui bahwa ia telah menjual tanahnya kepada Penggugat dan dibuatkan Akta Jual beli pada tanggal 8 Juli 1983;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengakui bahwa terhadap tanah miliknya yang sekarang menjadi sengketa, oleh pemerintah dibebaskan selain untuk memenuhi/menyesuaikannya dengan Rencana Induk Kota Kupang;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti serta saksi-saksi seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa fakta-fakta yang terungkap dipersidangan ternyata bahwa: Antara Penggugat dan Tergugat II telah terjadi jual beli terhadap tanah milik tergugat II, yang sekarang jadi sengketa;

Menimbang, bahwa Jual-beli tersebut telah dilakukan terhadap tanah milik Tergugat II dengan Sertifikat No.354 GS. No.1376/1983; dan telah dilakukan di hadapan Pejabat pembuat Akte Tanah;

Menimbang, bahwa pertama-tama harus dibuktikan di sini adalah "**Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan Hukum dalam hal tergugat I membebaskan tanah milik tergugat II**";

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang

diajukan oleh Tergugat II, ternyata bahwa pada saat Tergugat I hendak membebaskan tanah di lokasi Site II-di lokasi perencanaan Tata Kota Kupang Tengah dengan Sertifikat No.354 GS. 1376 dalam buku tanah yang berada di Kantor Tergugat I, masih terdaftar atas nama Tergugat II.

Menimbang, bahwa selain tanah milik Tergugat II yang dibebaskan oleh Tergugat I, masih terdapat sejumlah pemilik tanah lainnya yang tanahnya dibebaskan bersama-sama dengan tanah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk pembebasan tanah dengan Sertifikat No.354 GS.No.-1376, Tergugat II telah menerima ganti rugi sejumlah Rp.5.811.000,- (lima juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pembebasan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan surat perintah bertugas No.04/Pem/014.5/I/84 dari Bupati Daerah Tingkat II Kupang, untuk membebaskan tanah seluas 130 HA pada lokasi perencanaan Site II, untuk kepentingan perencanaan pada Tingkat II Kupang, (Bukti TI.1);

Menimbang, bahwa **Tergugat II, tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat I/Panitia pembebasan tanah** pada waktu itu, bahwa tanahnya telah dijual kepada penggugat, sehingga dalam daftar pemilik tanah yang akan dibebaskan tetap pada nama Tergugat II, sehingga Tergugat II-lah yang diundang untuk bermusyawarah dengan Tergugat I serta menerima uang ganti rugi karena adanya pembebasan tanah tersebut dari tergugat I;

Menimbang, bahwa selain dari Tergugat II, yang tidak melaporkan tentang telah dijualnya tanah milik tergugat II kepada Penggugat, Seharusnya Camat Kupang Tengah dan Kepala Desa Oeofu yang mengetahui tentang adanya jual beli tanah dengan sertifikat 354. GS. 1376/1983 menginformasikan kepada Panitia i.c. Tergugat I tentang tanah milik tergugat II yang akan dibebaskan itu, bahwa tanah tersebut telah dijual

oleh Tergugat II kepada Penggugat, oleh karena Camat Kupang Tengah dan Kepala Desa Oeofu selain menanda tangani Surat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat II, juga menjadi saksi dan turut menandatangani Surat Pernyataan melepaskan Hak No.10/GR/KPG/1983 (Bukti TI.3) dalam hal ini objek dari tanah yang dijual **kepada penggugat oleh Tergugat II dan yang dibebaskan adalah sama;**

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 19 dari UUPA** bahwa penggugat meskipun telah melakukan jual beli dengan Tergugat di muka pejabat yang berwenang, akan tetapi oleh karena tanah tersebut belum dibalik namakan atas nama Penggugat maka, Penggugat secara administrasi belum menguasai tanah tersebut secara penuh.

Menimbang, bahwa **Tergugat II** mengaku, bahwa perbuatannya menerima ganti rugi atas tanah yang tidak lagi menjadi miliknya, adalah perbuatan yang melawan hak, dan **mengaku bersedia mengembalikan ganti rugi tersebut;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian serta pertimbangan pertimbangan tersebut di atas ternyata bahwa:

Tanah yang dibebaskan oleh Panitia pembebasan tanah dengan Sertifikat No.354.GS. No.1376/83 pada saat dibebaskan masih terdaftar atas nama Tergugat II;

Tergugat II tidak pernah menerangkan kepada Panitia/Penggugat tentang adanya jual beli/pengalihan hak atas tanah antara Tergugat II dan Penggugat;

Camat Kupang Tengah dan Kepala Desa Oeofu, sebagai orang-orang yang mengetahui tentang adanya jual-beli tanah antara Tergugat II dan Penggugat, menanda tangani Akta Jual Beli dan juga sebagai saksi dan turut menanda tangani surat pelepasan hak, no.10/AGR/KPG/1983, **tidak pernah menginformasikan kepada Panitia pembebasan tanah/ Tergugat I** tentang status dari tanah sengketa pada saat

tanah itu akan dibebaskan;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa dalam **pembebasan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I, bukannya perbuatan melawan Hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I bukan perbuatan melanggar hukum, maka **gugatan penggugat terhadap Tergugat I harus dinyatakan, tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan terungkap bahwa **tergugat II, termasuk orang yang beretiket buruk,** oleh karena selain ia menjual tanah miliknya dengan sertifikat No.354 GS. 1376 kepada Penggugat dan telah menerima uang harga tanah tersebut, ia telah pula menerima uang ganti rugi pembebasan tanah atas tanah yang sama, tanpa memberitahukan tentang adanya pengalihan hak atas tanah tersebut karena jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat tidak menuntut agar tergugat II untuk menggantikan kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat II, maka gugatan terhadap Tergugat II pun dinyatakan **tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan terungkap bahwa **tergugat II, termasuk orang yang beretiket buruk,** oleh karena selain ia menjual tanah miliknya dengan sertifikat No.354 GS. 1376 kepada Penggugat dan telah menerima uang harga tanah tersebut, ia telah pula menerima uang ganti rugi pembebasan tanah atas tanah yang sama, tanpa memberitahukan tentang adanya pengalihan hak atas tanah tersebut karena jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat tidak menuntut agar tergugat II untuk menggantikan kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat II, maka gugatan terhadap Tergugat II pun dinyatakan **tidak dapat diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan

penggugat tidak dapat diterima maka penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat titel V dari RBg serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

" M E N G A D I L I "

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang kini dilanggar sebesar Rp.100.000,-; (seratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari SELASA, tanggal 15 Maret 1988, oleh Majelis Hakim dengan **M. SALEH AMBUWARU, SH.** selaku Ketua **I. WAYAN SUGAWA, SH** dan **JOHN KUPA** selaku Hakim Anggota dan pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, yang dihadiri oleh **Gerzon Tanuab, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan kedua belah pihak yang berperkara;

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

Reg. No. 674 K/Pdt/1989.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

STEFE FOEH, SH., bertempat tinggal di Jalan Kosasih, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kupang Utara, Kabupaten Dati II Kupang, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Pembanding;

melawan:

1. **BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II KUPANG Cq. KEPALA DIREKTORAT AGRARIA KABUPATEN KUPANG;**
2. **ARNOLUS NDOLU**, bertempat tinggal di Desa Oeofu, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Dati II Kupang, Termohon-Termohon kasasi dahulu Tergugat-Tergugat Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan; Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon-Termohon kasasi sebagai Tergugat-Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa Penggugat asli pada tahun 1981 membeli 2 bidang tanah dari Tergugat asli II masing-masing dengan GS nomor 40 dan GS No.41/81 yang letaknya seperti tersebut dalam gugatan;

bahwa tanah dengan GS No.41/81 tersebut di atas dengan luas 9.128 M2 sebagian-nya direncanakan untuk dibuka jalan umum,

sehingga pada akhirnya terbit GS No.1376/83, sertifikat No.345 dengan luas tanah 6.915 M2;

bahwa tanah yang bersertifikat seperti tersebut diatas, pada tanggal 8 Juli 1983 dibuatkan akte jual-beli antara Penggugat asli dengan Tergugat asli II yang berlangsung di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kecamatan Kupang Tengah di Tarus;

bahwa tanah yang dimaksud pada point 3 tersebut di atas, pada tanggal 29 September 1983 dibebaskan oleh Tergugat asli I dengan ganti rugi sebesar Rp.5.811.000,— ganti rugi mana telah diserahkan kepada Tergugat asli II tanpa berunding ataupun bermusyawarah dengan Penggugat asli sebagai pemiliknya;

bahwa atas pembelaan tanah tersebut di atas Penggugat asli telah mengajukan keberatan kepada Tergugat asli I maupun kepada Tergugat asli II akan tetapi tidak diperhatikan oleh Tergugat asli I dan Tergugat asli II;

bahwa perbuatan ataupun tindakan Tergugat asli I sebagai dalam kedudukannya sebagai Ketua Panitia pembebasan tanah tersebut yang telah melakukan pembebasan tanah tanpa musyawarah dengan Penggugat asli sebagai pemiliknya dalam diklasifikasikan sebagai perbuatan penguasa yang melanggar hukum;

bahwa perbuatan Tergugat asli II yang telah menerima pembayaran ganti rugi atas tanah milik Penggugat asli tersebut selain merupakan perbuatan yang sifatnya melanggar hukum adalah juga merupakan perbuatan ataupun tindakan yang tidak sah.

bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat asli tersebut, maka mohon agar terhadap tanah sengketa diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Penggugat asli menuntut, kepada Pengadilan Negeri Kupang supaya memberikan putusan sebagai berikut:



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah GS 1376/83, sertifikat No. 354 yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 8 Juli 1983;
3. Membatalkan setidaknya tidaknya menyatakan batalnya pembebasan serta ganti rugi tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membebaskan tanah milik Penggugat tanpa bermusyawarah dengan Penggugat adalah "**perbuatan penguasa yang melanggar hukum**";
5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan **pembebasan serta menerima ganti rugi** dari Tergugat I adalah **perbuatan yang tidak sah**;
6. Menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan atas tanah dalam perkara ini;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan verzet, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Memohon putusan lain yang dianggap adil dan bijaksana;

bahwa terhadap gugatan tersebut telah dinyatakan **tidak dapat diterima** oleh Pengadilan Negeri Kupang, yaitu dengan putusannya tanggal 15 Maret 1988 No. 73/Pdt/G/1983/PN.KPG.;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah **dikuatkan** oleh **Pengadilan Tinggi Kupang** dengan putusannya tanggal 26 Oktober 1988 No. 92/Pdt/1988/PT.K.;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diber-

tahukan kepada Penggugat Pembanding pada tanggal 26 Nopember 1988 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Desember 1988 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 73/Pdt/G/1988/PN.KPG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Desember 1988;

bahwa setelah itu oleh Tergugat-Tergugat Terbanding yang pada tanggal 3 Januari 1989 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 25 Januari 1989, dengan demikian jawaban memori/risalah kasasi itu diajukannya setelah tenggang waktu yang ditentukan dalam pasal 47 ayat 3 Undang-Undang Mahkamah Agung No. 14 tahun 1985 lampau, maka jawaban memori/risalah kasasi itu tidak dapat diperhatikan;

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

Menimbang, bahwa **keberatan-keberatan** yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Kupang telah salah **menerapkan hukum** sebab dalam putusannya mengakui adanya transaksi jual beli antara Penggugat asal dengan Tergugat asal II sebelum dibebaskan oleh Tergugat asal I, maka dengan adanya pengakuan ini Penggugat asal sebagai pembeli yang beritikad baik

harus dilindungi (putusan Mahkamah Agung R.I. No.1674 K/Sip/1982), di satu pihak jual beli tanah yang sudah dianggap sah tidak boleh dibatalkan, karena belum didaftarkan untuk balik nama (putusan Mahkamah Agung tanggal 2 Desember 1975 No.765 K/Sip/75); di lain pihak karena Tergugat asal tidak bermusyawarah dengan Penggugat asal sebagai pemilik terakhir atas tanah sengketa adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 1 ayat 1 jo pasal 6 ayat 1 dan 2 huruf C. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975;

2. Bahwa pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat asal II adalah dengan **itikad buruk** dengan demikian pelepasan hak atas tanah sengketa antara Tergugat asal I dengan Tergugat asal II yang didasarkan atas itikad buruk tersebut dengan sendirinya tidak sah dan harus dibatalkan;
3. Bahwa *judex facti* tidak tepat dan benar dalam mempertimbangkan alat-alat bukti Penggugat asal baik alat-alat bukti tertulis maupun bukti-bukti saksi, padahal Penggugat asal telah mengajukan 4 orang saksi termasuk di dalamnya Camat Kupang Tengah dan Kepala Daerah Desa Oebufo yang pada pokoknya menguatkan gugatan Penggugat asal, karenanya terhadap hal-hal yang menyangkut pembuktian pada Tingkat Kasasi masih diperkenankan oleh Pengadilan Mahkamah Agung R.I. (putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1159 K/Pdt/1986);

Menimbang:
mengenai keberatan ad.1:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum, karena telah menyimpulkan keabsahan jual beli tanah digantung secara mutlak pada *juridische levering* (balik nama) dari pemilik semula kepada pembeli.

Pertimbangan dan kesimpulan *judex fac-*

ti tersebut di atas jelas keliru dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 maupun dengan yurisprudensi tetap yang masih tetap dipegang sampai sekarang yang menegaskan bahwa karakter transaksi jual beli tanah sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria adalah bersifat **kontante handeling** (*tunai*), maka sejak terjadinya kesepakatan atas objek dan harga jual beli, telah sah dan sempurna jual beli tersebut. Kemudian azas kontante handeling yang dianut sistem hukum adat tidak mengenal prosedur pemisahan penyerahan nyata (*feitelijk levering*) dengan penyerahan yuridis berupa balik nama (*juridische levering* atau *overschrijving*).

In kasu antara Penggugat asal dan Tergugat asal II telah disepakati objek dan harga tanah, dengan demikian jual beli telah sah dan sempurna meskipun belum didaftarkan balik nama dari atas nama Tergugat asal II sebagai penjual keatas nama Penggugat asal sebagai pembeli.

Berarti sejak terjadinya persetujuan transaksi tanah perkara sudah sah menjadi milik Penggugat asal. Oleh karena Penggugat asal sudah sah menjadi pemilik, maka yang berhak menerima ganti rugi dari pihak Tergugat asal I adalah Penggugat asal "bukan" Tergugat asal II. Hal inipun telah diakui oleh Tergugat asal II sendiri. Dengan demikian pembayaran ganti rugi yang dilakukan Tergugat asal I kepada Tergugat asal II adalah tindakan yang mengandungi perbuatan melawan hukum yang mewajibkan para Terdakwa asal tanggung renteng untuk membayar kembali ganti rugi itu kepada Penggugat asal. Hal ini sesuai dengan "doktrin hukum" yang mengajarkan bahwa dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh lebih dari seorang (beberapa orang), adalah adil dan wajar untuk menghukum para pelaku agar sama membayar ganti rugi secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Penggugat asal dengan fakta-fakta yang dikemukakan dalam pemeriksaan pada sa-

tu segi serta untuk lebih menjernihkan dan mengefektifkan putusan pada segi lain, Mahkamah Agung berpendapat untuk mengabulkan gugatan Penggugat asal berdasarkan *petitum ex aquo et bono*, yang dimintanya pada *petitum subsidair*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dengan tidak perlu mempertimbangkan keberatan-keberatan kasasi yang lainnya menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi: Stefe Foeh, SH. tersebut dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 26 Oktober 1988 No.92/Pdt/1988/PT.K. dan putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 15 Maret 1988 No.73/Pdt/G/1983/PN.KPG., sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa para Termohon kasasi/Tergugat-Tergugat asal sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini akan dihukum untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi: STEFE FOEH, SH. tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang, tanggal 26 Oktober 1988 No.92/Pdt/1988/PT.K. dan putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 15 Maret 1988 No.73/Pdt/G/1983/PN.KPG.;

DAN MENGADILI SENDIRI:

Mengabulkan Gugatan Subsidair.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah GS. No.1376/1983 sertifikat No.354 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pem-

buat Akta Tanah (PPAT) tanggal 8 Juli 1983;

- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membebaskan tanah milik Penggugat dan perbuatan Tergugat II yang telah menerima ganti rugi dari Tergugat I tersebut adalah merupakan "perbuatan melawan hukum";
- Menyatakan bahwa pembayaran ganti rugi yang dibayar Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah tidak sah;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.5.811.000,— (lima juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi, biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.20.000,— (dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Senin, tanggal 29 Oktober 1990 dengan R. Djoko Soegianto, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, M. Yahya Harahap, SH. dan Kohar Hari Soemarno, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: SABTU, TANGGAL 8 DESEMBER 1990 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh M. Yahya Harahap, SH. Kohar Hari Soemarno, SH. Hakim-Hakim Anggota dan Mawardi D. Thoha, SH. Penitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Salinan Resmi putusan ini diberikan kepada VARIA PERADILAN:

MAHKAMAH AGUNG R.I.

Direktur Perdata.

u.b.

Kepala Sub. Direktorat Kasasi Perdata.

(NY. I.G.A. RUIJATI TEMADJA, SH.)