

**ANALISIS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH
BERSERTIFIKAT GANDA ANTARA WARGA NEGARA ASING
DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SEMARANG
NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG**

Skripsi

Diajukan kepada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas
Islam Negeri Walisongo untuk Memenuhi sebagian
Persyaratan guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Disusun Oleh :

RM. Panji Satria Asmarandy Nugroho
NIM :1602056021

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS UIN WALISONGO SEMARANG
2020**



**KEMENTERIAN AGAMA R.I UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp. (024) 7601291
Fax.7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Sdr.a. RM. Panji Satria Asmarandy Nugroho

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.



Setelah membaca, mengadakan koreksi dan perbaikan sebagaimana mestinya, maka kami menyatakan bahwa skripsi saudara

Nama : RM. Panji Satria Asmarandy Nugroho
NIM : 1602056021
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **ANALISIS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG**

Dengan ini telah kami setuju dan mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 17 November 2020

<p>Pembimbing I</p>  <p>Dr. H. Mashudi, M.Ag NIP. 196901212005011002</p>	<p>Pembimbing II</p>  <p>Ali Maskur, SHI, MH.</p>
---	---



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Alamat : Jl. Prof. DR. HAMKA Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291, 7624691 Semarang 50185

SURAT KETERANGAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : B-4392/Un.10.1/D.1/PP.00.9/XII/2020

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang menerangkan bahwa skripsi Saudara,

Nama : RM. Panji Satria A.
NIM : 1602056021
Program studi : Ilmu Hukum (IH)*
Judul : Analisis Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.60/Pdt.G/2015/Pn.Smg
Pembimbing I : Dr. H. Mashudi, M.Ag.
Pembimbing II : Ali Maskur, S.H.I., MH

Telah dimunaqasahkan pada tanggal 22 Desember 2020 oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum yang terdiri dari :

Penguji I / Ketua Sidang : Dr. Mahsun, M.Ag.
Penguji II / Sekretaris Sidang : Dr. H. Mashudi, M.Ag.
Penguji III : Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., MH.
Penguji IV : Hj. Nur Hidayati Setyani, SH., MH.

dan dinyatakan **LULUS** serta dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I (S.1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

A.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik
& Kelembagaan

Dr. H. Ah Imron, SH., M.Ag.

Semarang, 22 Desember 2020
Ketua Program Studi,

Briliyan Erna Wati, S.H., M.Hum.

MOTTO

قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ
لِّسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي

*“Ya Tuhanku, lapangkanlah untukku dadaku, dan mudahkanlah
urusanku, dan lepaskanlah kekakuan dari lidahku, supaya mereka
(setiap orang) mengerti perkataanku”.*

(Doa Nabi Musa AS, Q.S At Thaha 25-28)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Penulis persembahkan untuk mereka yang selalu memberikan do'a, dukungan dan motivasi yang tak ternilai kepada penulis, Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ibu tercinta Heni Budiati yang selalu mendoakan dan mendukung sepenuh hati untuk kesuksesan anak-anaknya.
2. Ayah tercinta RM. Indradi Rahardjanto Dwi Nugroho yang selalu mendoakan dan mendukung sepenuh hati untuk kesuksesan anak-anaknya.
3. Keluarga yang selalu mendoakan dan mendukung sepenuh hati untuk kesuksesan saya.
4. Almamater tercinta, terkhususnya keluarga besar program studi ilmu hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang.

DEKLARASI KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang,, 23 November 2020

Deklarator




Panji Nugroho

NIM. 1602056021

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi huruf-huruf Arab-Latin dalam skripsi ini berpedoman pada (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Śā'	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Hā'	ḥa'	Ha (dengan titik di atas)
خ	Khā'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	Er
ز	Zai	z	Zet
س	S n	S	Es
ش	Sy n	Sy	Es dan Ye
ص	Şād	ş	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dād	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Tā'	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Zā'	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)

ع	'Ayn	'_	Apostrof terbalik
غ	Gayn	G	Ge
ف	Fā'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	M m	M	Em
ن	N n	N	En
و	Waw	W	We
هـ	Hā'	H	Ha
ء	Hamzah	'_	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

Bacaan Maad : ā = ا = ي = û = و

Bacaan diftong : ai = اي ; au = او

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji putusan nomor 60/Pdt.G/2015/Pengadilan Negeri Semarang. Dalam putusan tersebut terdapat permasalahan tentang kepemilikan tanah dan bangunan bersertifikat ganda yang sah antara Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, Goe Swan Tiong (Warga Negara Asing) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat, Soegianto (Warga Negara Indonesia). Sehingga perlu dikaji bagaimana penyelesaian antara kedua belah pihak dalam putusan perkara perdata mengenai keabsahan legalitas sertifikat kedua belah pihak atas obyek hukum tanah, dan pertimbangan hakim terhadap sertifikat hak milik tergugat yang ditiadakan kekuatan hukum mengikatnya oleh putusan hakim.

Penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative. Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi pustaka (*Librarry Research*). Analisis data berdasarkan metode Kualitatif Deskriptif.

Dari hasil analisis tersebut diketahui bahwa Tergugat telah melakukan tindak pidana laporan palsu surat kehilangan sertifikat yang disahkan Pengadilan Negeri Semarang, sehingga atas dasar itulah Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat. Oleh karena permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan Gugatan yang menyatakan kepemilikan Hak Guna Bangunan milik Penggugat atas tanah tersebut adalah sah dan melakukan pembatalan sertipikat Hak Milik Tergugat di Kantor pertanahan Kota Semarang sesuai prosedur pembatalan sebagaimana ketentuan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Kemudian diketahui juga bahwa tergugat telah kehilangan warga negara Indonesia, kepemilikan tanah oleh warga negara asing sudah diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA). Kesimpulan dari penelitian ini bahwa pertimbangan hukum oleh hakim dalam perkara No.60/Pdt.G/2015/PN. SMG, menjelaskan bahwa sertifikat hak milik atas nama tergugat adalah perbuatan melawan hukum dengan dasar legalitas kepemilikan dan status kewarganegaraan asing.

Kata Kunci : Sengketa, Sertifikat Ganda, Legalitas, Putusan.

KATA PENGANTAR

Bismillāhirrahmānirrahīm

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq, hidayah serta inayah-Nya kepada semua hamba-Nya tidak terkecuali kepada peneliti. Hanya dengan karunia-Nya lah peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW skripsi yang berjudul **ANALISIS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SEMARANG NO.60 /PDT.G/2015/PN.SMG**

Dalam penulisan ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan bantuan yang sangat besar dalam bentuk apapun. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Allah SWT, yang merupakan sumber segala kehidupan dan pengetahuan yang telah merahmati dan meridhoi penulis sepanjang masa
2. Hj. Briliyan Erna Wati, S.HI., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.
3. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.
4. Dr. H. Mashudi M. Ag, selaku Pembimbing I saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
5. Ali Maskur, S.Hi.,M.H, serta selaku Pembimbing II saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.

6. Dr. Mahsun, M.Ag serta selaku Penguji I saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
7. Dr. H. Mashudi, M.Ag serta selaku Penguji II saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
8. Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H, serta selaku Penguji III saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Hj. Nur Hidayati Setyani, S.H.,M.H, serta selaku Penguji IV saya, yang telah memberikan bimbingan dan kesabarannya kepada saya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
10. LBH Jantera Keadilan, selaku LBH yang membimbing skripsi saya dalam perkara ini.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Pada akhirnya penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan ini belum mencapai kesempurnaan dalam arti yang sebenarnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca, serta dapat memberi manfaat untuk pembacanya dan mendorong penelitian- penelitian selanjutnya. Amiin YRA.

Semarang, 23 November 2020

Panji Nugroho
NIM. 1602056021

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i.
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii.
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii.
MOTTO.....	iv.
PERSEMBAHAN.....	v.
DEKLARASI KEASLIAN SKRIPSI	vi.
TRANSLITERASI ARAB – LATIN.....	vii-viii.
ABSTRAK.....	ix.
KATA PENGANTAR.....	x-xi.
DAFTAR ISI.....	xii-xiii.
BAB I PENDAHULUAN.....	14.
A. Latar Belakang Masalah	14.
B. Rumusan Masalah	20.
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	20-21.
D. Telaah Pustaka.....	21-23.
E. Metode Penelitian.....	24.
F. Sistematika Penelitian	29.
BAB II TINJAUAN MATERI.....	31.
A. Tentang Hak Atas Tanah.....	31.
B. Tentang Bukti Kepemilikan.....	38.
C. Tentang Sengketa Tanah.....	42.
D. Tentang Sertifikat Tanah.....	45.
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	45.
2. Tinjauan Fungsi Sertifikat Tanah	46.
E. Tentang Sertifikat Ganda	47.
F. Sengketa Sertifikat Pengganti.....	48.
G. Sengketa Sertifikat Asli tapi Palsu.....	48.
H. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Hak Milik Terselubung).....	48.
BAB III JENIS HAK KEPEMILIKAN DAN LEGALITAS KEPEMILIKAN DALAM PUTUSAN NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG.....	50.
A. Jenis Hak Kepemilikan.....	50.
1. Pihak – pihak yang berperkara	51.
2. Kedudukan Hak Sertifikat.....	53.
a). Tentang Sertifikat Hak Milik.....	53.

b).	Tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan..	56.
c).	Duduk Perkara Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda	61.
d).	Kewenangan Pengadilan Negeri Semarang dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg.....	63.
B.	Legalitas Kepemilikan	67.
1.	Penyelidikan	68.
2.	Legalitas Bukti Kepemilikan Tanah yang diajukan Persidangan	73.
3.	Bukti Saksi dalam Persidangan	82.
C.	Putusan	93.
BAB IV ANALISIS PERDATA PERTIMBANGAN HAKIM DAN SUBYEK PENULIS DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NO.60 /PDT.G/2015/PN. SMG		102.
A.	Analisis Pertimbangan Hakim.....	102.
B.	Analisis Penulis tentang Sengketa Kepemilikan Tanah dan Bangunan dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg.....	112.
BAB V PENUTUP.....		127.
A.	Kesimpulan.....	127
B.	Saran.....	130.
DAFTAR PUSTAKA.....		131.
LAMPIRAN.....		135.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah adalah sumber daya alam dari Tuhan Yang Maha Esa, kebutuhan atas kepemilikan tanah oleh manusia adalah kebutuhan dasar manusia guna penghidupan dan mata pencaharian, segala aktivitas kehidupan manusia dari lahir hingga meninggal berhubungan dengan tanah (dewitunggal). Oleh karena itu, penggunaan atas tanah dalam suatu wilayah negara harus diatur pemanfaatannya dengan arif dan bijaksana. Dalam hal ini Negara berperan penting dalam kebutuhan atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.¹

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa

¹ Manulang Rinto, *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta : Buku Pintar, 2011), hlm 20.

serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²

Dengan berlakunya UUPA No.5 Tahun 1960, maka terjadilah perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan. Perubahan yang fundamental ini mengenai struktur perangkat hukum dan konsepsi yang mendasari maupun isinya. Dengan diundangkannya UUPA,³

Dalam konteks hukum positif, dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 juga disebutkan bahwa :

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak..

Didalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Jika sudah menjadi pemilik atas tanah, maka hak-hak pemilik tanah adalah sebagai berikut⁴ :

1. Hak menguasai, menggunakan dan mendapatkan hak tanah, artinya pemilik tanah berhak untuk memiliki dan menempati tanahnya sesuka hati

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 50.

³ *Ibid*, hlm. 67.

⁴ Ali Sodikin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh* (Jakarta: Mazhabuna, Media Transformasi Pemikiran Islam.2012), hlm. 6

- sesuai dengan kebutuhan mereka.
2. Hak berkehendak, artinya pemilik tanah berhak untuk mewariskan atau memberikan tanahnya kepada siapapun.
 3. Hak untuk menyerahkan tanah kepada Badan Amanah.
 4. Hak memberi kepada seseorang untuk menggunakannya.

Dalam Islam, kepemilikan hak atas tanah oleh seseorang Pemilikan atas harta tersebut memiliki sebab-sebab syar'i yang telah ditetapkan oleh Allah s.w.t dengan suatu sebab tertentu yang tidak boleh melampaui batasan sebab sebab tersebut, sehingga, sebab pemilikan harta itu telah dibatasi pada apa yang telah dijelaskan oleh syara'.

Dalam konteks tanah, maka kepemilikan tanah dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak, status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian, status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan, juga tergantung apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara merupakan tempat di mana bangunan tempat tinggal manusia didirikan.⁵

Cara memperoleh kepemilikan tanah dalam Islam, dapat dengan berbagai cara, seperti: bekerja, warisan, hibah, hadiah, dan *ihya' al-mawat'*⁶

⁵ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid II*, terjemahan. Soeroyo (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 252.

⁶ Rahma Fitriani, "Pemilikan Tanah Perspektif Islam", *Jurnal al-Mabsut*, Vol. 2, No. 1, 2011-April, hlm. 4.

(pembukaan lahan baru). Bekerja merupakan cara paling umum dalam mendapatkan hak milik tanah yang berpangkal dari usaha pribadi seseorang. Sedangkan cara pemerolehan melalui warisan, hibah, dan hadiah, merupakan perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain tanpa adanya proses bekerja. Meskipun begitu, cara-cara ini adalah sah menurut hukum sebagai cara pemindahan hak milik.⁷

Dalam permasalahan yang berkaitan tentang sertifikat tanah, dalam kenyataan di lapangan dalam beberapa kasus masih timbul konflik sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan, salah satunya adalah Sertifikat ganda. Sertifikat ganda dalam pengertiannya merupakan sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dan terjadi tumpang tindih hak seluruhnya atau sebagian.⁸

Di Indonesia banyak aspek yang dapat menyebabkan sengketa sertifikat ganda, misalnya dalam sengketa yang akan penulis kaji yaitu Sengketa sertifikat ganda hak atas tanah dan bangunan atas penerbitan sertifikat hak milik dibawah tanah dan bangunan yang sudah memiliki sertifikat hak guna bangunan.

Fakta pertama dalam kasus ini adalah bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut didasari atas dasar laporan surat kehilangan sertifikat ke kepolisian oleh tergugat, GOEI SWAN TIONG yang karena putusan tersebut kemudian diterbitkan oleh Badan Pertanahan

⁷ Arif Hidayat, *Metode Penelitian & Pengkajian Hukum* (Yogyakarta: Langit Aksara, 2010), hlm. 15..

⁸ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya : Arkota, 2003), hlm 78

Nasional, namun dalam kasus ini ada sebuah keunikan bahwa (GOEI SWAN TIONG) berwarga Negara Asing.

Dengan demikian ada permasalahan dalam kepemilikan sah atas tanah Jl. MT. Haryono No.825 (Mataram), terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 0065/Jomblang, atas nama GOEI SWAN TIONG (WNA) , diatas tanah ex. HGB No.52/Jomblang, Luas 2800 m², atas nama *Naamlozoo Venotschapps* (NV) Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN) antara Pak Soegianto dan Goe Swan Tiong.

Dengan penerbitan tersebut pula kemudian oleh GOEI SWAN TIONG melakukan perjanjian kontrak sewa menyewa kepada pihak ketiga yaitu Halim diatas tanah sengketa kepemilikan Soegianto dengan Goe Swan Tiong (menggunakan sertifikat baru untuk disewakan kepada Halim).

Dalam Penyelidikan yang telah dilakukan kepolisian terdapat bukti fakta kedua, bahwa Goe Swan Tiong telah kehilangan warga negara Indonesia. Bahwa kita ketahui Warga Negara Asing tidak berhak dalam kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan.⁹

Bahwa kita ketahui Warga Negara Asing mengenai hak atas kepemilikan tanah yang di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA), dijelaskan bahwa hak asing diperbolehkan memiliki Hak Milik atas tanah, dengan syarat merupakan harta bersama setelah melakukan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011),
cet 11, h 1 m . 2 1 .

pernikahan dengan Warga Negara Indonesia, melalui Warisan, jika Warga Negara tidak menikah dengan Warga Negara Indonesia, yang ingin menetap di Indonesia diperbolehkan memiliki rumah untuk tinggal ataupun usaha, dengan status Hak Pakai, dibuktikan dengan Kartu Izin Tinggal Terbatas.¹⁰

Hak Pakai tersebut memiliki jangka waktu 30 Tahun, dan bisa diperpanjang selama 20 Tahun selama dua kali pengurusan, dan jika meninggal bisa diwariskan kepada Warga Negara Indonesia, Proses pengurusan Izin Tinggal selambatnya 1 Tahun setelah habis masa berlakunya, jika sudah berakhir maka beralih menjadi Tanah Milik Negara.

Atas Bukti Fakta yang telah dipaparkan diatas, oleh karena itu Penggugat melalui gugatannya bertujuan mendapat perlindungan hukum yang diberikan agar tidak terjadi main hakim sendiri (*eigennrichting*) Sehingga penulis perlu mengkaji kembali lebih tentang hak-hak kepemilikan sertifikat dan kekuatan hukum hak kepemilikan dua sertifikat dalam Perundang-undangan dan penyelesaian perkara perdata sertifikat ganda, alasan hakim dalam menerbitkan sertifikat hak milik, pertimbangan pertimbangan apa saja oleh Majelis Hakim dalam menentukan putusan dalam perkara ini. Sehingga penulis dapat mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa tanah besertifikat ganda berdasarkan Perkara No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg dan bagaimana Analisa Pertimbangan Hakim dalam

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Djambatan, 2007) hlm. 221.

menutus perkara tersebut. Dari latar belakang masalah tersebut yang sudah penulis uraikan diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul :

**ANALISIS SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH BERSERTIFIKAT GANDA ANTARA
WARGA NEGARA ASING DAN WARGA
NEGARA INDONESIA DALAM PUTUSAN
NO.60/PDT.G /2015/PN.SMG**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka pokok permasalahan yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg ?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.60/Pdt.G/2015/ PN.Smg

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat, penulisan ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Penyelesaian sertifikat ganda bisa dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, mengetahui pertimbangan – pertimbangan Majelis Hakim terkait penerbitan sertifikat hak milik (SHM) No. 0065/Jomblang, atas nama GOEI SWAN TIONG, Luas 2800 m2, atas ex. Hak guna bangunan (HGB) No.52/

Jomblang, atas nama *Naamlozoo Venotschapps* (NV) Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN .

2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dalam putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- a) Bagi Aparat Penegak Hukum

Hasil Penelitian ini menjadi Rujukan Aparat Penegak Hukum dalam menerapkan penegakan sengketa tanah, sengketa secara yuridis maupun secara fisik.

- b) Bagi Civitas Akademis

Hasil Penelitian ini dapat menjadi bahan acuan dan pertimbangan akademis secara perdata yang berkaitan dengan Sertifikat Ganda.

- c) Bagi Masyarakat

Memberikan manfaat secara teori dan aplikasi terhadap perkembangan ilmu agraria dan prosedur pertanahan maupun permasalahan yang berkaitan dengan Sertifikat Ganda.

- d) Sebagai bahan informasi untuk penelitian lebih lanjut.

D. TELAAH PUSTAKA

Setelah melakukan penelusuran, penulis menemukan beberapa literatur yang berkaitan dengan Sertikat Kepemilikan Tanah diantaranya :

Skripsi Syahrifilani¹¹, yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Oleh

¹¹ Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, (Jakarta: Bina Aksara, 1988), hlm 8, tidak dipublikasikan.

Pengurus Besar DARUD DA'WAH WAL IRSYAD (PB-DDI) Dengan Universitas ASY'ARIAH MANDAR”.

Hasil Penelitian yang sudah dilakukan bahwa skripsi tersebut membahas tentang status tanah yang menjadi obyek sengketa, menolak pelaksanaan putusan atas tanah tersebut dan proses eksekusinya.

Skripsi Riki Dendi Saputra¹², yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang Bersertifikat Ganda menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional di Wilayah Tangerang Selatan.

Penelitian yang sudah dilakukan bahwa skripsi tersebut membahas tentang oknum yang bekerjasama dengan kantor BPN di wilayah tangerang selatan, tentang penggantian sertifikat tanah, dan pemilik asli sertifikat.

Skripsi Asri Isnaini¹³, “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makasar”, Penelitian yang sudah dilakukan bahwa skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum terhadap sengketa hak atas tanah dan proses penyelesaian sengketa atas tanah di Kota Makasar

Artikel Septivany Christa Perdana¹⁴, “Sertifikat

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 262, tidak dipublikasikan.

¹³ Asri Isnaini “Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makasar” (Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2013), tidak dipublikasikan.

¹⁴ Artikel “*Sertifikat Ganda Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun*” Christa Perdana, S (Jakarta Selatan : Kenotariatan: Universitas Pancasila Jakarta Selatan, Vol 1 No.1: 2018)

Ganda Pada Proyek Pembangunan Rumah Susun”, Penelitian yang sudah dilakukan Jurnal ini membahas tentang kelemahan internal dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dalam proses penerbitan hak atas tanah.

Artikel Mudakir Iskandar Syah “ Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Database Pertanahan”, Penelitian yang sudah dilakukan Jurnal ini memberikan informasi, mengurangi, mencegah terjadinya sengketa pertanahan dari data pertanahan. Informasi yang transparan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.¹⁵

Dari beberapa karya skripsi dan jurnal tersebut diatas, berbeda dari judul skripsi yang akan penulis lakukan, karena penulis akan menganalisis putusan pengadilan tentang kepemilikan sertifikat hak milik diatas sertifikat hak guna bangunan dan status hukum warga Negara Asing dalam peraturan pendaftaran tanah di Indonesia. Sedangkan karya skripsi dan jurnal sebelumnya membahas tentang pendaftaran sengketa sertifikat ganda dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat. Walaupun kasusnya sama tentang sertifikat ganda akan tetapi locus, pihak dan fokus dalam permasalahan yang di bahas berbeda. Penulis fokus mengkaji hasil putusan, kekuatan sertifikat Hak Milik dalam perkara.

¹⁵ Artikel “ *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Database Pertanahan*” saudara Mudakir Iskandar Syah (Vol 4, No.2.)

E. METODE PENELITIAN

Metode diartikan sebagai suatu cara untuk teknis yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian diartikan sebagai upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta- fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati, dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.¹⁶ Metode penelitian adalah ilmu tentang metode-metode yang akan digunakan dalam melakukan suatu penelitian.¹⁷

Dalam penelitian ini metode penelitian dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian Data

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal. Penelitian doktrinal merupakan suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan asas hukum atau doktrin hukum yang berlaku.¹⁸ Penelitian ini juga merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif, yakni penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.¹⁹ Dalam penelitian ini, peneliti berusaha untuk mensinkronisasikan suatu aturan dengan aturan lainnya secara hierarki terhadap Putusan

¹⁶ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2014), hlm. 24.

¹⁷ Abdurrahmat Fathoni, *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2011), hlm. 98

¹⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), cet VII, hlm..25.

¹⁹ *Ibid.*, hlm.105.

No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Peneliti menggunakan jenis penelitian doktrinal karena dalam skripsi ini peneliti hendak menguji bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat ganda antara warga negara asing dan warga negara Indonesia dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015 /PN.Smg

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan anak tangga untuk menentukan teori penelitian yang akan dipakai, yang berguna untuk membatasi peneliti mengeksplorasi landasan konseptual yang kelak bisa membedah objek penelitian. Pendekatan penelitian dipakai untuk menentukan dari sisi mana sebuah objek penelitian akan dikaji.²⁰ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.²¹ Dalam penelitian ini penulis akan mencoba menelaah bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan bersertifikat ganda antara warga negara asing dan warga negara Indonesia dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg

²⁰ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)* (Depok: Rajawali Pers, 2018), cet 1, hlm.172

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), cet 11, hlm.94.

3. Sumber Data

Sumber data adalah mengenai dari mana data diperoleh dalam Penelitian ini menggunakan data sekunder²², yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.²³ Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.²⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Undang-undang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1), Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) tentang pendaftaran Tanah, serta bukti penguat tambahan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 42 tentang Hak Pakai Warga Negara Asing.

b. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum

²² Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)* (Depok: Rajawali Pers, 2018), cet 1, hlm.214.

²³ *Ibid.* hlm. 216

²⁴ *Ibid.* hlm. 219

ini meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.²⁵

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.²⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang akan digunakan sebagai sumber di dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Studi kepustakaan (*library research*) dikenal juga dengan *riset non reaktif* untuk mencari data sekunder dalam penelitian hukum normatif dengan jalan menelaah bahan-bahan kepustakaan seperti buku, jurnal, artikel-artikel maupun kepustakaan lainnya, termasuk pustaka online. Sedangkan teknik pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan teknik *legal dokumenter (dokumentatif research)*. Teknik *legal dokumenter* adalah teknik pengumpulan data melalui identifikasi dan telaah perundang-undangan maupun dokumen-dokumen hukum resmi, kemudian dianalisis dan dirumuskan sebagai bahan hukum pokok di dalam penelitian hukum normatif (*legal doctriener*).²⁷

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011), cet 11, h 1 m 181.

²⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), cet VII, hlm.106.

²⁷ Arif Hidayat, *Metode Penelitian & Pengkajian Hukum* (Yogyakarta: Langit Aksara, 2010), hlm. 17.

Penelitian ini penulis mendokumentasikan beberapa bahan hukum, untuk menjadi dasar dalam menganalisis penyelesaian sengketa sertifikat ganda antara warga negara asing dan warga negara indonesia Putusan No.60/Pdt.G/2015 /PN.Smg. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Al-Qur'an, Hadis, Pancasila, Undang-undang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1), Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) tentang pendaftaran Tanah, serta bukti penguat tambahan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 42 tentang Hak Pakai Warga Negara Asing, dan Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg.

Kemudian dalam menganalisis penulis juga mendokumentasikan bahan hukum sekunder meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Serta mendokumentasikan bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya yang berkaitan dengan materi dan teori sesuai skripsi penulis untuk menjadi dasar analisis penyelesaian sengketa sertifikat ganda antara warga negara asing dan warga negara indonesia Putusan No.60/Pdt.G/2015 /PN.Smg

5. Teknik Analisis Data

Tahap akhir dari penelitian ini adalah analisis data dimana penulis menggunakan analisis data deskriptif kualitatif. Deskriptif yaitu penelitian non hipotesis sehingga dalam penelitian ini tidak perlu merumuskan hipotesis, jika kualitatif adalah data yang digambarkan oleh penulis dengan kata-kata atau

kalimat menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.²⁸ Deskriptif kualitatif adalah penelitian yang berusaha mengembangkan dan menginterpretasi kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung, akibat yang sedang terjadi atau kecenderungan yang sedang berkembang.²⁹ Teknik deskriptif ini penulis gunakan untuk menafsirkan dan menguraikan data yang sudah penulis dapatkan dari Pengadilan Negeri Semarang. Dalam pendekatan kualitatif, dalam menganalisis data maka penulis menggunakan metode deduktif dalam pembahasan, yang menjabarkan pengetahuan yang bersifat umum kemudian untuk menilai kejadian yang bersifat khusus.³⁰ Pengetahuan yang umum tercemin pada teori-teori dan kajian pustaka yang peneliti jabarkan dan berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian ini untuk dasar penulis dalam menganalisis permasalahan dalam karya tulis ini.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk dapat memberikan gambaran dalam pembahasan secara global dan memudahkan pembaca dalam memahami gambaran menyeluruh dari penelitian ini, maka penulis memberikan gambaran atau penjelasan secara garis besar dalam skripsi ini terdiri atas lima bab yang masing-masing menampakkan titik berat yang berbeda, namun dalam

²⁸ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:Rosyda Karya, 1990), hlm..4.

²⁹ Sunarto, *Metode Penelitian Deskriptif* (Surabaya: Rusaha Nasional, 1990), hlm. 47.

³⁰ *Ibid.* hlm.50

satu kesatuan yang saling mendukung dan melengkapi. Adapun gambaran sistematikanya adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan. Bab ini memuat : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Landasan tentang hak atas tanah, kepemilikan tanah, sengketa tanah, sertifikat, serta landasan teori pendapat ahli untuk menyelesaikan perkara sertifikat ganda.

Bab III : Studi Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN. Smg. Bab ini berisi penjelasan jenis hak kepemilikan dan legalitas kepemilikan para pihak dalam Putusan No. 60/Pdt.G/2015/ PN.Smg

Bab IV : Kajian Analisis pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan kepemilikan yang sah, serta Analisis penulis tentang korelasi undang – undang, teori tentang sertifikat sebagai dasar kajian dalam kasus perkara sertifikat ganda, dan akibat hukum yang timbul dalam memutus sengketa sertifikat ganda Putusan No.60/Pdt.G/ 2015/PN.Smg

Bab V : Penutup yang memuat kesimpulan, saran.

BAB II

TINJAUAN MATERI

A. Tentang Hak Atas Tanah

Membahas hak atas tanah, perlu diketahui hierarki dari hak atas tanah terlebih dahulu. Hierarki hak-hak atas tanah dalam hukum nasional (ketentuan UUPA), menurut J.Andy Hartanto sebagai berikut:³¹

1. Hak bangsa Indonesia di atas tanah;
2. Hak menguasai dari negara atas tanah;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak perseorangan.

Hak perseorangan, meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan), serta hak milik atas satuan rumah susun. Sebelum membahas hak atas tanah perlu kita ketahui apa yang dimaksud dengan “hak” dan juga “tanah”. Hak memiliki pengertian ”kewenangan”, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan dalam undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya). Menurut Jeremy Bentham, hak tidak mempunyai arti apa-apa jika tidak ditunjang oleh undang-undang.³² Ada empat unsur yang harus terpenuhi ketika membahas mengenai hak, dimana keempat unsur tersebut adalah subjek hak, objek dari hak hubungan hukum yang menyebabkan terjadinya hak tersebut yang menyebabkan pihak lain terikat suatu kewajiban dan perlindungan

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Djambatan, 2007) hlm. 234.

³² J.G. Riddall, , *Jurisprudence* (England : Oxford University Press, Oxford, 2005) hlm. 170.

hukum.

Menurut Van Apeldoorn, hak mempunyai arti sebagai suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum yang berdasarkan kesucilaan, tetapi kekuasaan semata-mata bukanlah hak.³³ Hanya kekuasaan yang dibenarkan oleh hukum sebagai dasar membenaran adanya hak.³⁴ Hak (right) memiliki arti yaitu: hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum, hal ini sejalan dengan terminologi hukum kata “right” yang diartikan sebagai hak yang legal atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.³⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa: hak merupakan hubungan hukum antara subjek dan objek atau hubungan hukum antara subjek dengan subjek yang lain yang dilindungi hukum.³⁶

Hak hak atas tanah, kepemilikan tanah atau sering disebut dengan “Hak Milik” adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Pasal 20 UUPA) Dengan demikian sifat-sifat Hak Milik adalah:³⁷

1. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hokum dari

³³ Van Apeldoorn, LJ, *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino, Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), hlm. 99.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid*

³⁶ I.P.M.Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris Indonesia* (Jakarta : Cetakan Kedua, Sinar Grafika, 2000) hlm. 87.

³⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya* .(Jakarta. Prestasi Pustaka, 2002), hlm.5-6

- seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris;
2. Terkuat artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak- Hak yang lain atas tanah;
 3. Terpenuhi artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
 4. Dapat beralih dan dialihkan;
 5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan;
 6. Jangka waktu tidak terbatas;

Dengan adanya pengertian ini, terlihat bahwa Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling kuat diantara hak atas tanah lainnya dan tidak memiliki batas waktu tertentu dan kedudukan Hak Milik adalah paling tinggi dari hak yang lain serta dapat dijadikan jaminan hutang sebagai hak tanggungan. Diantara kedudukan hak milik adalah:

1. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. (Pasal 28 dan Pasal 33 UUPA) Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah :

- a. Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- b. Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
- c. Luas minimum 5 Ha jika luasnya lebih dari 25 Ha, harus mempergunakan tehnik perusahaan yang baik.
- d. Dapat beralih dan dialihkan.
- e. Dapat dijadikan jaminan kredi dengan dibebani Hak Tanggungannya.

Dengan ini peneliti menyimpulkan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak yang dikhususkan untuk usaha pertanian, perikanan dan peternakan dengan diberi jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi dan dapat dijadikan jaminan hutang sebagai hak tanggungan.³⁸

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan Hak Primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal itu disebabkan, Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.³⁹

³⁸ Ali Achmad Chomzah, Ali, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan Memberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertifikat dan Permasalahannya*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm.6.

³⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2006), hlm. 116.

Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan, adalah :

- a. Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, Tanah Negara atau tanah milik orang lain;
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- c. Dapat beralih / dialihkan kepada pihak lain;
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan;

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai ini dapat diberikan :

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau

jasa berupa apapun. Pemberian Hak Pakai ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Pakai adalah:

- 1) Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian.
 - 2) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh si Pemilik tanah.
 - 3) Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
 - 4) Hak Pakai dapat diberikan dengan Cuma-Cuma, dengan Pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
 - 5) Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat izin Pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik.
 - 6) Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan Pemberian.
 - 7) Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.⁴⁰
4. Hak Pengelolaan
- Hak Pengelolaan adalah Hak Penguasaan atas tanah negara, dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan Memberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat danPermasalahannya*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 43-44.

Pemegang juga oleh pihak Pemegang memberikan sesuatu Hak kepada pihak ketiga, kepada si Pemegang Hak diberikan wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Sedangkan pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat berwenang.
- d. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan /atau wajib tahunan. (Pasal 5 dan 6 Ayat 1 Pengaturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965).

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Pengelolaan adalah :

- a) Hak Pengelolaan atas tanah Negara.
- b) Untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang dan sebagian atas tanah tersebut diberikan kepada pihak ketiga sesuatu hak. Kepada si pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk menerima.

B. Tentang Bukti Kepemilikan

1. Bukti Kepemilikan Surat Tanah

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁴¹ Dalam hukum agraria pengertian sertifikat pada dasarnya merupakan abstrak dari daftar atas tanah dan merupakan satu- satunya pembuktian formal hak atas tanah, atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan turunan atau salinan dari Buku Tanah dan Surat Ukur.⁴²

Bagi orang yang memiliki bidang tanah sangatlah perlu agar segera mensertifikatkan tanah miliknya tersebut agar kepemilikannya terhadap tanah tersebut dijamin kepastian dan perlindungan hukumnya dari tangan-tangan jahat atau itikad buruk atas tanah tersebut telah mencapai lima tahun, maka pihak lain tidak bisa menggugat atau merebutnya.⁴³

Dalam menentukan hak tanah tadi diantara jenis sertifikat tanah yang digunakan adalah :

a. Sertifikat Hak Milik (SHM)

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan hak sepenuhnya yang paling kuat atas lahan atau tanah oleh

⁴¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1997), hlm. 64.

⁴² Benny Bosu, *Pembaharuan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Codominium)*, (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997), hlm. 1.

⁴³ Hernan Hermit, *Cara Mengelola Sertifikat Tanah Hak Milik. Tanah Negara dan tanah Pemda, Teori dan Praktek pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet 1, (Jakarta: Mandar maju, 1990), hlm. 2.

pemegang sertifikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain.⁴⁴

Status Hak Milik juga tidak terbatas waktunya seperti jika anda hanya memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang akan dibahas selanjutnya. Melalui SHM, pemilik dapat menggunakannya sebagai bukti kuat dan sah atas kepemilikan tanah. Jadi apabila terjadi masalah, maka nama yang tercantum dalam SHM adalah pemilik sah berdasarkan hukum. SHM juga dapat menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit atau pembiayaan perbankan. SHM hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI).

Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau dicabut karena tanahnya dimaksudkan untuk kepentingan negara, penyerahan sukarela pemiliknya ke negara, ditelantarkan, atau karena tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI.

Dengan kata lain sifat-sifat Hak Milik itu antara lain adalah

- 1) secara turun temurun, yaitu Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris;
- 2) Terkuat, yaitu Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain

⁴⁴ Chandra S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo,2005), hlm. 25.

- atas tanah;
- 3) Terpenuhi, yaitu Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
 - 4) Dapat beralih dan dialihkan;
 - 5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani hak Tanggungan dan;
 - 6) Jangka waktu tidak terbatas.⁴⁵

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah jenis sertifikat di mana pemegang sertifikat tersebut hanya dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, sementara kepemilikan lahannya dipegang oleh negara. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memiliki batas waktu tertentu, biasanya 20 sampai 30 tahun, dan dapat diperpanjang. Setelah melewati batas waktunya, Anda sebagai pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB tersebut.⁴⁶

Hak Guna dapat diartikan sebagai hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan misalnya mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna ini yang dapat diperpanjang jangka waktunya, dan dapat pula digunakan sebagai tanggungan serta dapat dialihkan. Pemegang Hak

⁴⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 6.

⁴⁶ Siahaan Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(Teori dan Praktek)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.35.

Guna harus memberikan pemasukan ke kas negara berkaitan dengan Hak Guna yang dimilikinya. Apabila Hak Guna sudah diadministrasikan dengan baik maka pemegang hak mendapatkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

- 1) Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan;
- 2) Jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun;
- 3) Luas minimum 5 Ha jika luasnya lebih dari 25 Ha, harus mempergunakan tehnik perusahaan yang baik;
- 4) Dapat beralih dan dialihkan. Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungannya.⁴⁷

c. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)

Rumah susun sebagaimana diatur oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan suatu lembaga kepemilikan baru dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) dapat dikaitkan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan kepemilikan bersama. Pengaturan kepemilikan bersama dalam satuan rumah susun digunakan untuk memberi dasar

⁴⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I- Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 17

kedudukan atas benda tak bergerak yang menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parkir. Pengertian Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 secara jelas menunjukkan kemungkinan kepemilikan yang demikian:

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda-bersama, dan tanah bersama.”

C. Tentang Sengketa Tanah

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.⁴⁸ Kasus pertanahan merupakan suatu fenomena benturan kepentingan (*conflict of interest*) di antara para pihak benturan hak maupun data sebagai contoh konkret sebab akibat antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap antara dapat respons atau reaksi (masyarakat dan pemerintah). Pengertian

⁴⁸ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugu Jogja) hlm.30

sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999, adalah perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.⁴⁹

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁵⁰ Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain.⁵¹

- 1) Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- 2) Bertahan terhadap sesuatu alasan hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- 3) Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- 4) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).

⁴⁹ Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999

⁵⁰ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung : Cetakan Pertama, Alumni,).hlm. 22.

⁵¹ *Ibid*, hlm.21.

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan diantara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.⁵² Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah), subyek hukum yang berkepentingan dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok:⁵³

- 1) Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru.
- 2) Tumpang tindihnya administrasi dan peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agrarian.
- 3) Tumpang tindihnya penggunaan tanah.
- 4) Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana.
- 5) Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat penekanan dalam Peraturan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social-politis. Status hukum

⁵² Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakri,), hlm. 2-3.

⁵³ *Ibid*, 4.

antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik hak, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan dan badan hukum, tanah asset Negara atau pemma, tanah Negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya. Secara lebih rinci, Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan mengklasifikasikan akar konflik pertanahan sebagai berikut.⁵⁴

- 1) Kasus Petapan dan Pendaftaran Tanah
- 2) Kasus Penguasaan dan Pemilikan
- 3) Kasus Batas Bidang Tanah
- 4) Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir
- 5) Kasus Tanah Ulayat
- 6) Kasus Tanah Obyek Landreform
- 7) Kasus Pengadaan Tanah
- 8) Kasus Pelaksanaan Putusan

D. Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, yang berfungsi untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sebagai

⁵⁴ Bernhard Limbong, *Politik Tanah*, (Jakarta : Pustaka Margaretha, 2007), hlm. 88.

pembuktian dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di mata negara. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak bukti lain yang dapat dibuktikan kebenaran sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus dianggap sebagai data yang benar dengan tidak perlu bukti tambahan sebagai permulaan yang saling menguatkan satu sama lain, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.⁵⁵

2. Tinjauan Fungsi Sertifikat Tanah

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan, bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah tertentu yang bersangkutan.⁵⁶

a) Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama. sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertifikat merupakan suatu tanda

⁵⁵ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

⁵⁶ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Maju Mundur*, (Bandung:Grafindo, 2009, hlm. 31.

bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis berdasarkan dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵⁷

b) Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁸

G. Tentang Sertifikat Ganda

Pengertian sertifikat ganda atas tanah pada umumnya adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Sengketa sertifikat ganda yaitu *sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian* terjadi akibat beberapa kesalahan *administratif* oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada satu objek tanah, laporan pihak berkepentingan dalam hal kehilangan sertifikat ke Kepolisian kemudian

⁵⁷ *Op. cit.*, Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, hlm. 57.

⁵⁸ *Ibid*, 194.

ditetapkan dalam Pengadilan Negeri yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian atau keseluruhan tanah milik orang lain.

H. Sengketa Sertifikat Pengganti

Penerbitan sengketa sertifikat pengganti adalah permasalahan yang dikarenakan adanya pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah yang merasa sertifikat tanah miliknya hilang sehingga mendapatkan sertifikat pengganti padahal sertifikat asli dipegang pihak lain. Dalam hal ini pihak kantor pertanahan yang kurang cermat dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti sehingga adanya pihak yang merasa dirugikan.

I. Sengketa Sertifikat Asli Tapi Palsu

Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertifikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertifikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertifikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

J. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Hak Milik Terselubung)

Upaya yang dilakukan Warga Negara Asing agar memungkinkan mendapatkan Hak milik atas tanah dan bangunan, bisa melalui jual beli atas nama seorang Warga Negara Asing, oknum Badan Pertanahan, Surat – surat kehilangan atas sertifikat kepemilikan, yang melalui penyelewengan procedural yang secara yuridis bisa saja

tidak menyalahi aturan formal, tapi dalam substansi perjanjian yang dilarang dalam undang-undang. Dengan suatu kausa palsu, tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam hal ini perjanjian dapat dibatalkan. Hakim yang memiliki kewenangan dalam pembatalan demi hukum atas sebuah perjanjian kausa tersebut. Orang asing yang tinggal di Indonesia

Dan dapatkan izin tinggal (misalnya izin tinggal diplomatik, Izin tinggal resmi, izin tinggal kunjungan, Izin tinggal terbatas dan izin tinggal permanen) Properti perumahan dapat dibeli di lokasi berikut Indonesia. Orang asing diizinkan dapatkan properti tempat tinggal Indonesia adalah warga negara asing yang keberadaannya menyediakan Kesejahteraan, bisnis, pekerjaan atau berinvestasi di Indonesia. Jika orang asing meninggal, Tempat tinggal atau tempat tinggal bisa diturunkan. Jika ahli warisnya orang asing, Ahli waris asing harus memiliki izin tinggal berada di Indonesia sesuai perundang - undang.⁵⁹

⁵⁹ Undang Undang Pokok Agraria Nomor 40 dan 41 Tahun 1996 tentang Hak Pakai atas tanah dan Pemilik Rumah Tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

BAB III

HAK KEPEMILIKAN DAN LEGALITAS DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SENARANG NOMOR 60/Pdt.G/2015/PN.SMG

A. Jenis Hak Kepemilikan

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Hak atas tanah menurut Sudikno Mertokusumo adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.⁶⁰

Pada dasarnya, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.⁶¹

Dari beberapa hak-hak atas tanah, termasuk salah satunya hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁶²

⁶⁰ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2005) hlm 159.

⁶¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hal - 21

⁶² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-*

1. Pihak – Pihak yang berperkara

Sebelum mengetahui jenis hak kepemilikan di dalam Putusan Nomor:60/Pdt.G/2015/PN.Smg, terlebih dahulu mengetahui Pihak-Phak yang terlibat dalam perkara kepemilikan yang sah tanah bersertifikat ganda dalam perkara ini, Pihak – pihak tersebut diantaranya adalah :⁶³

- a) Penggugat, SOEGIANTO Alias ANDI SOEGIANTO, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl.Sisingamangaraja No.70. RT.002 RW.001, Kelurahan Wonotingal,Kecamatan Candisari, Kota Semarang, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya RIZAL THAMRIN,SH,MH, UGI HIKMAT SUUGIA,SH, DEDDY SOELISTIJONO,SH. Kesemuanya Advokat pada kantor Hukum JANTRA KEADILAN, berdomisili di Kantor Ruko Peterongan, Plaza Blok C2 Jl.MT.Haryno No.719 Kota Semarang. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Februari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dibawah register perkara No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg tanggal 09 Februari 2015.
- b) Dengan Tergugat, GOEY SWAN TIONG, Pekerjaan Swasta, terakhir bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono (Dahulu Jalan Mataram) no.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang saat ini tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya di Wilayah Hukum Republik

undang pokok Agraria isi dan pelaksanaannya (jilid 1), (Jakarta : Jambatan,1995), hlm. 205.

⁶³ Tri Mandoyo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hlm. 3-4

Indoonesia, mengaku sebagai ahli waris (Alm) THIO SING LIONG (Satu – satunya yang berwarganegara Indonesia (WNI)) kemudian menyebabkan perselisihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

- c) Pelapor, (Alm) TONI WIRAWAN Alias OEY THING HIAN, Pihak yang melakukan Proses Transfer Ownership dengan Penggugat secara formil dalam perjanjian bersama juga sebagai pemilik atas bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono (Dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dengan luas keseluruhan 4.090 m², yang berdiri diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang atas nama *Naamlozo Vennotsschap Hendel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN*.
- d) Turut Tergugat I, Dr.Sinta Komalarini Wonohusodo Alias LIEM THIAN KO, Selaku Ahli Waris Almarhum TONI WIRAMAN Alias OEY TJING HIAN, bertempat tinggal di Jl.MT.Haryono No.471, Kelurahan karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
- e) Turut Tergugat II, BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA CQ KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DI SEMARANG CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No.23 Kota Semarang.

2. Kedudukan Hak Sertifikat

Untuk mengetahui kedudukan Hak atas kepemilikan tanah dan bangunan, data administrasi dan data otentik berperan penting untuk menunjukkan kepemilikan secara yuridis dan fisik di mata negara, salah satunya adalah penerbitan Sertifikat. Sertifikat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merupakan Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.⁶⁴

Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional.⁶⁵

Untuk mengetahui kedudukan hak permasalahan kepemilikan sertifikat ini lebih lanjut, jelas harus mengetahui kedudukan masing – masing hak kepemilikan sertifikat yang bersengketa di dalam Putusan Nomor: 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, penjelasannya sebagai berikut :

a) Tentang Sertifikat Hak Milik

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Sertifikat hanya boleh

⁶⁴ [http : //bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin.html](http://bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin.html), diakses pada tanggal 23 Mei 2019

⁶⁵ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Jilid 2* (Jakarta: Pustaka Publisher, 2004), hlm.. 4.

diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.⁶⁶

Dijelaskan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik No.665/ Candi atas nama Tergugat (GOE SWAN TIONG) yang menjadi alasan Gugatan Putusan Nomor:60/Pdt.G/2015/PN.Smg, didasarkan oleh penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 12 April 2006.

Dalam putusan tersebut menyatakan bahwa, hakim telah mengabulkan permohonan tergugat untuk mendapatkan Penetapan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl,Mt Haryono (Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dan juga yang didasarkan pada Penetapan Pengakuan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) dengan dasar berupa Surat Keterangan Hak Waris No.W.9.Ca.HT.05.14-679/III tertanggal 17 September 2003 jo Surat Keterangan No.W9 .Ca.HT.05.14-1602/III Tanggal 9 Mei 2006.⁶⁷

Dimana dalam permasalahan ini, Tergugat mengaku sebagai Ahli Waris Almarhum THIO SING LIONG (Satu-satunya yang berwarganegaraan Indonesia) dan selaku kuasa khusus dari ibunya yang bernama GOEY THWAN

⁶⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.. 500-501

⁶⁷ Tri Mandoyo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hlm. 3.

HWAT. Sehingga atas dasar itulah Tergugat mengaku berhak menerima tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mt.Haryono (dahulu Mataram), No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut.⁶⁸

Membahas tentang Ketentuan tentang Hak Milik yang diterbitkan oleh Penetapan Pengadilan Negeri berdasarkan Kesepakatan Bersama, disebutkan di dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan Undang – Undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA yang berbunyi:

“Selama Undang – undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat, dalam artian selama penentuan kepemilikan tanah menggunakan kesepakatan adat bersama dan peraturan – peraturan lainnya mengenai hak – hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – undang ini”.

⁶⁸ Tri Mandojo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hlm. 4.

Dan didalam Pasal 20 ayat (1) menyebutkan “*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah*”. Penerbitan Hak Milik atas nama tergugat jika sesuai dengan yang dikatakan dalam pasal diatas, *Hukum Waris dan Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik Naamlozo Vennosschap Hendel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS* menjadi dasar alasan Tergugat untuk mengajukan Permohonan Sertifikat Hak Milik merupakan ketentuan hukum adat atau aturan yang serupa dengan yang diakui negara.

Disebutkan juga sifat-sifat dari Hak milik dalam perjanjian kesepakatan bersama selama tidak bertentangan dengan hukum dan telah dibuktikan di dalam persidangan, diakui secara hukum oleh hakim melalui putusannya, maka pemberian hak itu merupakan hak yang “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana hak *eigendom* terdahulu.

Bahwa Tergugat (Goe Swan toing) dapat mengajukan permohonan tersebut didasari ketentuan – ketentuan yang kuat secara hukum, diakui turun menurun dan dapat diakui penuh kepada pihak yang bersangkutan, selama sifat yang demikian tidak bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari masing – masing hak. Maka segala ketentuan “Hak Milik” tersebut diakui oleh sebagaimana yang semestinya⁶⁹

⁶⁹ Kitab Undang – undang Agraria dan Pertanahan, (Bandung, Fokusmedia, 2014), hlm. 25.

b) Tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan juga merupakan sertifikat yang bertujuan untuk penggunaan hak kepemilikan suatu obyek tanah dan bangunan di Indonesia. Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdara bahwa "*hak numpang-karang*" adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain.

Menurut Ruchiat, yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa "*ketentuan - ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diataur dengan peraturan maupun peraturan menteri*" Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA:

*"Hak Guna Bangunan adalah Hak Milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan."*⁷⁰ .

Menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak

⁷⁰ Utomo, Budi, *Hukum Perdata* (Yogyakarta : Penerbit Sejahtera, 2013) hlm. 10.

Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Pada prinsipnya yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, serta berkedudukan di Indonesia pula. Hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷¹

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa yang dapat menjadi subjek hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jadi hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini, dan di sini terlihat bahwa prinsip nasionalitas tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dalam Putusan No 60/Pdt.G/2015/PN. Smg dijelaskan bahwa Penggugat (Soegianto)

⁷¹ Satjipto Raharjo, *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*, (Bandung: Alumni, 1976), hlm. 111.

semula adalah pemilik bangunan dan pemegang hak atas pengoperan/pelepasan hak atas tanah berupa sebuah bangunan rumah tempat tinggal, dengan luas lebih kurang 490 m2 yang terletak di wilayah Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo, yang dikenal sebagai Jl. Kepodang Nomor 10,12 dan 14 atau Jl. Jalak Nomor 5 dan 7, Kota Semarang, yang berdiri diatas tanah bekas (ex) Hak Guna Bangunan Nomor 191/Bandarharjo atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 1.119 m2, sesuai dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No.46 tanggal 15 Februari 1990, yang dibuat di hadapan Notaris Ny. JULIANA KARTINI SOEJENDRO, SH., beralamat Jalan Brumbungan IV No.1, Kota Semarang.

Bahwa, sedangkan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, yang telah meninggal dunia tanggal 29 Oktober 2012, berdasarkan *Copie Collationne* SAID TAJUDIN, Notaris Jakarta, mengenai Persetujuan Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak Milik *Naamloozo Vennosschap Hendel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN dan NV *Bouwmij* MARTENS, tanggal 24 Mei 1980, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Iwan hertanto, SH. Notaris di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah No.1593, Adalah Pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mt. Haryono (Dahulu Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang,

dengan luas keseluruhan 4.090 m², yang berdiri diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan No.52/Jombng atas nama *Naamloozo Vennootsschap Hendel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN*.

Pada Bulan Juni 2006 Antara Penggugat dengan Almarhum Toni Wiraman Alias OEY TJING HIAN telah bersepakat melakukan tukar menukar bangunan rumah tempat tinggal, milik Penggugat yang terletak di Jl. Kepodang Nomor 10,12,14 atau Jl.Jalak Nomor 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan tanah dan bangunan milik Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang terletak di Jl. Mt.Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang tersebut, yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama pada Bulan Juni 2006.

Setelah tukar menukar tersebut dilaksanakan, Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN Telah menggunakan Rumah Tinggal yang terletak di Jl. Kepodang No.10,12,14 atau Jalan jalak Nomo 5 dan 7, Kelurahan Bandarharjo, Kota Semarang (yang semula milik Penggugat), sebagai rumah tinggal yang menjadi haknya.

Mengenai ketentuan hukum adat dan peraturan – peraturan yang serupa sudah dibahas sebelumnya, bahwa selama Hukum Waris dan Perjanjian Kesepakatan Bersama tidak melanggar ketentuan – ketentuan yang sesuai dengan Perundang – undangan, maka diakui kebenarannya selama tidak ada bukti lain yang dapat

menggugurkan.

c) **Duduk Perkara Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda.**

Setelah dijelaskan masing – masing sertifikat kepemilikan diatas, diketahui bahwa Penggugat telah menguasai, menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Mt.Haryono (dahulu mataram) No.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan sedangkan untuk No.825 atas permintaan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang tidak memiliki rumah, yaitu tergugat. Oleh karena itu Tergugat memanfaatkan kelalaian Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAMAN dalam mengurus sertifikat Hak Milik terhadap Obyek Transfer Ownership tersebut, dengan cara membuat Surat Palsu Kehilangan Sertifikat.

Disebutkan sebelumnya bahwa Penerbitan Hak Milik atas nama Tergugat tersebut juga didasarkan Surat Keterangan Hak Waris No.W.9.Ca.HT.05.14-679/III tertanggal 17 September 2003 jo Surat Keterangan No.W9.Ca.HT.05.14-1602/III Tanggal 9 Mei 2006, dimana Tergugat mengaku sebagai Ahli Waris Almarhum THIO SING LIONG (Satu-satunya yang berwarganegaraan Indonesia) dan selaku kuasa khusus dari Ibunya yang bernama GOEY THWAN HWAT, padahal saat itu selain Tergugat masih ada ahli waris THIO SING LIONG yang lain, yaitu Almarhum TONI WIRAMAN alias OEI TJING HIAN dan Turut Tergugat I (Dr.Sinta Komalarini Wonohusodo Alias LIEM THIAN KO, Selaku Ahli Waris Almarhum TONI

WIRAMAN Alias OEY TJING HIAN).

Dengan dasar Tergugat itulah bersangkutan mengajukan permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas obyek tanah dan bangunan tersebut, yang kemudian Pengadilan Negeri Semarang dalam Putusan Nomor 71/Pdt.P/2006/PN.Smg mengabulkan Tergugat dalam permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap obyek tanah dan bangunan tersebut.⁷²

Atas penjelasan masing-masing hak kepemilikan diatas, diketahui timbulnya Gugatan dalam Putusan Nomor:60/Pdt.G /2015/PN.Smg bahwa telah terjadi sengketa kepemilikan sah atas tanah dan bangunan yang dilakukan Tergugat atas obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono No.825 (Mataram), terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 0065/Jomblang, atas nama GOEI SWAN TIONG, dengan Luas tanah dan bangunan 2800 m2, di atas ex. HGB No.52/Jomblang, atas nama *Naamlozoo Venotschapps* (NV) Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN) oleh karena itu timbulah klaim kepemilikan tanah dan bangunan Mataram No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari.

Dalam lain hal, jika terdapat Pihak yang merasa memiliki kepentingan atas tanah dan bangunan, bila terjadi kepentingan dengan latar belakang yang berhubungan keperdataan berupa permintaan permohonan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan, maka karena sebab hubungan keperdataan itulah menjadi domain

⁷² Tri Mandoyo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hal 3-4

kewenangan yurisdiksi absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus, dengan atau tanpa pihak Kantor Pertanahan sebagai pihak Turut Tergugat yang memastikan benar atau tidaknya pihak yang bersangkutan dalam hal ini sah memiliki kewenangan dalam kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

Diketahui melalui putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut mengabdikan yang kemudian oleh Badan Pertanahan dapat melakukan prosedural tentang hak kepemilikan dalam hal penerbitan sertifikat yang bersangkutan.⁷³

d) Kewenangan Pengadilan Negeri Semarang dalam Putusan Nomor.60/Pdt.G /2015/ PN.Smg.

Seringkali dalam menentukan Hak Atas tanah mengalami permasalahan tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah, munculnya beberapa masalah data administrasi yang tidak sesuai dengan lapangan menimbulkan sengketa antar masing masing hak yang berkepentingan, ditambah lagi munculnya beberapa oknum yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan celah – celah dalam kepemilikan tanah, seperti di dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.SMG ini.

Gugatan Putusan Nomor:60/Pdt.G/2015 /PN.Smg tersebut muncul dikarenakan telah terjadi permasalahan mengenai Permohonan Sertifikat Hak Milik yang disahkan oleh Pengadilan Negeri Semarang yang keemudian diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu Pelapor

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty,1999), hlm. 18.

TONI WIRAMAN melaporkan Tergugat mengenai pemalsuan surat untuk mendapatkan Hak Milik tersebut dan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Tanah dan bangunan yang menjadi obyek Singlet Kepemilikan Gugatan adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono No.825 (Mataram). Bahwa tanah dan bangunan tersebut masih dibawah kekuasaan kepemilikan Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang atas nama *Naamlozoo Venotschapps (NV)* Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN)

Terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 0065/Jomblang melalui Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 12 April 2006, atas nama GOEI SWAN TIONG, di atas ex. HGB No.52/Jomblang, atas nama *Naamlozoo Venotschapps (NV)* Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN) dengan Luas tanah dan bangunan 2800 m2.

Oleh karena itu timbulah klaim kepemilikan tanah dan bangunan Mataram No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, yang diketahui oleh Penggugat (SOEGIANTO) dengan Pelapor (TONI WIRAMAN), sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan Jl.MT.Haryono (Dahulu Mataram) No.825 atas dasar Kepemilikan Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang, atas nama *Naamlozoo Venotschapps (NV)* Niauw Bouwmijj THIO TJIE PIAN) tersebut.⁷⁴

Dalam pasal 53 Undang-undang No.5

⁷⁴ Tri Mandoyo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hal 1-2.

Tahun 1986 disebutkan :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.”

Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Jika yang dipermasalahkan adalah Pejabat yang menerbitkan Sertipikat Hak atas Tanah adalah ranah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.⁷⁵

Tetapi jika yang dipersengketakan adalah ranah Kepemilikan Sertifikat yang sah, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Negeri. Dalam kenyataannya, memang sering terjadi sengketa tentang Sertifikat Hak atas tanah disidangkan di Pengadilan Negeri. Ada Jurisprudensi tetap HR sejak sebelum tahun-tahun Perang Dunia II diikuti dan dianut oleh badan-badan peradilan di Indonesia. Sejak jaman masih berlakunya pasal 2 RO Ind (bunyiya sama dengan Pasal 2 RO Ned) sampai sekarang, walaupun setelah adanya Pasal 50 UU 2/86 dan sejak

⁷⁵ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik, Cetakan I*, (Bandung: Mandar Maju, 1977), hlm. 46.

berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Jurisprudensi tetap tersebutlah pada awalnya yang diikuti oleh hakim Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara Tata Usaha Negara terutama Keputusan-keputusan pemerintah atau penguasa yang sering merugikan hak-hak atau kepentingan masyarakat atau sering juga disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaadzaken/ OOD*). tetapi lama kelamaan Jurisprudensi tetap tersebut sudah menjadi pendapat umum sehingga sampai sekarang sudah tidak asing lagi jika Pengadilan Negeri memeriksa dan memutus perkara yang seharusnya menjadi kewenangan PTUN dalam hal kepemilikan yang sah, karena hal tersebut adalah ranah Perdata.⁷⁶

Demikian juga sengketa tentang Sertifikat hak atas tanah yang banyak disidangkan di Pengadilan Negeri, perlu diketahui bahwa sebenarnya yang menjadi objek perkara (*Objektum litis*) dalam sengketa tersebut adalah bukan Keputusan Usaha Negara atau bukan Sertifikat hak atas tanah tersebut, melainkan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara atau keluarnya sertifikat tersebut.⁷⁷

Pada dasarnya, Setiap orang wajib menaati hukum sebagai suatu kehendak negara. Hukum itu

⁷⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya* (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 25.

⁷⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 14.

tidak lain merupakan suatu kaidah ketertiban yang menghendaki orang menaatinya sebagaimana seharusnya. Jadi secara logisnya adalah dengan melakukan pendaftaran tanah, maka kepentingan pemilik hak atas tanah tersebut dilindungi. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut⁷⁸

Namun fakta dilapangan banyak hal yang masih menjadi masalah, meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah belum mendapatkan jaminan kepastian bagi pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Legalitas Kepemilikan

Setelah kita membahas tentang hak kepemilikan atas tanah dan bangunan berupa Sertifikat masing – masing pihak bersengketa, legalitas kepemilikan juga didasari bukti – bukti lain yang dapat menjadi acuan hakim dalam memutus dan mengadili sengketa kepemilikan bersertifikat ganda. Legalitas kepemilikan tanah yang tidak hanya semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tetapi juga memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya jika tidak cermat secara keeseluruhan, secara legal (*de jure*) dapat menimbulkan permasalahan dilain hari.

⁷⁸ Lili Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 61.

1) **Penyelidikan**

Istilah penyelidikan dan penyidikan dipisahkan artinya oleh KUHAP, walaupun menurut bahasa Indonesia kedua kata itu berasal dari kata dasar sidik, yang artinya memeriksa, meneliti. Demikianlah sehingga di Malaysia istilah menyelidik dipakai sebagai padanan istilah Inggris *research* yang di Indonesia dipakai istilah meneliti (penelitian). Kata sidik diberi sisipan el menjadi selidik yang artinya banyak menyidik. Jadi, menyelidik dan menyidik sebenarnya sama artinya. sisipan el hanya memperkeras (banyak) menyidik.

Fakta lapangan yang ditemukan dalam proses penyelidikan telah terjadi tindak pidana pemalsuan surat palsu kehilangan sertifikat dan identitas kewarganegaraan tergugat selain menimbulkan perkara pidana, hasil fakta hukum penyelidikan tersebut itulah juga dapat mempengaruhi permasalahan perdata berkaitan dengan kepemilikan yang sah atas obyek tanah dan bangunan di Jl.MT.Haryono No.825, yaitu sebagai landasan Gugatan, pembuktian persidangan perdata menentukan kepemilikan yang sah di dalam putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Dalam proses penyelidikan ditemukan bukti – bukti yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik yang dimiliki GOE SWAN TIONG telah cacat prosedural dan telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia.

Tergugat terbukti telah melakukan tindak pidana membuat laporan surat palsu kehilangan sertifikat hak guna bangunan kepada kepolisian Kota Besar Semarang. Mengenai Pemalsuan Surat dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama

halnya dengan membuat surat palsu, pemalsuan surat dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi surat, juga pada tanda tangan pada si pembuat surat.

Pemalsuan dalam surat-surat dianggap lebih bersifat mengenai kepentingan masyarakat dengan keseluruhannya, yaitu kepercayaan masyarakat kepada isi surat-surat dari pada bersifat mengenai kepentingan dari individu-individu yang mungkin secara langsung dirugikan dengan pemalsuan surat ini. Unsur-unsur surat dari peristiwa pidana:⁷⁹

- a) Suatu surat yang dapat menghasilkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian utang atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu kejadian.
- b) Membikin surat palsu (artinya surat itu sudah dari mulainya palsu) atau memalsukan surat (artinya surat itu tadinya benar, tetapi kemudian palsu).
- c) Tujuan menggunakan atau digunakan oleh orang lain.
- d) Penggunaan itu dapat menimbulkan kerugian.

Dalam Penyelidikan, ditemukan fakta bahwa Tergugat mengajukan Surat Palsu kehilangan sertifikat tersebut diteruskan kepada pihak Kepolisian menjadi surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang No.Pol.92/BK/VII/2004/Tbs. Tanggal 7 Juli 2004. Atas dasar itulah Oleh Almarhum TONI WIRAMAN sebagai Ahli Waris yang berhak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang yang asli atas nama *Naamloozo Vennoostschap Hendel en Bouwmij maatschappy* THIO TJOE PIAN yang semenjak bulan Juni 2006 dikuasai Penggugat hingga saat ini, bersama Penggugat melaporkan Tergugat ke Pihak yang berwenang.

Pada Tanggal 27 Juli 2006 Almarhum TONI

⁷⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 7-8. 7

WIRAMAN Alias OEI TJING HIAN melaporkan Tergugat atas dugaan Tindak Pidana memberikan Keterangan Palsu dan menggunakan Surat Palsu. setelah proses Penyelidikan berlangsung Tergugat melarikan diri ke Luar Negeri, kemudian Interpol menerbitkan RED NOTICE No.Kontrol A-5794/9-2011 atas nama GOEI SWAN TIONG.

Bahwa, akhirnya Direskrimsus Polda Jawa Tengah mendapatkan fakta hukum dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri Nomor: B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 13 Desember 2013. Permasalahan kedua, bahwa Tergugat telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia dan Telah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002.⁸⁰

Mengenai Permasalahan Pertama, dijelaskan bahwa Tindak pidana pemalsuan surat pada umumnya adalah berupa pemalsuan surat dalam bentuk pokok (bentuk standar) yang dimuat dalam Pasal 263, rumusannya adalah sebagai berikut :

- a) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, dipidana, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 bulan 2.
- b) Dipidana dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yg dipalsukan seolah-olah asli, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Dalam perkara Nomor 60/Pdt.G/2015/PN .Smg

⁸⁰ Tri Mandoyo, Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang, 18 November 2015, hal 5-6

dijelaskan tergugat telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat, sebagaimana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP tentang Pemalsuan Surat menyebutkan :⁸¹

Barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun

Oleh karena penyelidikan itulah mempengaruhi putusan di dalam ranah perdata dalam menentukan kepemilikan yang sah obyek sengketa bersertifikat ganda, Isi Gugatan Nomer. 60/Pdt.G/2015/PN.SMG menyatakan bahwa subyek hukum atas tanah yaitu Tergugat tersebut tidak sah dan termasuk kedalam perbuatan yang melawan hukum.

Tergugat telah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu pada saat mengajukan permohonan sertifikat Hak Milik Nomor 00665/Candi tanggal 02 Juni 2006, Gambar Situasi : 33/Candi/2006 tanggal 01 Juni 2006 serta atas nama tergugat juga karena sejak tanggal 2 Juni 2012 Tergugat telah menjadi warga negara Belanda, maka jelas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No.665/ Candi atas nama Tergugat (Goe Swan Tiong) didasarkan oleh penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 71/Pdt.P/2006 /PN.Smg tanggal 12 April 2006, yang telah mengabulkan permohonan tergugat

⁸¹ Soerodibroto Soenarto. *KUHP dan KUHP* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994)..Hlm. 2.

untuk mendapatkan Penetapan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl, Mt Haryono (Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, dan juga yang didasarkan pada Penetapan Pengakuan Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) berupa Surat Keterangan Hak Waris No.W.9.Ca.HT.05.14-679/III tertanggal 17 September 2003 jo Surat Keterangan No.W9.Ca.HT.05.14-1602/III Tanggal 9 Mei 2006 tidak berkekuatan hukum tetap.⁸²

Permasalahan yang kedua, mengenai Kewarganegaraan Tergugat yang telah menjadi Warga Negara Belanda, dijelaskan Secara umum berdasarkan Pasal 9 UUPA, dinyatakan bahwa hanya orang-orang warga negara Indonesia (WNI) saja yang dimungkinkan mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah bersama tersebut. Yang dimaksud dengan dengan “*hubungan sepenuhnya*” adalah untuk menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Milik (sesuai Pasal 21 ayat (1) UUPA). Dengan perkataan lain, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Menurut UUPA, hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai.⁸³

Adapun aspek keadilan dalam peraturan

⁸² Kewenangan pengadilan dalam lingkungan peradilan umum mencakup perkara pidana dan perdata. Akan tetapi, dalam tulisan ini, kewenangan dalam perkara perdata yang menjadi pokok bahasan, sehingga kewenangan dalam perkara pidana tidak menjadi bahasan tulisan ini.

⁸³ Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Cet. 2. (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 44.

perundangan-undangan tersebut diatas dapat dilihat dari dua sisi. Pada satu pihak, Warga Negara Asing dan badan hukum asing diberi kesempatan untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, namun di pihak lain, agar tidak mengurangi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada warganya sendiri, terutama mereka yang secara ekonomis masih perlu dibantu, maka diberikan berbagai persyaratan bagi warga negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, misalnya dalam hal klasifikasi bangunan yang boleh dibeli, dan pembatasan dalam bentuk-bentuk lain.⁸⁴

2) Legalitas Bukti Kepemilikan Tanah yang diajukan di Persidangan

Setelah lahirnya UUPA, maka segala pengaturan tentang tanah bersumber pada undang-undang tersebut sebagai peraturan dasar utama. Dalam hal kepemilikan tanah mengandung (2) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu :⁸⁵

Dipandang dari segi pihak-pihak yang berperkara (pencari keadilan), alat bukti adalah alat atau upaya yang bisa dipergunakan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk meyakinkan hakim di muka pengadilan. Dipandang dari segi pengadilan yang memeriksa perkara, alat bukti adalah alat atau upaya yang bisa dipergunakan oleh hakim untuk memutus perkara. Jadi alat bukti diperlukan oleh pencari keadilan ataupun pengadilan.

a) Adanya bukti surat

Bukti pemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat tanah, namun tidak berlaku

⁸⁴ Sumardjono, *op.cit.*, hlm. 51.

⁸⁵ Manulang Rinto, *Segala hal tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta : Buku Pintar, 2011), hlm 32- 34.

mutlak layaknya hak eigendom pada massa kolonial. Sertifikat dapat digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan bahwa sertifikat menganut sistem pubikasi negatif.

Dasar ketidakmutlakan sertifikat tanah tersebut bertujuan untuk menjamin keadilan dan kebenaran bagi masyarakat yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain. Hal ini dapat membuktikan bahwa pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah dan pantas mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya dalam artian bahwa hak tersebut dapat didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan bukti sertifikat hak milik dengan menunjukkan dokumen tersebut sebagai dasar permohonan hak atas tanah. Bukti surat merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui pejabat yang berwenang mengenai legalitas atau keabsahan kepemilikan seseorang atas tanah tertentu. Selain itu, bukti surat sangat menentukan status tanah tersebut sudah terdaftar atau belum pada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga nondepartemen yang berwenang di bidang pertanahan.

b) Adanya bukti fisik

Penguasaan secara fisik berfungsi sebagai bukti bahwa orang tersebut benar-benar menguasai tanah itu. Hal ini penting dalam hal ganti kerugian yang berkaitan dengan fungsi sosial tanah baik untuk pembangunan tempat-tempat peribadatan, jalan raya, tempat perbelanjaan serta pelaksanaan yang berkaitan langsung dengan hak menguasai negara atas tanah dalam hal pengelolaan sumber daya alam yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat banyak seperti yang tercantum dalam Pasal 33 ayat yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan

sebesar-sebesar kemakmuran rakyat. yang dimaksud dengan bukti fisik adalah penguasaan fisik secara langsung menguasai tanah atau mengolah, memanfaatkan fungsi tanah untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya. Penguasaan secara fisik terhadap tanah dapat dijadikan sebagai bukti untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui pejabat negara yang berwenang menurut prosedur yang telah ditentukan.

Dalam rangka pemberian jaminan suatu kepastian hukum, kepada pihak yang memiliki kepentingan atas tanahnya akan diberikan satu dokumen sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan luas. Sertipikat sebagai salinan buku tanah hasil akhir dari sebuah proses penyelidikan dari riwayat penguasaan suatu bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan hak berikutnya.⁸⁶

a) Legalitas Kepemilikan Sertifikat

Mengenai pengertian Sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Pada Pasal 13 ayat (3) menyatakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak. Sedangkan pada ayat (4) sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Ketentuan undang - undang dimaksud

⁸⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45.

mengikat, sehingga setiap warga negara (rakyat) atau masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya dan akan diberikan salinan buku tanah yang disebut “sertipikat” yang merupakan surat tanda bukti hak. Dengan demikian “sertipikat “sebagai salinan bukti tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi”. Keumala dkk mengatakan Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jangan sampai sertipikat berpindah tangan dengan tidak semestinya apalagi hilang. Selain bukti surat sebagai bukti kepemilikan ada juga bukti fisik untuk memperkuat bukti kepemilikan yang dimiliki.⁸⁷

Sertifikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanah sebagai pejabat tata usaha negara.⁸⁸ Artinya Sertifikat hak atas tanah tersebut bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.⁸⁹

Dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg masing – masing Penggugat dan Tergugat bersama kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat atas masing – masing sertifikat, diantaranya sebagai berikut:

⁸⁷ Aartje Tehupeory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta: RAS Penebar Swadaya Group, 2012), hlm. 38.

⁸⁸ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik, Cetakan I* (Bandung:Mandar Maju,1977), hlm. 46.

⁸⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesiadan Peraturan-Peraturan Pelaksananya* (Bandung : Alumni, , 1993). hlm.25

1) **Legalitas Bukti Surat Kepemilikan Hak Guna Bangunan Milik Penggugat**

Pemeriksaan terhadap siapa yang paling berhak atas tanah perkara sebagaimana ditunjuk dalam SHM/HGB atas tanah tersebut meliputi pemeriksaan tentang status dan riwayat tanah serta bagaimana perolehan hak atas tanah dimaksud (apakah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak). Dari kerangka pikir demikian, maka dapat dipahami bahwa esensi peradilan perdata pada dasarnya menelusuri bagaimana suatu hak milik atas tanah melekat pada diri seseorang sebagai subjek hukum. Pengadilan akan memeriksa dan meneliti secara seksama bagaimana hak milik itu diperoleh dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang berlaku.⁹⁰

Dalam Putusan Nomor:60/Pdt.G/2015/PN.Smg dijelaskan bahwa untuk meneguhkan membuktikan dalil gugatannya didalam persidangan, penggugat mengajukan bukti surat berupa :

- a) Fotocopy dari copy Silsilah Keluarga & Ahli Waris Thio Sing Liong.
- b) Fotocopy Persetujuan Bersama Pembagian Harta Benda Tidak Bergerak (tanah&Rumah) dari Perseroan N.V Bouwmij THIO TJOE PIAN dan N.V Martens.
- c) Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:191/Bandarharjo.

⁹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty,1999), hlm. 14.

- d) Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Desa Jombang.
- e) Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan hak atas tanah No.46 tanggal 15 Februari 1990.
- f) Fotocopy Surat Kesepakatan bersama bulan Juni 2006 antara TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN dengan SOEGIAN TO.
- g) Fotocopy dari copy Surat Penerimaan laporan kehilangan barang No.Pol 92/BK/VII/2004/Tbs tanggal 7 Juli 2004 yang diterbitkan oleh Poltabes Semarang.
- h) Fotocopy dari copy laporan Polisi No.POL.LP/108/VII/2006/Dit Reskrim Polda Jateng tanggal 27 Juli.
- i) Fotocopy Surat Kejaksaan Tinggi Semarang No.B-4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010.
- j) Fotocopy Surat Penyidik Polda Jawa Tengah No.POL.DPO/05/I/2011/Reskrim tanggal 6 Januari 2011.
- k) Fotocopy dari copy Surat Polda Jawa Tengah kepada Kepala Devisi Hubungan International Interpol No.B/9000/IX/2011/Reskrimsus, Perihal Mohon bantuan Red Notice an Tersangka GOEI SWAN TIONG Bin GOEI TWAN HWAT diduga melarikan diri ke Negara Belanda tanggal 9 September 2011.
- l) Fotocopy Surat Kedutaan Besar RI-Den Haag kantor atase Kepolisian Kepada Kepala Devisi Hubungan International Polri No.B/070/X/2021/Atpol DH Perihal Informasi DPO Polda Jateng an GOEI SWAN TIONG tanggal 29 Oktober 2012.

- m) Fotocopy Surat dari Mabes Polri Devisi Hubungan International kepada DirReskrimsus Polda Jawa Tengah No.B/1907/X/2012/Divhubinter perihal Status Kewarganegaraan DPO Polda Jateng an GOEI SWAN TIONG tanggal, 31 Oktober 2012.
- n) Fotocopy RED NOTICE atas nama GOEI SWAN TIONG tanggal 29 September 2011 File No.2011/52697 Control No.A-5794/9-2011.
- o) Fotocopy dari Copy Surat Polda Jawa Tengah Direktur Tatanegara Ditjend AHU Komenkum HAM No.B/11354 /XII/2013/Reskrimsus Perihal Permohonan Klarifikasi Status Kewarganegaraan DPO an GOEI SWAN TIONG bin GOEI TWAN HWAT tanggal 13 Desember 2013.
- p) Fotocopy dari copy Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, No. AHU.4.AH.10-02-02 tanggal.10 januari 2014 perihal Klarifikasi status Kewarganegaraan Goei Swan Tiong.
- q) Fotocopy dari Copy Surat Polda Jawa Tengah kepada Rizal Thamrin,SH,MH. No.B/1097/II/2014/Reskrimsus Perihal Status Kewarganegaraan GOEI SWAN TIONG tanggal 6 Februari 2014.
- r) Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan No/012/G/2015/PTUN.Smg, tanggal 11 Juni 2015.
- s) Fotocopy dari copy Salinan Putusan Nomor:189/Pdt.G/2006/PN.Smg tanggal 28

maret 2007 antara MINTARYONO ARDIANTO melawan GOEI SWAN TIONG.

- t) Fotocopy dari Copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No.226/Pdt/2007/PT.Smg tanggal 3 Januari 2007.
 - u) Fotocopy dari copy Salinan Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 2010.
 - v) Fotocopy dari copy Berita Acara Pemeriksaan HALIM SUSANTO selaku saksi di Polda Jawa Tengah tanggal 9 Maret 2010.
 - w) Fotocopy dari copy Surat dari Kuasa Hukum Penggugat Intervensi tanggal 20 Juni 2015 perihal : Pengajuan banding bagi BPN Kota Semarang atas putusan Perkara PTUN Semarang, No.012/G/2015 /PTUN.Smg.
- 2) **Legalitas Bukti Surat Kepemilikan Hak Milik Tergugat**

Sebelum membahas lebih jauh, perlu dikemukakan mengenai pengertian dan pengaturan mengenai hak milik itu sendiri. Hak milik (*eigendom*) diatur dalam Pasal 570 KUHPdt yang menyatakan bahwa hak milik merupakan hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan sepenuhnya dan bebas untuk melakukan apapun terhadap benda tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang menetapkannya.⁹¹

Bahwa dalam persidangan Tergugat bersama kuasa hukumnya mengajukan bukti surat

⁹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45.

berupa :

- a) Fotocopy surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor. Sk.003-5201.33,2006 tanggal 24 Mei 2006.
- b) Fotocopy surat Permohonan Pendaftaran Hak Oleh GOEI SWAN TIONG.
- c) Fotocopy dari copy Peta Bidang Tanah NIB 1101.0201.01912 tanggal 24 April 2006.
- d) Fotocopy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 5 Mei 2006 yang dibuat oleh GOEI SWAN TIONG dan diketahui oleh Lurah Candi Nomor.593/10/2006 tanggal 5 Mei 2006.
- e) Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 3 Mei 2006 yang dibuat oleh GOEI SWAN TIONG disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh Lurah Candi tanggal 5 Mei 2006.
- f) Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Lurah Candi Nomor 593/09/2006 tanggal 4 Mei 2006.
- g) Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Semarang No.71/Pdt.P/2006/PN.Smg.
- h) Fotocopy dari copy surat Kartu Keluarga.
- i) Fotocopy dari copy Surat Sekretaris Jenderal Kementrian Dalam Negeri tanggal 18-05-1987 Nomor 181.233/5131/SJ.
- j) Fotocopy dari copy surat Penerimaan Laporan Kehilangan Barang dari Polrestabes Semarang No.Pol:02/BK/VII/2004/Tbs tanggal 7 Juli 2004.
- k) Fotocopy dari copy KTP atas nama GOEI SWAN TIONG.

- l) Fotocopy dari Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:52/Djomblang.
- m) Fotocopy dari Pengumuman No.500-940-IV-2004, tanggal 3 September 2004.

Dalam menentukan legalitas kepemilikan, pemilik sertifikat diharuskan dapat menunjukkan data – data, akta otentik yang harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, pembuktian secara formil dan materil, yang dimaksud kekuatan pembuktian lahiriah, menurut Efendi, Bachtiar dkk, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*” yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya dan kekuatan Pembuktian Formil, dalam hal mana secara formil, suatu akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak,⁹²

3) **Bukti Saksi - saksi dalam persidangan**

Kata saksi juga berarti kesaksian atau bukti kebenaran. Kesaksian artinya keterangan atau bukti pernyataan yang diberikan oleh orang yang melihat, atau keterangan, atau pernyataan yang diberikan saksi.⁹³ Sedangkan menurut syara’ pada umumnya yang diutarakan adalah definisi kesaksian menurut bahasa arab adalah *asy-syahadah* ialah mengemukakan kesaksian untuk

⁹² G.H.S. Lumbang Sutobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 54.

⁹³ Pro. H. Hilman Hadikusuma, S.H., *Bahasa Hukum Indonesia*, (Bandung: P.T. Alumni, 2005), hlm. 157.

menetapkan hak atas diri orang lain.⁹⁴

Suatu kesaksian, harus mengenai peristiwa-peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri oleh orang seorang saksi. Jadi tidak boleh saksi itu hanya mendengar saja tentang adanya peristiwa dari orang lain. Selanjutnya tidak boleh pula keterangan saksi itu merupakan kesimpulan-kesimpulan yang ditariknya sendiri dari peristiwa yang dilihat atau dialaminya. Karena hakimlah yang berhak menarik kesimpulan-kesimpulan. Kesaksian bukanlah suatu alat bukti yang sempurna dan mengikat hakim, tetapi terserah pada hakim untuk menerimanya atau tidak. Artinya, hakim leluasa untuk mempercayai atau tidak mempercayai keterangan seorang saksi.⁹⁵

Dalam persidangan para turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai saksi beserta bukti lapangan juga ditunjukkan dihadapan hakim. Para saksi yang bersangkutan dalam perkara ialah :⁹⁶

a) Saksi I/Turut Tergugat I

Dr. Sinta Komalarini Wonohusodo Alias LIEM THIAN KO, sebagai Ahli Waris Almarhum TONI WIRAWAN Alias OEY TJING HIAN, adalah cucu (Alm) THIO SING LIONG dan bersaudara sepupu dengan (Alm) TONI WIRAWAN alias OEY TJING HIAN mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 04 Juni 2015, yang mengemukakan sebagai berikut :

- 1) Turut Tergugat I adalah Cucu Almarhum THIO SING LIONG dan bersaudara sepupu dengan Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING

⁹⁴ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddiqey, *Peradilan dan Hukum Acara Islam* (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putera, 1997), hlm.139.

⁹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, 180-181.

⁹⁶ Tri Mandoyo, *Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Pengadilan Negeri Semarang*, 18 November 2015, hlm. 75.

- HIAN, karena semasa hidupnya TONI WIRAMAN tidak mengangkat anak dan tidak menikah, sedangkan saudara-saudara sudah lama meninggal dan atau menjadi warga negara asing, maka Turut Tergugat I saat ini adalah salah satu ahli waris dari Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN yang masih ada di Indonesia,
- 2) Bahwa terkait Gugatan yang diajukan Soegianto terkait tanah yang terletak di Jl.MT.Haryono No823 dan No.825(dahulu Jalan Mataram),Semarang, eks HGB No.52/Jombang, yang semula berasal dari harta kekayaan NV THIO TJOE PIAN, yang bergerak di bidang persewaan rumah, milik Almarhum THIO SING LIONG.
 - 3) Bahwa setelah Almarhum THIO SING LIONG meninggal dunia, usaha persewaan rumah tersebut dikelola oleh anak dan cucunya, sampai tahun 1980 berdasarkan Akta Keputusan Rapat No.240 tanggal 21 Maret 1980, Akta Pertanggung jawab atas Pelaksanaan Likuidasi NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS No.325 tanggal 29 April 1980 dan Akta Berita Acara Rapat nv Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV MARTENS No.326 tanggal 29 April 1980, semuanya dibuat dihadapan MOHAMAD SAID TADJUDIN, Notaris di Jakarta, NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS resmi dibubarkan.
 - 4) Setelah resmi dibubarkan, berdasarkan kesepakatan bersama antara pemilik saham dan pengelola NV serta ahli waris THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, membagi habis seluruh harta kekayaan NV, sebagaimana yang tercantum dalam *Coppie Collectie* Persetujuan

Bersama Pembagian Harta Tidak Bergerak (Tanah dan Rumah) dari Perseroan NV Bouwmij THIO TJOE PIAN dan NV Bouwmij MARTENS, dibuat dibawah tangan tanggal 24 Mei 1980 yang dilegalisir oleh Notaris IWAN HERTANTHO,SH., di Semarang tanggal 24 Mei 1980 dibawah No.1593.

5) Demikian rincian seluruh anak – anak Almarhum THIO SING LIONG

Dari perkawinan pertama dengan Ny.TAN TIEN NIO :

- a) Ny.THIO THIAM TJONG, tidak dapat bagian karena sudah warga negara Belanda dan tidak memiliki keturunan.
- b) THIO THIAMTJWAN, tidak dapat bagian karena sudah warga negara Belanda dan tidak memiliki keturunan.
- c) Ny.THIO KIONG NIO, yaitu Nenek Tergugat mendapat 4 bagian.
- d) Ny.THIO HIEN NIO, mendapat 6 bagian.

Dari perkawinan yang kedua dengan Ny.TJOA KWAT NIO :

- a) Ny.THIO LIAT NIO, yaitu Ibu Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN mendapat 3 bagian salah satunya yaitu HGB No.52/Jomblang yaitu tanah dan bangunan yang terletak di MT.Haryono (dh Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kota Semarang.
- b) Ny.THIO HWIE NIO, mendapat 3 bagian
- c) Ny.MARINI alias THIO YONG NIO, yaitu Ibu Turut Tergugat I mendapat 4 bagian.
- d) THIO THIAM PO, yaitu suami Ny. YAMA BARU/Ny.YAP SIEW OO) mendapat 12

bagian, salah satunya adalah HGB No.191/Bandarhardjo berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12, dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Bandarhardjo, Kota Semarang.

Dari Perkawinan yang ketiga dengan Ny.GOEI KHWAN NIO, tidak memiliki seorang anak.

- 6) Bahwa, sepengetahuan Turut Tergugat I, Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.10,12, dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan No.7, Bandarharjo, Kota Semarang, Oleh Ny.YAMA BARU alias Ny.YAP SIEW OO, selaku pemegang hak tanah dan bangunan tersebut telah dijual dan dioperkan kepada Penggugat Sesuai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan/Pelepasan Hak Atas Tanah No.46 tanggal 15 Februari 1990 yang dibuat dihadapan Ny.JULIANA KARTINI SOEJENDRO,SH., Notaris dan PPAT di Semarang.
- 7) Bahwa Turut Tergugat I tidak mengetahui secara langsung, tetapi setelah mendapat penjelasan oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN dan Penggugat serta melihat Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Almarhum TONI WIRAMAN, ternyata Bulan Juni 2006, Almarhum TONI WIRAMAN telah menukar tanah dan bangunan di Jalan MT.Haryono (dh Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kota Semarang yang menjadi bagian Almarhum TONI WIRAMAN dengan Penggugat yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepodang No.1012 dan 14 atau Jalan Jalak No.5 dan 7, Bandarharjo, Kota Semarang, hasil pembelian

Penggugat dari Ny.YAMABARU alias Ny.YAP SIEW OO.

- 8) Berdasarkan Persetujuan Bersama Pembagian Harta Benda Tidak Bergerak tersebut Ny.THIO KIONG NIO, yaitu Nenek Tergugat mendapat 4 bagian, namun karena tidak mendapat mengelola dengan baik, maka seluruh harta benda hasil pembagian tersebut terjual habis, hingga akhirnya Tergugat pun tidak memiliki rumah lagi, oleh karena kasihanm sat itu Oleh Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN Tergugat diperbolehkan menempati sebagian rumah yang terletak di Jalan MT.Haryono (dahulu Jalan Mataram) yaitu No.825, Kota Semarang yang menjadi bagian Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, tanpa dipungut bayaran.
- 9) Bahwa, karena prasangka baik, baik Penggugat maupun Almarhum TONI WIRAMAN alias OEY TJING HIAN, tidak segera mengurus persertifikatan tanah masing-masing hasil tukar menukar tersebut, Turut Tergugat I sangat menyesalkan hal tersebut, sehingga kemudian dimanfaatkan Tergugat dan menjadi masalah dalam perkara ini.

b) Saksi II/Turut Tergugat II

Badan Pertanahan Nasional di Jakarta CQ Kantor Wilayah Pertanahan di Semarang CQ. Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagai Pejabat Negara yang berwenang menerbitkan Sertifikat tersebut telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan pada tanggal 04 Juni 2015.⁹⁷

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 2.

- 1) Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui tegas kebenarannya.
- 2) Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II menyangkut pendaftaran suatu hak atas tanah dalam perkara A quo sudah benar, dimana Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal pada saat itu. Apabila data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Turut Tergugat II proses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tindakan Turut Tergugat II dalam menerbitkan obyek singlet pada waktu itu tidaklah perbuatan melawan hukum.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DI JAKARTA CQ KANTOR WILAYAH
PERTANAHAN DI SEMARANG CQ. KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG
memberikan jawaban yang menerangkan bahwa menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Bahwa posita dalam gugatan mengenai keterlibatan kewenangan badan pertanahan adalah Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II menyangkut pendaftaran suatu hak atas tanah dalam perkara A quo sudah benar, dimana Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya mendasarkan pada kebenaran secara formal pada saat itu. Apabila

data fisik dan data yuridis telah terpenuhi, maka akan Turut Tergugat II proses sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, sehingga tindakan Turut Tergugat II dalam menerbitkan obyek sengketa pada waktu itu tidaklah perbuatan melawan hukum. Dengan Demikian, Oleh karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II menjadi tidak layak, perkara ini untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari Perkara aquo.

Penjelasan lebih lanjut tentang kesaksian dapat dikemukakan di depan pengadilan hanyalah terbatas pada apa yang telah dilihatnya atau yang telah dialaminya sendiri. Jadi keterangan yang diberikan oleh seorang saksi tidak boleh berupa hasil kesimpulan yang ditarik apa yang dilihatnya dari suatu peristiwa tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan HIR Pasal 171, yaitu:

- a) Dalam tiap-tiap penyaksian harus disebut segala sebab pengetahuan saksi.
- b) Perasaan atau sangka yang istimewa, yang terjadi karena kata akal tidak dipandang sebagai penyaksian.

Senada dengan hal ini juga disebutkan dalam Pasal 1907 KUH Perdata, yang berbunyi :⁹⁸ *“Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus, yang diperoleh dengan jalan pikiran, bukan kesaksian.”* Kemudian mengenai pandangan atau persepsi selama ini tentang kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas

⁹⁸ Subekti dan Tjiro Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2001), hlm. 482.

tanah (baca: pembatalan sertifikat tanah) adalah “menyatakan bahwa sertifikat tanah nomor...tidak berkekuatan hukum atau gugatan nomor tentang penerbitan sertifikat tanah nomor... tidak berkekuatan hukum”, bukan “membatalkan sertifikat tanah nomor...”. Hal tersebut juga dikuatkan dengan salah satu kaidah yang diabstraksi dari yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971.⁹⁹

Kemudian, pembahasan mengenai kewenangan Pembatalan suatu akte hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara tidak sah bukan wewenang pengadilan, melainkan semata-mata wewenang administrasi, sehingga pihak yang berkehendak untuk membatalkan surat bukti sertifikat tanah tersebut haruslah mengajukan permohonan untuk itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak berkekuatan hukum.

Namun demikian, jika kita menilik kembali fungsi pengadilan sebagai peradilan perdata, pandangan maupun kaidah tersebut perlu untuk ditinjau ulang, karena dengan fungsi peradilan perdata yang mengadili hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum maupun dengan objek hukum lainnya, maka pengadilan akan menetapkan siapa yang memiliki hak dan kewenangan yang sah secara hukum.

Kemudian Dari pemaparan hak dan legalitas kepemilikan dalam putusan diatas bahwa, permohonan sertifikat atas sebidang tanah di Jl. MT Haryono No.825 (Mataram), kepada Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional) walaupun sesuai dengan prosedur yang berlaku tetapi masih terdapat celah dalam dasar bukti yang

⁹⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 57.

menguatkan pengesahan sertifikat hak milik tersebut, tergugat dalam penyelidikan dan fakta hukum terbukti bahwa dalam mendapatkan sertifikat hak milik tidak sesuai dengan Data Fisik dan Yuridis yang ada, bahwa dalam mendapatkan sertifikat hak milik tersebut tergugat melakukan pemalsuan data dan sudah kehilangan hak warga negara Indonesia, yang jelas tidak dibenarkan secara hukum, tidak sah dan perbuatan melawan hukum, bahwa dengan Putusan Gugatan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg, Sertifikat hak milik atas nama tergugat tersebut TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM APAPUN.

Hakim dalam hal ini cermat dalam mengawal gugatan yang diajukan Penggugat, memperhatikan proses penyelidikan, proses pembuktian dalam persidangan dan memutuskan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Semarang dalam mendapatkan Hak Milik atas tanah yang sah tersebut.

Kewenangan untuk menyatakan suatu sertifikat tanah tidak berkekuatan hukum ataupun membatalkan suatu sertifikat tanah merupakan kewenangan administratif, karena kewenangan tersebut berkaitan dengan penilaian tentang bagaimana legalitas administratif suatu sertifikat dikeluarkan. Dalam konteks ini, pengadilan dalam lingkungan peradilan TUN dan instansi agraria yang berwenang untuk itu. Berkaitan dengan hal ini, Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 52 ayat (1)

*Kemudian dalam penjelasan Pasal 55 ayat (3) disebutkan:
Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus
dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang,
sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan*

Kemudian, Hakim telah menghukum Tergugat atau Siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapatkan Hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. MT Haryono (Mataram) No. 823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang termasuk kedalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari berkas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang, atas nama *NAAMLLOOZE VENNOTSSCHAP HANDEL EN BOUWMIJ MAATSCHAPPY THIO TJOE PIAN.*

Kedua ketentuan undang – undang tersebut diatas secara eksplisit menggambarkan bahwa kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas tanah adalah mengadili siapa yang paling berhak secara hukum atas tanah terperkara. Pengadilan dalam hal ini akan memeriksa secara cermat tentang riwayat status tanah dan hak-hak keperdataan yang melekat atasnya serta siapa yang secara hukum berhak atas hak-hak tersebut. Karena itu, dalam peradilan perdata, khususnya dalam mengadili sengketa hak milik atas tanah, yang diperiksa bukanlah bagaimana alur administratif sertifikat tersebut dikeluarkan, melainkan memeriksa apakah nama yang tercantum dalam setifikat itu berhak secara hukum atas hak milik atas tanah terperkara. Pemeriksaan demikian melalui tahapan-tahapan pembuktian tertentu dan pada akhirnya akan bermuara pada kesimpulan pengadilan apakah nama yang tercantum dalam

sertifikat hak milik atas tanah tersebut berhak atau tidak. Dalam sertifikat tanah, segala hal yang tercantum di dalamnya mengikat bagi hakim yang memeriksa perkara dimaksud di pengadilan sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat melumpuhkannya. Jika dalam sertifikat tersebut ternyata terdapat kesalahan atau kekeliruan (misalnya kesalahan nama atau nama yang tercantum tidak berhak secara hukum atas objek tanah tersebut), maka pengadilan akan memutuskan tentang nama yang sebenarnya atau pemilik yang sebenarnya.¹⁰⁰

C. Hasil Putusan

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.¹⁰¹

Esensi dari peradilan perdata pada dasarnya adalah proses memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, dalam hal ini sengketa hak milik atas tanah. Yang diperiksa pada dasarnya adalah mengenai siapa yang berhak atas tanah terperkara, bukan bagaimana legalitas administratif suatu

¹⁰⁰ Subekti dan Tjiro Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2001), hlm. 482.

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ketujuh. (Yogyakarta: Liberty. 2006), hlm.34.

sertifikat tersebut, karena mengenai legalitas administratif suatu sertifikat bukan termasuk ke dalam ranah perdata melainkan ranah peradilan TUN.

Segala sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, diselesaikan oleh yang bersangkutan melalui Pengadilan.

Dalam Persidangan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, Gugatan didukung oleh Alat Bukti, dan Para Saksi yang kuat berdasarkan hukum, maka kiranya beralasan apabila terhadap putusan dalam perkara ini, **DAPAT DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU**, meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 180 HIR.

1. Putusan Akhir Hakim Berkekuatan Hukum Tetap : Mengadili

- a) Dalam Pokok Perkara
 - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
 - 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
 - 3) Menyatakan Tergugat sejak tanggal 10 Juni 2002 telah menjadi warga Negara Asing (Warga Negara Belanda)
 - 4) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 665/Candi tanggal 2 Juni 2006 Gambar Situasi Nomor : 33/Candi/2006, tanggal 1 Juni 2006 atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;
 - 5) Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama bulan Juni 2006 antara Almarhum TONI

WIRAMAN Alias OEY TJING HIAN dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum;

- 6) Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Desa Jomblang, atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 M², Kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II) dengan segala akibat hukumnya;
- 7) Menghukum Tergugat ataupun siapapun yang menguasai, menempati, atau menggunakan dan mendapatkan hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang termasuk ke dalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52 / Jomblang, atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN, kedalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun;
- 8) Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
- 9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Putusan akhir dalam putusan Nomor 60/Pdt.G/PN.Smg yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.¹⁰²

Bahwa hakim dalam Putusan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 12 April 2006, atas nama GOEI SWAN TIONG merupakan perbuatan melawan hukum, dalam putusan tersebut membuat sertifikat hak milik atas nama Tergugat tidak lagi berkekuatan hukum tetap, dan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat (Soegianto) untuk mendapatkan permohonan Sertifikat Hak Milik di atas ex.HGB bersangkutan

Dijelaskan juga secara jelas Tergugat tidak dapat memiliki Sertifikat Hak Milik atas penetapan Pengadilan Negeri 71/Pdt.P/2006/PN.Smg tanggal 12 April 2006, atas nama GOEI SWAN TIONG, dikarenakan Tergugat telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Kehilangan Sertifikat dan Telah Kehilangan Kewarganegaraan Indonesia sejak Juni 2006, maka jelas oleh karena itu

¹⁰² Sarwono. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2011),. hlm.4.

menurut Undang – Undang yang berlaku yaitu Sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo pasal 3 ayat (1), (2), (3), (4), (7), Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Tergugat, sehingga proses penerbitan dan peralihat sertifikat aquo merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan azas azas umum pemerintahan yang baik, maka tidak ada alasan Tergugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah akan tetapi Putusan Nomor: Negeri 71/Pdt.P/2006/PN.Smg demi hukum justru harus dinyatakan sah melalui dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dikuat sebagai tanda bukti hak atas tanah *aquo* yang merugikan kepentingan Penggugat.

Telah sesuai dengan azas azas umum pemerintahan yang baik dan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 dan Pasal 42 tentang Hak Pakai Warga Negara Asing jelas menjadi dasar hukum penguat Penggugat, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat milik Tergugat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus Penggugat mempertahankan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sebagai tanda bukti hak kepemilikan yang sah atas tanah..

Pada prinsipnya hanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat dijalankan. Suatu putusan itu dapat dikatakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila di dalam putusan mengandung arti suatu wujud hubungan hukum yang tetap

dan pasti antara pihak yang berperkara sebab hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak Tergugat.

Dalam Putusan Nomor:60/Pdt.G/2015/PN .Smg yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan memenuhi 3 (tiga) macam kekuatan (Zainuddin Mappong 2010 : 153) dala ranah Perdata, yaitu: ¹⁰³

a) Kekuatan Mengikat (*Bindende Kracht*)

Putusan hakim dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa perkara dan menetapkan hak atau hukumnya atas dasar permintaan pihak untuk diselesaikan perkaranya di pengadilan, sehingga pihakpihak harus taat dan tunduk pada putusan, harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat (*bindende kracht*) adalah suatu putusan hakim yang tidak bisa ditarik kembali, walaupun ada verzet, banding atau kasasi, berarti putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga mengikat. Terikatnya para pihak kepada putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberikan dasar tentang kekuatan mengikat dari pada putusan, yaitu:

- 1) Teori Hukum Materiil Menurut teori ini maka kekuatan mengikat dari putusan yang lazimnya disebut "gezag van gewijisde" mempunyai sifat hukum materiil, karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan. Putusan dapat menetapkan, menghapuskan atau mengubah hubungan hukum, sehingga putusan merupakan sumber hukum materiil. Teori ini hanya mengikat para pihak dan tidak mengikat

¹⁰³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm, 337.

- pihak ketiga, sehingga teori ini sekarang sudah ditinggalkan karena tidak memberi wewenang kepada seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga.
- 2) Teori Hukum Acara Menurut teori ini putusan bukanlah sumber hukum materiil melainkan sumber dari pada wewenang prosesuil. Akibat putusan ini bersifat hukum acara yaitu diciptakannya atau dihapuskannya wewenang dan kewajiban prosesuil. Ajaran ini sangat sempit, sebab suatu putusan bukanlah semata-mata hanyalah sumber wewenang prosesuil, karena menuju kepada penetapan yang pasti tentang hubungan hukum yang merupakan pokok sengketa.
 - 3) Teori Hukum Pembuktian Menurut teori ini putusan merupakan bukti tentang apa yang ditetapkan didalamnya, sehingga mempunyai kekuatan mengikat oleh karena menurut teori ini pembuktian lawan terhadap isi suatu putusan yang Telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti tidak diperkenankan. Teori ini termasuk teori kuno yang sudah tidak banyak penganutnya.
 - 4) Terikatnya para Pihak pada Putusan Terikatnya para pihak kepada putusan dapat mempunyai arti positif dan negatif, yakni ;
 - a) Arti positif, arti positif dari kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa apa yang telah diputus di antara para pihak berlaku sebagai positif benar. Apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Pembuktian lawan tidak dimungkinkan. Terikatnya para pihak ini didasarkan pada Pasal 1917-1920

KUHPerdata.

- b) Arti negatif, arti negatif daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum “nebis in idem” (Pasal. 134 Rv). Kecuali didasarkan atas Pasal 134 Rv, kekuatan mengikat dalam arti negatif ini juga didasarkan atas ”litis finiri oportet” yang menjadi dasar ketentuan tentang tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum, apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim. Di dalam hukum acara kita putusan mempunyai kekuatan hukum mengikat baik dalam arti positif maupun dalam arti negatif.
- 5) Kekuatan hukum yang pasti
- Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (inkracht van gewisjde) apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa tersedia. Termasuk upaya hukum biasa adalah perlawanan, banding dan kasasi. Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti maka putusan itu tidak lagi dapat diubah, sekalipun oleh Pengadilan yang lebih tinggi, kecuali dengan upaya hukum khusus yakni request civil dan perlawanan oleh pihak ketiga.

b) Kekuatan Pembuktian (*Bewijzende Kracht*)

Dituangkannya putusan dalam bentuk tertulis, yang merupakan akta autentik bertujuan untuk dapat dipergunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, baik untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya. Dalam hukum pembuktian, putusan diartikan bahwa dengan putusan itu telah diperoleh suatu kepastian tentang suatu peristiwa, karena setiap sarana yang memberi kejelasan atau kepastian sesuatu peristiwa mempunyai kekuatan pembuktian walaupun putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, tetapi mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga.

c) Kekuatan Eksekutorial (*Executorial Kracht*)

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya, terutama putusan itu harus diselesaikan atau dilaksanakan (*dieksekusi*) secara paksa. karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang telah ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara. Suatu putusan memperoleh kekuatan eksekutorial, apabila dilakukan oleh Peradilan di Indonesia yang menganut "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" (Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004) dan semua putusan pengadilan di seluruh Indonesia harus diberi kepala di bagian atasnya yang berbunyi "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" (Pasal 435 Rv jo. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004).

BAB IV
HASIL ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DAN
ANALISIS PENULIS DALAM PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SEMARANG
NOMOR.60/Pdt.G/2015/PN.SMG

A. Analisis Pertimbangan Hakim

Dalam perkara Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda yang terdapat dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, majelis hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut untuk menghadap sidang tidak hadir;
Selama proses persidangan berlangsung, Tergugat tidak pernah hadir sekali pun dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir di persidangan sebagai wakil atau kuasanya meskipun ia telah dipanggil secara resmi dan patut, dan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh suatu alasan yang sah menurut hukum, oleh karena itu Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan perkara ini dapat diperiksa tanpa hadirnya Tergugat, sesuai dengan Pasal 125 Ayat (1) HIR.
2. Mengabulkan permohonan Pemohon/Penggugat secara verstek;
Putusan verstek merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa atau acara *contradictoir* dan prinsip *audi et alteram partem* sebagai akibat ketidakhadiran Tergugat atau alasan yang tidak sah. Dalam acara verstek, Tergugat/Termohon dianggap ingkar menghadiri sidang tanpa alasan yang sah dan dalam hal ini Tergugat dianggap mengakui secara sepenuhnya secara murni dan bulat semua dalil gugat/permohonan Penggugat/Pemohon (*full confension*). Putusan verstek hanya dapat dijatuhkan

dalam hal Tergugat tidak hadir pada sidang pertama. Menurut SEMA Nomor 9 Tahun 1964, pengertian hari sidang pertama (*tendage dienende*) bisa juga diartikan pada hari sidang kedua dan sebagainya (*ten dagedat zaak client*).

Putusan verstek diatur dalam Pasal 125 HIR dan Pasal 196-197 HIR, Pasal 148-153 RBg dan 207-208 RBg, UU Nomor 20 Tahun 1947, dan SEMA Nomor 9 Tahun 1964. Putusan verstek dapat dijatuhkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

3. Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut; Tergugat tidak hadir dalam sidang dan tidak mewakilkan kepada orang lain serta tidak ternyata pula bahwa ketidakhadirannya itu karena sesuatu alasan yang sah, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir, maka dapat dilakukan mediasi melalui hakim mediator yang ditunjuk Majelis Hakim sebagaimana dikehendaki Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, bahwa tidak menemukan penyelesaian yang kemudian dilanjutkan dengan proses persidangan, diawali dengan pembacaan gugatan;
4. Penggugat/Pemohon hadir dipersidangan; dan
5. Penggugat/Pemohon mohon keputusan.
6. Tergugat tidak hadir dipersidangan, kemudian ditunjuk kuasa hukum melalui Majelis Hakim mewakili Tergugat
7. Tergugat melalui kuasa hukum mengajukan tangkisan/eksepsi mengenai legalitas sertifikat hak milik atas nama tergugat;
8. Memberi izin kepada Pemohon/Penggugat) untuk mengajukan sertifikat hak milik dan sertifikat hak milik terhadap Tergugat melalui kuasa hukum di depan sidang Pengadilan Negeri Semarang;
9. Adapun dalam menjatuhkan putusan sengketa kepemilikan tanah bersertifikat yang terdapat pada

Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg, majelis hakim telah mendasarkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

- a) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas. Dalam artian, mengabulkan gugatan Penggugat untuk memiliki tanah dan bangunan Jl.MT Haryono no.823, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, untuk usaha rumah makan sedangkan untuk No.825, yang dahulu ditempati sementara kemudian karena perkara ini dikembalikan kepada Penggugat.
- b) Menimbang, Tergugat mengaku sebagai ahli waris ALMARHUM THIO SING LIONG berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang sudah dijelaskan di bab sebelumnya.
- c) Menimbang, Tergugat membuat laporan palsu dengan membuat laporan kehilangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang yang asli atas nama *Naamlozoo Vennootsschapp Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN ke Kepolisian.
- d) Menimbang, Almarhum TONI WIRAMAN melaporkan Tergugat atas Dugaan Tindak Pidana memberikan Laporan Palsu ke Kepolisian Daerah Jawa Tengah di Semarang sesuai Laporan Polisi No.Pol:LP/VII/2006/Dit.Reskrim Polda Jateng Tanggal 27 Juli 2006.
- e) Menimbang, Direskrimsusu Polda Jawa Tengah mendapatkan fakta hukum dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri bahwa Tergugat telah kehilangan Kewarganegaraan Indonesia,

karena telah menjadi Warga Negara Belanda sejak Tanggal 10 Juni 2002.

- f) Menimbang, bahwa oleh karena transaksi tukar menukar tanah dan bangunan, sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama Bulan Juni 2006 adalah sah dan mengikat secara hukum, maka kiranya beralasan Pengadilan Negeri Semarang Menetapkan memberi hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan Permohonan untuk mendapatkan Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono No.823 dan No,825, dengan luas keseluruhan 4090 m2 oleh Turut Tergugat II.
 - g) Menimbang Penggugat dan Tergugat melalui kuasa hukumnya memberikan bukti tertulis yang telah dijelaskan di bab sebelumnya.
 - h) Menimbang, bahwa proses penerbitan SHM No.665/Candi, Tanggal 2 Juni 2006, berdasarkan laporan palsu, dan oleh karenanya Majelis menyatakan bahwa Sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, mempunyai akibat hukum yaitu :
 - 1) Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No.17 Tanggal 24 Oktober 2009 tidak berlaku dan segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Intervensi menjadi tanggung jawab Tergugat Intervensi II/Tergugat Kompensi.
- 10.** Majelis Hakim sudah sesuai melakukan mediasi sebelum memulai pemeriksaan persidangan, putusan hakim menyatakan bahwa fakta hukum yang terdapat didalam pemeriksaan dan pembuktian dalam persidangan, mengenai data data tertulis dalam gugatan, jawaban, eksepsi, replik,

duplik, para pihak dapat dipertanggungjawabkan sesuai hak dan kewenangannya.

11. Menyatakan, Putusan Gugatan Konvensi sudah sesuai dengan bukti yang dipaparkan dalam persidangan, bahwa Penggugat memiliki hak dan bangunan atas tanah tersebut dan berhak memberikan hak sepenuhnya untuk mengajukan surat permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut, membebaskan Tergugat mengganti kerugian yang timbul dalam perkara tersebut, menolak Gugatan Intervensi ikut campur dalam kepemilikan tanah dan bangunan, menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati, atau menggunakan dan mendapatkan hak dari padanya, menjadi hal yang tidak terpisahkan dari berkas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/Jomblang, atas nama Naamlooze Vennotschap Handel en Bouwmij Maatschappij. Dalam Intervensi menolak untuk seluruhnya dikarenakan mendapatkan bukti fakta bahwa Halim bersama pihak lain yaitu Mintaryono Ardianto dalam Gugatan Perdata No.189/Pdt.G/2006/PN.SMG menyatakan kalah.

Bahwa Mintaryono bekerjasama untuk membiayai SHM a/n GOE SWAN TIONG sebesar Rp.4,5 Milyar dengan proses pembuatan sertifikat selama 9 Hari Tahun 2006. Bahwa Minyartono Ardianto, Tunggul Ardiantoro dan Halim Susanto adalah kakak beradik/3 saudara kandung. Dalam Gugatan Perkara lain Halim menjual tanah Jl. Mataram 825 dibawah tangan kepada Mintaryono Ratno Aji dan Tunggul Ardiantoro tanggal 03 Oktober 2012 dengan dihadapan Notaris Stefanus Juwono T SH Tanggal 04 Juni 2018.

Menetapkan badan pertanahan nasional adalah Instansi yang menerbitkan Sertifikat sudah barang tentu akan dipertimbangkan apakah Sertifikat yang diterbitkannya tersebut sudah melalui prosedur yang benar. Berhak diadili dan mendapatkan perlakuan hukum sesuai fungsi pejabat yang menerbitkan sertifikat.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa perkara sengketa sertifikat ganda yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat diakibatkan karena Pemohon/Penggugat mendapati Tergugat telah memalsukan surat kehilangan sertifikat atas obyek sengketa. Hal tersebut menyebabkan perselisihan dan sengketa tanah bersertifikat ganda dan merupakan perbuatan melawan hukum di antara Pemohon/Penggugat dan Tergugat sehingga tidak ada kekuatan hukum tetap terhadap penerbitan sertifikat hak milik atas nama tergugat.

Sengketa tanah memang tidak bisa hanya dibuktikan secara non litigasi, semua proses perselisihan diselesaikan di Pengadilan Negeri dengan mengajukan Gugatan salah satu pihak yang merasa dirugikan.

Majelis Hakim berpendapat Penggugat dibebani wajib bukti. Hal ini juga dikarenakan Tergugat tidak pernah hadir dan melalui Pengadilan ditunjuk kuasa hukum Tergugat untuk menjawab dalil-dalil Gugatan Penggugat maka menurut fiksi hukum ia harus dianggap tidak membantah dan tidak membela hak-haknya.

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dan dua orang saksi. Bahwa di dalam persidangan Pemohon telah mengajukan bukti surat (P), oleh Kejaksaan

karena bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagai bukti surat, maka bukti P dapat diterima dalam perkara ini. Berdasarkan beberapa bukti (P), yang terpenting adalah Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan berdasarkan Kesepakatan Bersama dihadapan notaris merupakan akta otentik telah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), maka telah terbukti antara Penggugat adalah pemilik sah, oleh karena itu Penggugat mempunyai *legal standing* dalam perkara ini.

Didalam persidangan Penggugat telah mengajukan dua orang saksi masing-masing bernama SAKSI I yang sekaligus sebagai Turut Tergugat I dan SAKSI II yang sekaligus sebagai Turut Tergugat II, saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah mengenai apa yang ia lihat dan dengar sendiri mengenai penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat. Atas dasar tersebut Majelis Hakim berpendapat, bahwa bukti fakta, saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagai bukti sehingga dapat dipertimbangkan dan sesuai dengan aturan yang berhubungan dengan perkara ini, yaitu :

a) Mengenai Legalitas Kepemilikan

Bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf c yang mengatakan bahwa : *surat tanda mengatakan bahwa : yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak.* Bahwa dalam penjelasan umum peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 disebutkan :

“Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam

*Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA, Untuk itu diberikan ketentuan bahwa **selama belum dibuktikan yang sebaliknya**, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini) dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut **iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya** atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).”*

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tamapak dan dirasakan arti praktisnya, sesungguhnya sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negative.

b) Mengenai Status Kewarganegaraan Asing

Hak atas tanah Warga Negara Asing diatur dalam Ketentuan No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 42, menegaskan bahwa:

“Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a) warga negara Indonesia;*
- b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;*
- c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;*
- d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”*

Warga Negara Asing juga memiliki hak atas kepemilikan tanah yang di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA), bahwa hak asing diperbolehkan memiliki Hak Milik atas tanah, dengan syarat merupakan harta bersama setelah melakukan pernikahan dengan Warga Negara Indonesia, melalui Warisan, jika Warga Negara Asing tidak menikah dengan Warga Negara Indonesia, yang ingin menetap di Indonesia diperbolehkan memiliki rumah untuk tinggal ataupun usaha, dengan status Hak Pakai, dibuktikan dengan Kartu Izin Tinggal Terbatas.

Hak Pakai memiliki jangka waktu 30 Tahun, dan bisa diperpanjang selama 20 Tahun selama dua kali pengurusan, dan jika meninggal

bisa diwariskan kepada Warga Negara Indonesia, Proses pengurusan Izin Tinggal selambatnya 1 Tahun setelah habis masa berlakunya, jika sudah berakhir maka beralih menjadi Tanah Milik Negara.

Dalam Peraturan Menteri Agraria No.29 Tahun 2016, diijinkan memiliki satu bidang tanah untuk dirinya sendiri atau keluarganya, dengan luas maksimal tanah 2.000M2 dengan ijin dari pejabat yang berwenang, berbeda lagi dengan WNA yang menyewa menggunakan Hak Sewa dibuktikan dengan perjanjian Sewa yang memiliki jangka waktu yang dapat diperpanjang maupun berakhir dengan kesepakatan bersama.

Dalam tambahan Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang - undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (UUPA)

B. Analisis Penulis tentang Sengketa Kepemilikan Tanah dan Bangunan dalam Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg

Pengadilan yang sehari-harinya bertugas menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan perkara dari berbagai kasus yang diajukan dan tidak boleh menolak untuk mengadili perkara tersebut. Dalam kondisi seperti ini, hakim harus menerapkan hukum dan keadilan. Hakim menerapkan dua macam aturan, yaitu:

Hukum formal, yaitu ketentuan yang mengatur tata cara memeriksa dan mengadili suatu perkara. Dalam perkara perdata, hakim wajib mematuhi ketentuan hukum acara perdata yang ada dalam HIR/RBg dan ketentuan hukum acara lainnya, sebab dalam menjalankan hukum acara, yakni dalam rangka mewujudkan keadilan prosedural. Keadilan prosedural tersebut penting untuk menjaga kepastian hukum. Dalam kepastian hukum, maka keadilan akan terjamin. Misalnya mendengar kedua belah pihak di persidangan sesuai asas *audi et alteram partem*, memberikan hak seluas-luasnya kepada kedua belah pihak untuk membuktikan dalil-dalinya secara berimbang. Dalam mengajukan upaya hukum ada tenggang waktu yang tidak boleh dilewati. Hal ini dimaksudkan untuk menjaga kepastian hukum demi keadilan.

Hukum materiel, yaitu hukum yang mengatur akibat hukum dari suatu hubungan hukum atau suatu peristiwa hukum. Hukum materiel dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan substansial, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang bersumber dari kesadaran hukum masyarakat. Hakim dalam menerapkan hukum materiel dibekali pengetahuan ilmu hukum seperti interpretasi, argumentasi analogi, *a contrario* dan

penghalusan hukum, teori-teori hukum, dan filsafat hukum. Hakim tidak boleh gegabah menyimpangi ketentuan hukum formal meskipun dengan alasan demi keadilan, sebab keadilan itu sangat relatif sifatnya.

Pasal 53 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya. Penetapan dan putusan yang dibuatnya harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar. Dalam kegiatan mengadili, Pasal 178 HIR dan Pasal 189 RBg memberikan kriteria bahwa hakim wajib mengadili seluruh bagian gugatan dan hakim dilarang mengadili apa yang tidak dituntut atau memberi putusan lebih dari yang dituntut.

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum dalam persidangan bahwa jelas menunjukkan lemahnya sistem pendaftaran tanah di Indonesia, menimbulkan celah hukum yang dimanfaatkan beberapa oknum dalam penerbitan sertifikat hak milik tersebut, yang menyebabkan timbulnya sengketa sertifikat ganda dalam perkara ini.

Menurut Hemat Peneliti, uraian – uraian diatas dapat dijabarkan serta mendapat penyelesaian masalah melalui analisi skripsi ini, yaitu diantaranya:

1. Tentang penerapan putusan ketentuan kepemilikan tanah bersertifikat ganda antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dalam klaim perkara perdata No.60/Pdt.G/2015/PN.Smg sesuai bukti persidangan yang ada, hakim menimbang apa yang ada didalam proses persidangan adalah benar

adanya, bahwa Penggugat melalui Perjanjian Transfer Ownership dengan Pemohon menjelaskan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah di Jl.MT. Haryono (Dahulu Mataram) No.825, Candisari, Kota Semarang.

2. Bahwa telah terjadi penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat pada Pengadilan Negeri Semarang tersebut ditemukan celah hukum diantara pihak kepemilikan yang sah, yang kemudian dimanfaatkan Tergugat dalam permasalahan ini. Menandakan lemahnya penerapan undang-undang tentang administrasi pertanahan di Indonesia.
3. Bahwa dalam proses penyelidikan dan penyidikan hingga sudah lengkap berkas perkara (SP21), diteruskan Penuntut Umum dalam Persidangan dari tahapan awal mediasi, pembacaan gugatan, (jawaban, replik, dan duplik), tahap pembuktian, dan tahap kesimpulan, dan Putusan menentukan bahwa Obyek Hukum atas tanah dimenangkan oleh Penggugat. Dalam proses persidangan setelah pembacaan surat gugatan, kedua belah pihak berimbang, secara hukum Pasal 20 Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku seharusnya Sertifikat Hak Milik lebih kuat secara hukum daripada Hak Guna Bangunan milik Penggugat.
4. Dalam proses pembuktian berdasarkan Pasal 164 HIR atau Pasal 284 Rgb, alat bukti berupa Surat, Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah sudah dipaparkan dalam persidangan. Sehingga Keputusan Majelis menyatakan Gugatan penggugat adalah benar adanya.
5. Bagi Majelis Hakim, segala hal yang dipaparkan dalam persidangan dapat menjadi Pertimbangan

Hukum atas memutus perkara No.60/Pdt.G/ 2015 /PN.Smg, apabila analisa tersebut rasional dan beralasan hukum maka Sertifikat Hak Milik atas tanah yang terletak di Jalan MT. Haryono No.825 adalah perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Undang- Undang peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tergugat tidak melakukan Iktikad Baik secara Yuridis maupun Fisik dalam mendapatkan tanah, dikarenakan dalam mendapatkannya melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu surat kehilangan sertifikat dan menggunakan Surat keterangan Palsu dan dalam fakta di persidangan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak terlepas dari bagian kesatuan Surat Hak Guna Bangunan No.50/Jomblang, atas nama *Naamlooze Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappij THIO TJOE PIAN* dengan luas keseluruhan 4.090 M². Dengan ini Majelis Hakim memutuskan sesuai bukti dan data menghasilkan Obyek Hukum diberikan kepada Penggugat dengan dasar pemeriksaan dan pembuktian dalam persidangan.

6. Berdasarkan proses penyelidikan dan penyidikan dari Direskrimsus Polda mendapatkan fakta hukum dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri Nomor : B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 13 Desember 2013 bahwa Tergugat Telah Kehilangan Kewarganegaraan Indonesia, telah menjadi Warga Negara Indonesia sejak tanggal 10 Juni 2002. Oleh karena itu dalam proses pemeriksaan, pembuktian, kesimpulan dan hingga putusan menetapkan bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat yang diterbitkan kepada Badan Pertanahan Nasional bertentangan dengan Undang - Undang Pokok Agraria No.5

Tahun 1960 (UUPA). Bahwa hak milik Tergugat adalah Tidak Sah dan Melawan Hukum.

Dengan demikian Sertifikat Hak Milik Tergugat adalah tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Dan menghukum siapapun yang menguasai, menempati atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan, menghukum para turut tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan, hasil putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi. Berdasarkan pertimbangan - pertimbangan hakim yang telah diuraikan diatas, menurut peneliti putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara kepemilikan sah tanah bersertifikat ganda Nomor 60/Pdt.G/PN.Smg telah sesuai dengan dalil-dalil atau bukti-bukti yang ada. Meskipun dalam hal ini hakim menisbatkan perkara sengketa sertifikat ganda tersebut terjadi karena perselisihan kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana termaktub dalam undang - undang Legalitas Kepemilikan dan Status Kepemilikan atas tanah. Namun disini terselip peristiwa hukum yang menyebabkan sengketa adalah Tergugat bekerja sama dengan oknum untuk mendapatkan sertifikat tersebut. Yang menyebabkan munculnya perkara pidana dan perkara PTUN.

Menurut Hemat Peneliti, hakim tidak mendalami kasus pidana dan ptun dalam perkara ini dikarenakan suatu ranah yang berbeda dari perkara perdata antara Penggugat dan Tergugat, namun peneliti merasa bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang menjatuhkan putusan mengabulkan Penggugat tersebut tidak terlepas dengan adanya penemuan hukum terhadap peristiwa tindak pidana

dan pejabat yang berwenang BADAN PERTANAHAN NASIONAL sebagai penyebab terjadinya sengketa tanah bersertifikat ganda tersebut.

Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa: “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.”

Dalam rangka menemukan hukum, isi ketentuan Pasal 10 Ayat (1) tersebut hendaknya dihubungkan dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menentukan bahwa: “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

Ketentuan pasal di atas, mengisyaratkan kepada hakim bahwa apabila terjadi suatu peraturan perundang-undangan belum jelas atau belum mengaturnya, hakim harus bertindak berdasarkan inisiatifnya sendiri untuk menyelesaikan perkara tersebut. Dalam hal ini hakim harus berperan untuk menentukan apa yang merupakan hukum, sekalipun peraturan perundang-undangan tidak dapat membantunya. Menemukan pihak-pihak yang terlibat dalam proses penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat. Tindakan hakim inilah yang dinamakan penemuan hukum.

Yang menjadi permasalahan disini ialah bahwa pihak Tergugat telah mengajukan surat palsu kehilangan sertifikat dan telah disahkan Pengadilan Negeri Semarang dalam kepemilikan tersebut tersebut. Hal tersebut sangatlah dirampas / menyakitkan / mengganggu hak bagi

Pemohon/Penggugat, karena itu artinya Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menerbitkan sertifikat hak milik diatas tanah sertifikat hak guna bangunan, Tergugat telah berkhianat atau melanggar hak secara yuridis maupun fisik kepada Pemohon/Penggugat, dan juga Tergugat sudah tidak mempunyai iktikad baik lagi kepada Pemohon/Penggugat, sehingga litigasi menjadi jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah bersertifikat ganda.

Berbeda dengan halnya seorang memiliki sertifikat dengan sepengetahuan dan kesepakatan ahli waris yang dikenal dengan sebutan perjanjian bersama, namun tidak jarang ditemukan seorang memiliki sertifikat tanah secara sah tetapi yang bermasalah adalah Pejabat berwenang perkara tersebut kedalam Perkara PTUN seperti halnya dalam kasus ini, walaupun perkara perdata melibatkan pihak oknum yang diadili dalam ranah Pidana dan ranah PTUN dengan gugatan yang berbeda tetapi Putusan tersebut mempengaruhi putusan perdata yang sedang penulis kaji. Diketahui juga, Dalam hal status kewarganegaraan kepemilikan tanah bahwa tergugat telah menjadi warga negara asing yang diperbolehkan baik dalam hukum yuridis maupun fisik yang berlaku di Indonesia memiliki batasan - batasan tertentu dalam kepemilikan sertifikat tanah asalkan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sedangkan mengenai perkara sertifikat ganda dalam putusan ini, baik dalam hukum yuridis maupun fisik yang berlaku di Indonesia, bahwa sertifikat ganda adalah perbuatan melanggar hukum dimata Negara

Namun disini, secara tidak langsung hakim telah melakukan penemuan hukum dalam mempertimbangkan dan memutus perkara putusan

nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg. Hakim dituntut untuk memilih aturan hukum yang akan diterapkan, kemudian menafsirkannya untuk menentukan/menemukan suatu bentuk perilaku yang tercantum dalam aturan itu serta menemukan pula kandungan maknanya guna menetapkan penerapannya, dan menafsirkan fakta-fakta yang ditemukan untuk menentukan apakah fakta-fakta tersebut termasuk ke dalam makna penerapan aturan hukum tersebut. Dengan demikian, melalui penyelesaian perkara konkret dalam proses peradilan dapat terjadi juga penemuan hukum.

Penemuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo, lazimnya diartikan sebagai proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas-petugas hukum lainnya yang diberikan tugas melaksanakan hukum atau menerapkan peraturan hukum umum terhadap peristiwa hukum yang konkret. Lebih lanjut dapat dikatakan bahwa penemuan hukum merupakan proses konkretisasi dan individualisasi peraturan hukum (*das sollen*) yang bersifat umum dengan mengingat akan peristiwa konkret (*das sein*) tertentu.

Paul Scholten menyatakan bahwa yang dimaksud dengan penemuan hukum adalah sesuatu yang lain daripada hanya penerapan peraturan-peraturan pada peristiwanya. Kadang-kadang dan bahkan sangat sering terjadi bahwa peraturannya harus ditemukan, baik dengan jalan interpretasi maupun dengan jalan analogi ataupun *rechtsverwijning* (penghalusan/pengkonkretan hukum).

Sedangkan menurut John Z. Laudo, mengemukakan bahwa penemuan hukum adalah penerapan ketentuan pada fakta dan ketentuan tersebut kadangkala harus dibentuk karena tidak selalu terdapat dalam undang-undang yang ada.

Penemuan hukum, berkenaan dengan hal

menemukan penyelesaian dan jawaban berdasarkan kaidah-kaidah hukum, yang lebih atau kurang, secara cermat dan teliti mengemukakan bagaimana terhadap situasi-situasi problematik tertentu seyogianya harus diberikan reaksi. Asumsi dasar yang melandasi penemuan hukum tersebut adalah berkaitan dengan pengakuan bahwa tidak semua hukum dapat ditemukan dalam undang-undang.

Dalam situasi masyarakat dengan tingkat perkembangan di segala bidangnya sangat tinggi dan kompleks, seringkali undang-undang tidak dapat lagi mengantisipasi perkembangan itu, tetapi disinilah letak peranan hakim selaku penjaga hukum dan keadilan memainkan peranannya. Oleh karena itu, Bregstein pernah mengatakan: *“Tegenover de worden der wet komt hem echter een vrijheid toe. Hij is dus niet ‘la bouche de la loi,’ tenzij men daaronder verstaat ‘la bouche de l’espirit de la loi.’”* (Terhadap kata-kata undang-undang penerap undang-undang memiliki suatu kebebasan yang luas. Jadi dia bukanlah *“mulut undang-undang”* tetapi *“mulut jiwa undang-undang”*).

Penemuan hukum merupakan proses atau rangkaian kegiatan yang bersifat kompleks, yang pada dasarnya dimulai sejak hakim memeriksa kemudian mengadili suatu perkara hingga dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut. Kegiatan-kegiatan hakim itulah pada umumnya merupakan satu rangkaian yang tidak dapat dipisah-pisahkan satu sama lain, tetapi momentum dimulainya suatu penemuan hukum ialah setelah peristiwa konkretnya dibuktikan atau dikonstatasi, karena pada saat itulah peristiwa konkret yang telah dikonstatasi tersebut harus dicarikan atau diketemukan hukumnya.

Dalam suatu persidangan, hakim tentunya akan menyelidiki apakah ada hubungan hukum yang

menjadi perkara itu benar-benar ada atau tidak. Hubungan hukum ini harus dibuktikan dimuka hakim dan ini adalah tugas kedua belah pihak yang berperkara untuk memberikan bahan-bahan bukti yang diperlukan, membuktikan dalam arti membenarkan hubungan hukum. Jadi, dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara, dan kemudian menjatuhkan putusan, seorang hakim harus melakukan 3 (tiga) tahap tindakan di persidangan, yaitu sebagai berikut:

Tahap Mengkonstatir. Dalam tahap ini, hakim akan mengkonstatir atau melihat untuk membenarkan ada tidaknya suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Untuk memastikan hal tersebut, maka diperlukan pembuktian, dan oleh karena itu hakim harus bersandarkan pada alat-alat bukti yang sah menurut hukum, di mana dalam perkara perdata, sebagaimana dalam Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg/Pasal 1866 KUH Perdata, yaitu alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Jadi, akan dapat dihindarkan dugaan atau kesimpulan yang dangkal dan gegabah.

Sebagai contoh: jika dalam perkara perdata adalah para pihak yang berperkara yang wajib untuk membuktikan melalui penggunaan alat-alat bukti. Dalam tahap konstatir ini kegiatan hakim bersifat logis. Penguasaan hukum pembuktian bagi hakim sangat dibutuhkan dalam tahap ini.

Dalam perkara ini, hakim mengkonstatir suatu peristiwa yang diajukan kepadanya yaitu dengan menggunakan pembuktian. Pembuktian yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam memeriksa perkara ini ialah dengan 2 (dua) alat bukti, yakni alat bukti surat dan 2 (dua) orang saksi.

Tahap Mengkualifikasi. Pada tahap ini, hakim mengkualifisir dengan menilai peristiwa konkret yang telah dianggap benar-benar terjadi itu,

termasuk hubungan hukum apa atau yang bagaimana atau menemukan hukum untuk peristiwa-peristiwa tersebut. Dengan kata lain, mengkualifisir berarti mengelompokkan atau menggolongkan peristiwa konkret tersebut masuk dalam kelompok atau golongan peristiwa hukum (apakah itu pengakuan palsu, pemalsuan surat, peralihan hak, perbuatan melawan hukum, dan sebagainya).

Jika peristiwanya sudah terbukti dan peraturan hukumnya jelas dan tegas, maka penerapan hukumnya akan mudah, tetapi jika tidak jelas atau tidak tegas hukumnya, maka hakim bukan lagi harus menemukan hukumnya saja, tetapi lebih dari itu ia harus menciptakan hukum, yang tentu saja tidak boleh bertentangan dengan keseluruhan sistem perundang-undangan dan memenuhi pandangan serta kebutuhan masyarakat atau zamannya. Kemudian tahap terakhir adalah Tahap Mengkonstituir. Dalam tahap ini, hakim menetapkan hukumnya terhadap peristiwa tersebut dan memberi keadilan kepada para pihak yang bersangkutan (para pihak atau terdakwa). Keadilan yang diputuskan oleh hakim bukanlah produk dari intelektualitas hakim, tetapi merupakan semangat hakim itu sendiri, demikian sebagaimana dikemukakan oleh Sir Alfred Denning, seorang hakim Inggris yang terkenal.

Dalam mengadili suatu perkara, hakim harus menentukan hukumnya *in concreto* terhadap peristiwa tertentu, sehingga putusan hakim tersebut dapat menjadi hukum (*judge made law*). Di sini hakim menggunakan silogisme, yaitu menarik suatu kesimpulan dari *premis mayor* berupa aturan hukumnya dan *premis minor* berupa perbuatan/tindakannya.

Alasan tergugat berdasarkan Pembagian Waris Kesepakatan Bersama tersebut bukanlah yang

dijadikan dasar oleh Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam menjatuhkan putusannya, namun peneliti merasa bahwa legalitas kepemilikan adalah dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan permohonan Pemohon dan Penggugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat. Karena apabila Pembagian Waris bukanlah alasan utama hakim untuk mengabulkan permohonan Penggugat, maka hakim akan melakukan berbagai upaya untuk mengamati para pihak yang bersangkutan dalam proses legalitas sertifikat.

Jika diperhatikan secara saksama, maka gambaran proses ataupun cara penemuan hukum dapat diamati dengan dimulai pada tahap kualifikasi dengan menilai peristiwa konkret yang dianggap benar-benar telah terjadi itu atau menemukan hukum untuk peristiwa-peristiwa konkret tersebut, dengan mengelompokkan atau menggolongkan peristiwa konkret tersebut masuk dalam kelompok atau golongan peristiwa hukum.

Proses selanjutnya adalah hakim akan menetapkan hukumnya terhadap peristiwa konkret tersebut, dimana jika peraturannya jelas, hakim hanya akan menerapkan ketentuan peraturan tersebut sesuai dengan peristiwa konkret yang terjadi. Akan tetapi, dalam hal peraturan sudah ada, tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwa konkret atau mengandung arti pemecahan atau penguraian akan suatu makna ganda, norma yang kabur (*vage normen*), konflik antar norma hukum (*antinomy normen*) dan ketidakpastian dari suatu peraturan perundang-undangan, atau dalam hal implementasi penerapan peraturan tersebut, yang menyebabkan sering terjadi kelemahan pengawasan dalam pendataan tanah secara sistematis.

Pada proses penemuan hukum oleh hakim, perlu dibedakan dua hal, yaitu mengenai tahap sebelum pengambilan putusan (*ex ante*) dan tahap sesudah pengambilan putusan (*ex post*). Dalam perspektif teori penemuan hukum, yang terjadi sebelum pengambilan putusan (*ex ante*) disebut heuristika, yaitu proses mencari dan berpikir yang mendahului tindakan pengambilan putusan hukum. Pada tahap ini berbagai argumentasi yang bersifat pro maupun kontra terhadap suatu putusan tertentu ditimbang-timbang antara yang satu dengan yang lain, kemudian ditentukan mana yang paling tepat. Adapun penemuan hukum yang terjadi sesudah putusan hakim (*ex post*) disebut legitimasi, di mana legitimasi itu berkenaan dengan pembenaran dari putusan yang sudah diambil. Pada tahap ini putusan diberi motivasi (pertimbangan) dari argumentasi secara substansial, dengan cara menyusun suatu penalaran yang secara rasional dapat dipertanggungjawabkan. Apabila suatu putusan hukum tidak bisa diterima oleh forum hukum, maka berarti putusan itu tidak memperoleh legitimasi. Konsekuensinya, premis-premis baru harus diajukan, dengan tetap berpegang pada penalaran *ex ante*, untuk meyakinkan forum hukum tersebut agar putusan itu dapat diterima.

Hakim menemukan hukum melalui sumber-sumber hukum yang tersedia. Dalam hal ini, tidak menganut pandangan legisme yang hanya menerima undang-undang saja sebagai satu-satunya hukum dan sumber hukum. Sebaliknya di sini, hakim dapat menemukan hukum melalui sumber-sumber hukum, yaitu undang-undang kebiasaan, traktat, yurisprudensi, doktrin dan bahkan keyakinan hukum yang dianut oleh masyarakat.

Dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan

Kehakiman bahwasanya hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Untuk menemukan suatu peraturan perundang-undangan yang tidak jelas maka harus dijelaskan terlebih dahulu, sedangkan peraturan perundang-undangan yang tidak lengkap harus dilengkapi terlebih dahulu agar nantinya dapat diterapkan dalam peristiwanya. Oleh karenanya, diperlukan ilmu bantu berupa metode penemuan hukum.

Tentang pembagian metode penemuan hukum ada beberapa pendapat, dengan mendasarkan pada pandangannya masing-masing. Sudikno Mertokusumo, secara garis besar membedakan metode penemuan hukum ini menjadi tiga:

Metode interpretasi, atau metode penafsiran digunakan dalam hal peraturan perundang-undangannya ada tetapi tidak atau kurang jelas.

Metode argumentasi digunakan dalam hal aturan perundang-undangannya tidak lengkap atau tidak ada.

Metode konstruksi hukum atau eksposisi diperuntukkan untuk peristiwa-peristiwa yang tidak dijumpai aturan perundang-undangannya, yaitu dengan membentuk pengertian-pengertian hukum.

Achmad Ali membedakan metode penemuan hukum menjadi dua, yaitu metode interpretasi dan metode konstruksi. Adapun perbedaan antara dua metode tersebut menurut Achmad Ali adalah pada interpretasi, penafsiran terhadap teks undang-undang, masih tetap berpegang pada bunyi teks. Sedangkan pada konstruksi, hakim menggunakan penalaran logisnya untuk mengembangkan lebih lanjut suatu teks undang-undang dimana hakim tidak lagi berpegang pada bunyi teks itu, tetapi dengan syarat

hakim tidak mengabaikan hukum sebagai suatu sistem.

Menurut hemat peneliti, meskipun tidak ada aturan yang mengatur bahwa pemalsuan surat dan kehilangan warga negara dalam perdata secara rinci maka undang - undang yang berkaitan saling berkesinambungan dapat dijadikan sebagai alasan terjadinya keputusan perdata, namun disini terlihat bahwa hakim melakukan penemuan hukum, yakni dengan melalui metode penafsiran, argumentasi, dan juga konstruksi hukum maka metode-metode penemuan hukum tersebut dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam memutus perkara Sengketa Tanah karena Penerbitan Sertifikat Hak Milik dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg.

Berdasarkan tahapan-tahapan yang harus dilewati oleh seorang hakim yakni: tahap mengkonstatir, mengkualifikasi, mengkonstituir dan metode-metode penemuan hukum oleh hakim seperti metode penafsiran, argumentasi, dan juga konstruksi hukum, peneliti menyimpulkan bahwa sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg dapat dikategorikan perkara sengketa tanah karena iktikad tidak baik mengenai legalitas penerbitan sertifikat dan hilangnya status kewarganegaraan asing.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pokok pembahasan skripsi penulis diatas, maka penulis menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa sengketa kepemilikan bersertifikat ganda antara warga negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Perkara Perdata No.60/Pdt.G/2015/PN. Smg merupakan Sengketa Ranah Perdata antara Soegianto dan Goe Swan Tiong atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT HARYONO (dahulu Jalan Mataram) No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang atau perkara dengan bukti Surat Perjanjian Bersama *Transfer Of Ownership* atas masing – masing objek dengan Alm. Toni Wirawan.

Faktor yang menyebabkan pihak Soegianto menolak Pelaksanaan penetapan Pengadilan Negeri Semarang No.71 /Pdt.P/ 2006/ PN.Smg. atas Sertifikat Hak Milik NO.665/Candi atas klaim tanah dan bangunan di Jalan MT Haryono (dahulu Jalan Mataram) No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang didasarkan pada Penetapan Badan Pertanahan Nasional berupa Surat Keterangan Hak Waris No.W.9.Ca.HT.05. 14-679/III dimana Goe Swan Tiong mengaku sebagai ahli waris Almarhum Thio Sing Liong satu-satunya

yang berwarga Negara Indonesia, atas Laporan Palsu Kehilangan Sertifikat Guna Bangunan No.52/Jomblang yang asli atas nama *Naamloozo Vennotschapp Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN ke Kepolisian Kota Besar Semarang sesuai dengan penerimaan Laporan Kehilangan Barang No.Pol.92/BK/VII/2004/Tbs, bahwa Almarhum Toni Wiraman alias Oey Tjing Hian melaporkan Tergugat atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dan menggunakan surat palsu, dan obyek hukum klaim tergugat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum apapun;

Penyelesaian sengketa sertifikat ganda antara Soegianto dan Goe Swan Tiong perkara No.60/Pdt.G/2015/PN.Semarang, yang menyatakan Goe Swan Tiong sejak tanggal 10 Juni 2002, telah menjadi Warga Negara Asing, menyatakan bahwa Surat Kesepakatan Bersama bulan Juni 2006 antara Almarhum TONI WIRAMAN Alias OEY TJING HIAN dengan Soegianto sebagai penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum, dengan demikian memberikan hak sepenuhnya kepada Soegianto untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono No.823 dan No.825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang bekas sertifikat Hak Guna Bangunan No.52 / Desa Jomblang atas nama *Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy* THIO TJOE PIAN,

dengan luas tanah keseluruhan 4.090 M² kepada kantor Pertanahan Semarang;

2. Bahwa Pertimbangan Hakim yang menghasilkan putusan bahwa Goe Swan Tiong atau siapapun yang menguasai, menempati, atau menggunakan dan mendapatkan haknya, untuk mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT.Haryono (dahulu Jalan Mataram) No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, merupakan proses penemuan hukum oleh hakim melalui dua hal, yaitu mengenai tahap sebelum pengambilan putusan (*ex ante*) dan tahap sesudah pengambilan putusan (*ex post*). Dalam perspektif teori penemuan hukum, yang terjadi sebelum pengambilan putusan (*ex ante*) disebut heuristika, yaitu proses mencari dan berpikir yang mendahului tindakan pengambilan putusan hukum. Bahwa pertimbangan hakim sesuai dengan analisis penulis yang dapat disimpulkan bahwa sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Smg dapat dikategorikan perkara perdata sengketa tanah karena iktikad tidak baik mengenai legalitas penerbitan sertifikat dan hilangnya status kewarganegaraan asing, yang mengacu kepada perkara lain yang saling berkaitan dalam ranah pidana dan ranah PTUN yang berperan penting dalam pertimbangan hakim untuk mengambil putusan No.60/Pdt.G/2015/PN.SMG.

B. SARAN

Dari latar belakang di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Pendataan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, melakukan *check and balance*, serta *cross check* atas berkas *database* administrasi sesuai dengan keadaan di lapangan, agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan hak kepemilikan tanah dan ketidak rapihan berkas yang menyebabkan sertifikat ganda terjadi di Indonesia.
2. Izin kepemilikan sertifikat, melalui penyelenggaraan persidangan harus dibuktikan terlebih dahulu dari semua pihak yang bersangkutan agar tidak terjadi penolakan atas putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum, membuktikan kewibawaan penegak hukum dalam hal ini kepolisian, kejaksaan serta pengadilan negeri dapat memberikan jaminan hak hukum untuk masyarakat. Mengetahui status tanah yang diajukan saat proses permohonan sertifikat.
3. Adanya *transparansi* data yang saling terhubung antara masyarakat dan badan berwenang, komunikasi yang jelas tentang data kepentingan sebuah perkara yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, serta kesadaran masyarakat, mengenai kewarganegaraan dalam urusan kepemilikan yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Puri, Widhiana H. *Modul MKK-2/3SKS/ MODUL I-IX Hukum Tanah* : Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta, 2014.
- Sarwono. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik..* Jakarta: Sinar Grafika. 2011
- Subekti dan Sudibio, Tjiro, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2001
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ketujuh. Yogyakarta: Liberty. 2006
- S.W, Maria. Sumardjono *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial,dan Budaya* .Jakarta: Kompas. 2009.
- Hatta, Mohammad, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*. Yogyakarta : Media Abadi. 2005.
- Sunindhia, Y.W, dan Widiyanti, Ninik. *Pembaharuan Hukum Agraria*. Jakarta: Bina Aksara. 1988.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan. 2008.
- Hasan, Hardiyanti, *Analisis Penyelesaian Sertipikat Ganda Di Kota Makassar (Studi Kasus Sertipikat Ganda No.26/G/2014/Ptun.Mks)* (Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2013)
- Muhammad, Teungku Hasbi Ash Shiddiqey, *Peradilan dan Hukum Acara Islam*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putera, 1997

- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta : Bumi Aksara, 2014.
- Fathoni, Abdurrahmat, *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta : Rineka Cipta. 2011.
- M, Rusmadi . *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi : Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*. Bandung: CV Mandar Maju. 2005.
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta PT Raja Grafindo Persada. 2004.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta : Bumi Aksara. 2014.
- Idrus, Muhammad, *Metode Penelitian Ilmu Sosial*, Yogyakarta: Erlangga, 2009.
- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo Press, 2015.
- Salim, Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia .Mataram: Pustaka.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2007.
- Wijayanti, Sri."Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah". Tesis. Prograam Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang. 2010
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Gafika, Cetakan Kedua, 2012.
- Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya*,, Sinar Gafika, Jakarta.
- http://bukupertanahan.blogspot.com/2012/07/pendaftaran-tanah-secara- sistematik_2195.html.
- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 1960 (UUPA)
- Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun

1960 (UUPA)

- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Maju mundur*, Bandung: Maju Mundur, 2009.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu jogja pustaka, 2005.
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Bandung : Alumni) 1991.
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung.
- Limbong, Bernhard, *Politik Tanah, Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Pustaka Margaretha, 2014
- Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004, tentang abritrase dan alternatif penyelesaian sengketa.
- Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004.
- Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty. 1992.
- Pasal 1 UU No.9 Tahun 2004, tentang abritrase dan alternatif penyelesaian sengketa.
- Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1997).
- Bosu, Benny. *Pembaharuan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan dan Codominium)*. Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997.
- Hermit, Hernan. *Cara Mengelola Sertifikat Tanah Hak Milik. Tanah Negara dan tanah Pemda, Teori dan Praktek pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet 1. akarta: Mandar maju. 1990.
- S, Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo. 2005.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum*

Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya, Jakarta: Prestasi Pustaka. 2002.

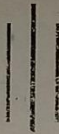
Pahala, Siahaan Marihot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003.



PENGADILAN NEGERI / NIAGA / HI /
TIPIKOR SEMARANG

SALINAN RESMI PUTUSAN
PERKARA PERDATA

No. 60/Pdt.G/2015/PN. SMG



antara :

- SOEGIANTO ALIAD ANDI SOEGIANTO-----
Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi
I/Penggugat Intervensi Rekonpensi;

Melawan;

- GOEY SWAN TIONG.Tergugat
Konvensi/Tergugat Intervensi II/Turut
Tergugat Intervensi Rekonpensi II;CMB
Niaga Semarang, Dkk;-----

DAN

- HALIM SUSANTO, Penggugat
Intervensi/Tergugat Intervensi Rekonpensi;

Diterangkan Kepada : Kuasa Penggugat
Konvensi/Tergugat
Intervensi I/Penggugat
Intervensi Rekonpensi;



Lampiran 2. Salinan Putusan No.60/Pdt.G/2015/PN. Smg

KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TENGAH
DIREKTORAT RESERSE KRIMINAL

JUKLAK KAPOLRI
NOPOL : JUKLAK/01/II/1983
TANGGAL 4 JANUARI 1983
MODEL - B

PRO JUSTITIA

KEJAHATAN)
PELANGGARAN) YANG DITERIMA
LAIN - LAIN)

LAPORAN - POLISI
NO. POL. : LPI/1007/III/2006/Reskrim

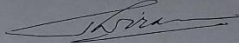
<p>YANG MELAPORKAN :</p> <ol style="list-style-type: none"> Nama Tempat dan tanggal lahir Kewarganegaraan Jenis kelamin Agama Pekerjaan Alamat 	<p>TONY WIRAMAN Als. OEI TJING HIAN Semarang, 10 Nopember 1926 Indonesia Laki - laki Katholik Swasta Jl KH. Wahid Hasyim No 24 Semarang</p>
<p>PERISTIWA YANG DI LAPORKAN :</p> <ol style="list-style-type: none"> Waktu kejadian Tempat kejadian Apa yang terjadi Siapa pelaku Korban Dilaporkan pada hari/Tgl. 	<p>17 September 2003 Semarang Memberikan keterangan palsu (mengaku sebagai Ahli Waris atas HGB No 52) GOEI SWAN TIONG Dkk. Pelapor Hari Kamis tanggal 27 Juli 2006.</p>
<p>TINDAK PIDANA APA :</p> <ul style="list-style-type: none"> Memberikan keterangan palsu sesuai dengan pasal 263 dan atau pasal 266 KUHP. 	<p>NAMA DAN ALAMAT SAKSI-SAKSI :</p> <ol style="list-style-type: none"> Sdr. SUGIYANTO, alamat Puri Anjasmoro B1 No 1 Semarang. Ny. LINDA, alamat Semarang. Sdri DEVI WALANGITAN, alamat Puri Anjasmoro B1 No 1 Semarang. Sdr JAMIL MISBAH, alamat Puri Anjasmoro B1 No 1 Semarang
<p>BARANG BUKTI :</p> <ul style="list-style-type: none"> FC Sertifikat HGB No 52 atas nama NV. BOUMIJ THIO TJOE PIAN. FC Akta persetujuan bersama pembagian harta benda tidak bergerak (tanah dan rumah) dari NV. BOUMIJ THIO TJOE PIAN tanggal 24 Mei 1980. FC Surat Keterangan tentang Hak Pewarisan tanggal 31 Desember 1975 FC Daftar Silsilah keluarga. FC Skep Kanwil BPN tanggal 24 Mei 2006 No : 003 - 5201 - 33 - 2006. FC Penetapan PN Semarang No. 71 / Pdt.P / 2006 / PN Smg tentang Pembatalan HGB No 52. FC Akta No 240 tanggal 21 Maret 1980 tentang Pembubaran NV. BOUMIJ THIO TJOE PIAN dan NV. BOUMIJ MARTENS. 	<p>URAIAN SINGKAT KEJADIAN :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bahwa sekitar tahun 1980 terjadi pembubaran NV. BOUMIJ THIO TJOE PIAN dan NV. BOUMIJ MARTENS berdasarkan keputusan pada : <ol style="list-style-type: none"> Akta No 240 dan 241 tanggal 21 Maret 1980. Akta No 325 dan 327, yaitu Pertanggung jawaban atas Pelaksanaan Likuidasi. BA rapat dituangkan dalam Akta No 326 dan 328 tanggal 25 April 1980 Persetujuan bersama pembagian harta tidak bergerak (tanah dan rumah) tanggal 24 Mei 1980 dibuat dibawah tangan telah dilegalisir oleh IWAN HARTANTO, SH Notaris di Semarang No 1593. Dari pembagian harta tersebut pelapor yang mewakili dari hak pewaris Alm. THIO LIAT NIO dan OEY ING LAY (suami - istri) telah mendapat bagian sebidang tanah HGB No 52 terletak di Jl MT. Haryono No 825 Semarang. Pada sekitar tahun 2003 terlapor (GOEI SWAN TIONG) telah mengajukan permohonan Surat Keterangan Hak Warisan kepada Balai Harta Peninggalan (BHP) Semarang dan BHP telah mengeluarkan/menerbitkan Surat Keterangan Hak Waris No. W 9 - Ca Ht.05.14 - 697/III tanggal 17 September 2003 dan atas dasar BHP tersebut terlapor telah mengajukan Penetapan Pembatalan Sertifikat HGB No 52 ke PN Semarang dengan No : 71/Pdt.P/2006/PN Smg tanggal 8 Juni 2006 dan atas dasar

Lampiran 3.1 Laporan Polisi Go Swan Tiong

Penetapan PN Semarang tersebut terlapor kemudian mengajukan permohonan Sertifikat HM atas HGB No 52 tersebut seluas 2.817 M2 (dari luas keseluruhan 4.090 M2) ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengabulkan permohonan tersebut. Atas kejadian tersebut pelapor telah merasa dirugikan karena kehilangan hak atas tanah tersebut dengan nilai Rp 5.634.000.000,- (lima milyar enam ratus tiga puluh empat juta rupiah).

--- Pelapor atau pengadu membenarkan keterangannya tersebut diatas, kemudian membubuhkan tanda tangannya dibawah ini :

Pelapor,



TONY WIRAMAN Ais. OEI TJIN HIAN

TINDAKAN YANG DIAMBIL

1. Menerima Laporan
2. Melaporkan kepada atasan pada kesempatan pertama.

--- Demikian Laporan Polisi ini dibuat dengan sebenarnya atas kekuatan sumpah jabatan, kemudian ditutup dan ditanda tangani di Semarang pada tanggal seperti dibawah ini.

Mengetahui,

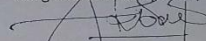
A.n. **DIREKTUR RESEKRE KRIMINAL POLDA JATENG**
PAWAS PIKET
 Selaku Penyidik



ERWIN SAGITA
KOMPOL NRP 59110466

Semarang, 27 Juli 2006

Yang menerima laporan,



M. AKBAR
BRIPTU NRP 78090946

Lampiran 3.2 Laporan Polisi Go Swan Tiong

DAFTAR BUKTI PERKARA Perdata 115/Pdt.G/2019/PN.Smg

- A. Pembuktian Materi Perkara :
- I. a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 12 / G / 2015 / PTUN.SMG tanggal 11 Juni 2015 ;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 18 / B / 2015 / PT. TUN.SBY tanggal 14 Desember 2016 ;
 - c. Putusan Kasasi TUN.MA.RI. No. 230 K / TUN / 2016 Tanggal 11 Agustus 2016 ;
 - II. a. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 60 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg tanggal 30 September 2015 ;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No. 238 / Pdt / 2016 / PT. Smg tanggal 19 Juli 2016 ;
 - c. Putusan Mahkamah Agung. RI No. 3700 K / Pdt / 2016 tanggal 23 Maret 2017 ;
 - III. a. Putusan Pengadilan Negeri Semarang mengenai angkat sita No. 75 / Pdt.G / 2017 / PN. Smg tanggal 04 September 2017 ;
 - b. Penetapan Angkat Sita No. 189 / Pdt.G / 2006 / PN. Smg tanggal 21 Desember 2017 ;
 - IV. a. Penetapan Sita Eksekusi tanggal 20 April 2018, Penetapan Eksekusi Tanah dan Bangunan No. II / Pdt.Eks / 2018 / PN. Smg, tanggal 14 Mei 2018 ;
 - b. Berita Acara Eksekusi Tanah dan Bangunan No. II / Pdt.Eks / 2018 / PN. Smg dilaksanakan pada tanggal 30 Mei 2018 ;
 - V. a. Surat kesepakatan sewa menyewa peralatan berat dan lahan terkait pelaksanaan eksekusi ;
 - b. dokumen-dokumen lainnya yang berkenaan dengan eksekusi ;
 - c. Surat Pencabutan atas Sertipikat SHM Obyek Sengketa oleh Kantah Pertanahan Kota Semarang ;
- B. Pembuktian Keterkaitan Subjek Hukum Khususnya Tergugat II (Mintaryono Ratnoadji) dan III (Tunggul Ardiantoro):
- I. Salinan Gugatan PMH di PN Semarang No. 590/Pdt.G/2018/PN.Smg, tanggal 27 Desember 2018, Tergugat I, II, dan III mengklaim Obyek Sengketa adalah miliknya;
 - II. Laporan Polisi di Mabes Polri Nomor: LP/B/1342/X/2018/Bareskrim, tanggal 21 Oktober 2018, oleh Pelapor: Tergugat III, atas dugaan memberikan keterangan Palsu dalam akta otentik (vide Pasal 266 KUHP); dan atau Pemalsuan Surat (vide Pasal 263 KUHP); dan atau memberikan Keterangan Palsu dibawah sumpah (vide Pasal 242 KUHP); dan atau Penyerobotan tanah (vide Pasal 385 KUHP) yang diduga dilakukan oleh ANDI SUGIANTO pada bulan Februari 2015 atas Obyek Sengketa

Lampiran 4. Satu kesatuan kumpulan putusan perkara.

YOGYAKARTA: Jl. Namburan Lor 15 Tlp. (0274) 376455 • PURWOREJO: Jl. Jend. Sudirman No. 1 Telp. (0271) 434634
 • TEGAL: Jl. Jeruk No. 45 Tlp. (0283) 357821 • BLORA: Jl. Nusantara No. 25A, Tlp. (029) 31934587, 319297

Di cabang sepatu roda, Jateng juga menambah tiga perbendaharaan medali emas dan satu perunggu. Medali emas diperoleh dari nomor *point to point* 3.000 meter atas nama Ajeng Anindya, dan nomor individual 3.000 TT putra atas nama Agus Purwanto, dan nomor 5.000 meter point putra atas nama Rodrat Ciptaning dan perunggu oleh Arif.

Wushuan Jateng, Seno Prakoso, juga menyumbang satu medali emas di nomor toya putra. Di nomor wushu ini, Jateng juga menyumbang dua medali perak atas nama Haryanto di nomor toya putra dan Silvia Kristanti di nomor toya putri. Sedangkan nomor sanshou 60 kg dan 70 kg, Jateng hanya menambah satu medali perunggu.

Kejutan terjadi di cabang catur, ketika pecatur putri Jateng, MNW Sulung Wahyuningasih meraih medali emas dari nomor catur cepat putri. Cabang panahan juga menambah satu emas pada nomor FITA perorangan atas nama Permadi Chandra.

Emas lainnya didulang dari cabang bowling di nomor *dobel putri* atas nama Tan Bie Siang dan Tan Bie Liang. Sayang pada cabang bulutangkis berge-2, putri Jateng hanya kebagian perak karena di final kalah dari DKI 0-2.

Komandan Kontingen Jateng mengakui bahwa kemarin perolehan emas Jateng sudah sesuai dengan target yang diperhitungkan semula. Namun dia mengakui ada beberapa cabang yang meleset dari perkiraan

seperti judo, pencak silat. Hari ini Jateng menjuarai K-2.500 meter atas nama L Tobing dari Riau, 1 jam, 47 menit, 20 detik. Hasil pertandingan Jateng dengan catatan Suparman, dari Jatim 1 jam, 47 menit, 20 detik. Darwati dari Jatim, 1 jam, 47 menit, 20 detik. Jabar 1 jam, 50 menit, 20 detik.

elalu ada cepat. Sriwijaya or atletik membuat pnya. o KS MS tersebut. randingan an merasa di urutan dengan 17 uduki DKI ar denagn Di cabang or air rifle eorangan semuanya

1) an, saat ini remajaan pasitas 22 -suratnya bus kursi at. jelaskan, dasarnya idak tahu nasukkan an, sejak menjadi Rp ekitar 25 ai Rp 600 atu awak. an kotor. di bawah

PENGUMUMAN
No.500-940-IV-2004

Sehubungan dengan permohonan yang diajukan oleh sebagaimana daftar kolom 2 atas tanah terletak sebagaimana daftar kolom 4 tersebut di bawah ini, maka bersama ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengumumkan sebagai berikut:

No	Pemohon	Status	Letak Tanah	Keterangan
1	Goel Swan Tiong dan Goel Thwan Hwat	Bekas HGB 52/ Seb.Kel.Jombang An. Naamtoeze Vennootschap Handel en Bouw Maatschappij "Thio Tjoo Fian" berkedudukan di Semarang yang telah berakhir hakny tgl. 24-9-1980 seluas 4090 m2.	Jl.Mataram No.823- 825,Kel.Candi (dhl. Jombang), Kec. Candisari (dhl.Srng Timur), Kota Semarang seluas 2817 M2	- Surat Keterangan Hak Waris Nomor W9,Ca HT.05.14-679/III tgl.17-9-2003 dari BHP Kanwil Jawa Tengah di Semarang

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan secara tertulis disertai bukti-bukti yang sah selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengumuman ini yang ditujukan kepada kami dengan alamat Jl.Ki Mangunarsarkoro No.23 Semarang.

Semarang, 3 September 2004
 KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KOTA SEMARANG
 TTD
 SUMARDJITO, SH
 NIP. 010 068 002

Sehubungan dengan sebagaimana daftar kolom 2 bersama ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengumumkan sebagai berikut:

No	Pemohon	Status
1	King Doro Santoso	Tanah N HGB.8 drono s Salama King Do Dhl Lim yang tel haknya seluas 6
2	Sutyono, SH, MH U/An, Kejaksaan Negeri Semarang	Tanah N HGB.30 Benteng Philipus Puspoha Prawiro telah ber tgl.27-6 seluas 5

Bahwa hak atas tanah menjadi tanah Negara. Hak tersebut, diberikan tertulis dalam waktu 30 (t dilampiri bukti-bukti yang Jl.Ki Mangunarsarkoro No.23

Lampiran 5 : Berita Koran Cabe Rawit Pemanggilan Para Pihak Berperkara.



KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA RI
DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM
Jl. HR. Rasuna Said Kav. 6-7 Kuningan-Jakarta Selatan
Telp. (021) 5202387 (hunting) - Fax. (021) 5261082
<http://ditjenah.kemenumham.go.id/>

Nomor : AHU.4.AE.10.02-02.
Lampiran : -
Perihal : Klarifikasi Status Kewarganegaraan
Goei Swan Tiong

Jakarta, 17 Januari 2014

Yth. Direktur Reskrimsus
Kepolisian Daerah Jawa Tengah
di Semarang

Sehubungan dengan surat Bapak Nomor B/11.354/XII/2013/Reskrimsus, tanggal 13 Desember 2013, perihal sebagaimana tersebut dalam pokok surat di atas, dengan ini kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pada dasarnya, hukum kewarganegaraan Republik Indonesia menganut asas kewarganegaraan tunggal yang menentukan satu kewarganegaraan bagi setiap orang. Namun demikian, hukum kewarganegaraan Republik Indonesia juga mengenal asas kewarganegaraan ganda terbatas yang hanya berlaku bagi anak-anak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disebut UU No. 12/2006) dan diharuskan memilih kewarganegaraannya setelah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.

2. Pasal 17 huruf a Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disebut UU No. 62/1958) menegaskan bahwa kewarganegaraan Republik Indonesia hilang karena memperoleh kewarganegaraan lain karena kemauannya sendiri.

Dalam ketentuan yang lebih baru (*lex posterior*), Pasal 23 huruf a UU No. 12/2006 menegaskan bahwa warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya jika yang bersangkutan memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauannya sendiri.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Goei Swan Tiong Bin Goei Twan Hwat telah kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia, karena menjadi warga negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002.

3. Pasal 17 huruf j UU No. 62/1958 menegaskan bahwa kewarganegaraan Republik Indonesia hilang karena mempunyai paspor atau surat yang berupa paspor dari negara asing atas namanya yang masih berlaku.

Dalam ketentuan yang lebih baru (*lex posterior*), Pasal 23 huruf h UU No. 12/2006 menegaskan bahwa warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya jika yang bersangkutan mempunyai paspor atau surat yang bersifat paspor dari negara asing atau

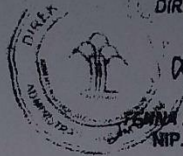
Lampiran 6 : Klarifikasi Status Kewarganegaraan Goei Swan
Tiong Kementerian Hukum dan HAM RI

surat yang dapat diartikan sebagai tanda kewarganegaraan yang masih berlaku dari negara lain atas namanya.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Goei Swan Tiong Bin Goei Twan Hwal juga telah kehilangan Kewarganegaraan Republik Indonesia, karena memiliki paspor Belanda bernomor NPP6J1PJ3 yang dikeluarkan tanggal 27 Juli 2016 dan berlaku sampai dengan 27 Juli 2016.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

A.n. DIREKTUR JENDERAL
ADMINISTRASI HUKUM UMUM
DIREKTUR TATA NEGARA




[Handwritten Signature]
FENNA BANA SITEPU, S.H., M.Hum.
NIP. 19570606 197803 1 001

Tembusan disampaikan kepada Yth.:
Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum (sebagai laporan).

Lampiran : 6.1 Klasifikasi Kewarganegaraan Goe Swan Tiong

P. 0

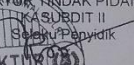


BADAN RESEKSE KRIMINAL POLRI
DIREKTORAT TINDAK PIDANA UMUM
Jalan Trunojoyo 3, Kebayoran Baru Jakarta 12110

Nomor : B/507 /III/2019/Dittipidum
Klasifikasi : BIASA
Lampiran : -
Perihal : Mohon Penjelasan

Jakarta, 27 Maret 2019

Kepada
Yth. Sdr. ANDI SUGIANTO
di
Semarang

1. Rujukan:
 - a. Laporan Polisi Nomor: LP/B/1342/X/2018/Bareskrim, tanggal 21 Oktober 2018;
 - b. Surat Perintah Penyelidikan Nomor: SP.Lidik/1995/XII/2018/Dittipidum, tanggal 11 Desember 2018;
 - c. Surat Perintah Tugas Nomor: SP.Gas/1996/XII/2018/Dittipidum, tanggal 11 Desember 2018;
 - d. Surat Direktur Tindak Pidana Umum Nomor: B/570/III/2019/Dittipidum, tanggal 18 Februari 2019 perihal Mohon penjelasan;
 - e. Surat Direktur Tindak Pidana Umum Nomor: B/664/III/2019/Dittipidum, tanggal 25 Februari 2019 perihal Mohon penjelasan.
2. Sehubungan dengan rujukan tersebut di atas, dalam rangka penyelidikan terhadap peristiwa dugaan tindak pidana Keterangan palsu dalam akta Authentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan atau Pemalsuan Surat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan atau Memberikan keterangan palsu dibawah sumpah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 KUHP dan atau penyerobotan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 KUHP yang terjadi sekitar bulan Februari 2015 di Jl. MT. Haryono No. 825 Kel. Candi Kec. Candisari Kab. Semarang Jawa Tengah, untuk itu kami mohon kehadiran dan penjelasan saudara, guna dilakukan klarifikasi terhadap laporan tersebut, pada:
 - a. hari / tanggal : Senin/01 April 2019;
 - b. pukul : 10.00 WIB s/d selesai;
 - c. tempat : Kantor Kementerian Kelautan dan Perikanan, Gedung Minabahari II, Lantai I Subdit II Dittipidum Bareskrim Polri.Agar membawa surat-surat/dokumen bukti pendukung terkait perkara tersebut.
3. Guna memudahkan informasi dan penjelasan yang akan diberikan, saudara dapat menghubungi penyidik AKBP ANDIK PUJI SANTOSO, S.Sos, S.H, M.H Nomor HP.: 087871111168, IPTU DWI RAHARDYANTO, S.H Nomor HP.: 0817709990 dan IPDA SUDARYAT, S.H., M.H Nomor HP.: 081311992347 atau email sudaryatdaryat@yahoo.com.
4. Demikian untuk menjadi maklum dan terma kasih kejelasannya.

a.n. DIREKTUR TINDAK PIDANA UMUM
SUBDIT II
Selanjutnya Penyidik

DIREKTUR
Dwi SUMARSO
KOMISARIS BESAR POLISI NRP. 64010624


Tembusan :

1. Kabareskrim Polri.
2. Karowassidik Bareskrim Polri.
3. Dittipidum Bareskrim Polri.
4. Sdr. RIZAL TH., S.H., M.H., S.E.

Lampiran 7 Penjelasan Dugaan Tindak Pidana Keterangan Palsu



KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TENGAH
Jalan Pahlawan 1, Semarang 50243

Semarang, Desember 2009

No. Pol. : B/ 10798 /XII/2009/Reskrim
Klasifikasi : BIASA

Kepada

- Yth. 1. KAPOLWILTABES SEMARANG
U.p. KASAT RESKRIM
2. PARA KAPOLWIL POLDA JATENG
U.p. KASUBBAG RESKRIM
3. KAPOLTABES SURAKARTA
U.p. KASAT RESKRIM

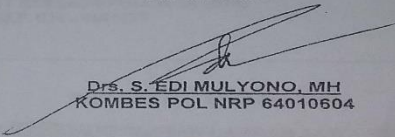
di

Tempat

SURAT-PENGANTAR

NO.	ISI SURAT	BANYAKNYA	KETERANGAN
1.	Daftar Pencarian Orang (DPO) A.n. GOEI SWAN TIONG BIN GOEI TWAN HWAT ((ALM) No. Pol. : DPO/ 39/XII/2009/Reskrim tanggal 14 Desember 2009.	Satu lembar	a. Untuk dipedomani. b. Agar pada kesempatan pertama melaporkan kepada Dir Reskrim untuk diteruskan ke Dir V / Tipiter Bareskrim Polri. c. Supaya diteruskan kejajaran Polres/Ta masing – masing.

An. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH
DIR RESKRIM



Drs. S. EDI MULYONO, MH
KOMBES POL NRP 64010604

Tembusan :

1. Kabareskrim Polri
2. Kapolda Jateng
3. Dir V/Tipiter Bareskrim Polri
4. Inwasda Jateng
5. Karo Ops Polda Jateng.

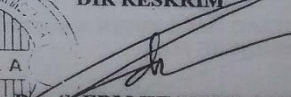
Lampiran 7.2 Surat Pengantar Daftar Pencarian (DPO) a.n Goei Swan Tiong

DAFTAR PENCARIAN ORANG
 NO. POL. : DPO / 39 / XII / 2009 / Reskrim

	<p>a. Tinggi Badan : 170 Cm b. Warna kulit : SAWO MATANG c. Rambut : LURUS d. Telinga : BIASA e. Hidung : DATAR f. Warna mata : HITAM g. Bentuk mata : SIPIT h. Bentuk tubuh : SEDANG i. Ciri-ciri Khusus/Istimewa : JENGGOT DAN BREWOK SDH PUTIH (SAAT INI)</p>
<p>a. Nama lengkap/kecil/alias b. Jenis Kelamin c. Tempat/tgl lahir d. Kewarganegaraan e. Pekerjaan f. Agama g. Status perkawinan h. Pendidikan i. Alamat</p>	<p>GOEI SWAN TIONG BIN GOEI TWAN HWAT ((ALM) LAKI LAKI SEMARANG 22 AGUSTUS 1947 INDONESIA SWASTA KATHOLIK BELUM NIKAH S1 JL. MATARAM NO. 825 RT. 01 RW. 01 KEL. CANDISARI KOTA SEMARANG</p>
<p>a. Dasar pencarian orang b. Diduga melakukan tindak pidana c. Modus Operandi d. Jika orang tersebut dapat KA temukan diharapkan segera memberitahukan kepada</p>	<p>LP/108/VII/2006/DIT RESKRIM, TGL. 27-07-2006 PEMALSUAN SURAT ATAU MENGGUNAKAN SURAT PALSU DAN ATAU MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU ATAS PENGAJUAN HAK KEPEMILIKAN TANAH (SERTIPIKAT HAK MILIK) MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU DIT RESKRIM POLDA JATENG TELP. 024 - 8444437</p>

Semarang, 17 Desember 2009

**KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH
 DIR RESKRIM**


Drs. S. EDI MULYONO, MH
 KOMBES POL NRP 64010604

Lampiran 7.3 Daftar Pencarian Orang



DAFTAR PENCARIAN ORANG
NO. POL : DPO/05/1/2011/Reskrim



a. Tinggi badan : 170 cm
b. Warna kulit : SAWO MATANG
c. Rambut : HITAM LURUS
d. Telinga : BIASA
e. hidung : DATAR
f. warna mata : HITAM PUTIH
g. bentuk mata : SIPIT
h. bentuk tubuh : SEDANG
i. ciri-ciri khusus/istimewa : JENGGOT DAN BREWOK SUDAH PUTIH

a. nama lengkap/kecil/alias
b. Jenis Kelamin
c. Tempat/tgl lahir
d. Kewarganegaraan
e. Pekerjaan
f. Agama
g. Status Perkawinan
h. Pendidikan
i. Alamat

GOEI SWAN TIONG BIN GOEI TWAN HWAT (ALM)
LAKI - LAKI
SEMARANG 22 AGUSTUS 1947
INDONESIA
SWASTA
KATHOLIK
BELUM NIKAH
S1
JL. MATARAM NO. 825 RT.01 RW. 01 KEL.
CANDISARI KOTA SEMARANG

a. Dasar pencarian orang
b. Diduga melakukan tindak pidana
c. Modus operandi
d. Jika orang tersebut dapat KA
temukan diharap segera
memberitahukan kepada

1) LP/108/II/2006/DIT RESKRIM, TGL 27-07-2006
2) P.21 DARI KEJAKSAAN TINGGI JAWA TENGAH
NO:B-4113/0.3.4/Epp.1/12/2010,TGL15-12-2010
PEMALSUAN SURAT ATAU MENGGUNAKAN
SURAT PALSU DAN ATAU MEMBERIKAN
KETERANGAN PALSU ATAS PENGAJUAN HAK
KEPEMILIKAN TANAH (SERTIPIKAT HAK MILIK)
MEMBERIKAN KETERANGAN PALSU
DIT RESKRIM POLDA JATENG
TELP. (024) 8444709

Semarang, 6 Januari 2011

a.n. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH
DIR RESKRIM

Dis. DIDID WIDJANARDI, SH
KOMBES POL NRP 63010795

Lampiran 7.4 Daftar Pencarian Orang



KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH JAWA TENGAH
Jalan Pahlawan 1, Semarang 50243

Semarang, 06 Februari 2014

Nomor : B/011/II/2014/Reskrimsus
Klarifikasi : BIASA
Lampiran : -
Penhal : Status Kewarganegaraan
GOEI SWAN TIONG.

Kepada

Yth. Sdr. RIZAL TH,SH. MH. SE.
Advokat Kantor Hukum
"JANTRA KEADILAN"

di

Semarang

1. Rujukan :
 - a. Laporan Polisi No.Pol : LP/108/VII/2006/Reskrim tanggal 27 Juli 2006;
 - b. Surat Perintah Penyidikan No.Pol : SPP/120/VII/2006/Reskrim tanggal 27 Juli 2006;
 - c. Surat Pemberitahuan Hasil Penyidikan sudah lengkap (P21) dari Kejati Jateng Nomor : B-4113/0.3.4/Epp/12/2010 tanggal 15 Desember 2010;
 - d. Surat Kapolda Jateng kepada Kadivhubinter Polri Nomor : B/9000/IX/2011/Reskrimsus tanggal 09 September 2011 perihal permintaan Red Notice atas nama tersangka GOEI SWAN TIONG;
 - e. Red Notice No.Kontrol A-5794/9-2011 tanggal 29 September 2011 atas nama GOEI SWAN TIONG;
 - f. Surat dari Kadivhubinter Polri kepada Dir Reskrimsus Polda Jateng Nomor : B/1907/X/2012/Divhubinter tanggal 13 Oktober 2013 perihal status kewarganegaraan DPO GOEI SWAN TIONG;
 - g. Surat dan Kapolda Jateng kepada Dirjen AHU Kemenkum HAM RI Nomor : B/11.354/XII/2013/Reskrimsus tanggal 13 Desember 2013 perihal Klarifikasi kewarganegaraan GOEI SWAN TIONG;
 - h. Surat dan Direktur Tata Negara Dirjen AHU Kemenkum dan HAM RI kepada Dir Reskrimsus Polda Jateng Nomor : AHU.4.AH.10.02-01 tanggal 10 Januari 2014 perihal Informasi status kewarganegaraan GOEI SWAN TIONG;
 - i. Surat dari RIZAL TH,SH.MH.SE. advokat kantor hukum "JANTRA KEADILAN" Semarang ke Dir Reskrimsus Polda Jateng tanggal 29 Januari 2014 perihal permohonan informasi tentang status kewarganegaraan tersangka GOEI SWAN TIONG dalam perkara kasus tanah Jl.MT.HARYONO No. 825 Semarang pasal 263 ayat 2 atau 266 ayat 2 KUHP.

2. Sehubungan

Lampiran 8. Rujukan Status Kewarganegaraan

2 SURAT KAPOLDA JATENG
NOMOR : B/ / II/2014/RESKRIMSUS
TANGGAL : FEBRUARI 2014

2. Sehubungan dengan rujukan tersebut diatas, disampaikan kepada Sdr. RIZAL TH,SH,MH,SE selaku Penasehat Hukum dari "JANTRA Keadilan" Semarang (pelapor) bahwa, kami telah melakukan penyidikan sebagaimana laporan/pengaduan dari klien Saudara. Hingga sekarang penyidikan sudah dinyatakan lengkap oleh Penuntut Umum (P21), sejak tanggal 10 Desember 2010 namun sampai saat ini penyidik belum bisa menyerahkan tersangka dan barang bukti (Tahap II) ke Penuntut Umum. Penyidik telah melakukan upaya pencarian dan menerbitkan DPO serta meminta bantuan ke Dirjen Imigrasi Kemenum HAM RI dan pencegahan ke Jaksa Agung RI sampai dengan permintaan Red Notice atas nama tersangka GOEI SWAN TIONG, kemudian penyidik mendapat jawaban dari Interpol Belanda melalui Kadivhubinter Polri bahwa tersangka GOEI SWAN TIONG sudah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002 .
3. Berkaitan dengan butir 2 (dua) penyidik meminta klarifikasi ke Dirjen AHU Kemenum HAM RI melalui Surat Kapolda Jateng nomor : B/11.354/XII/2013 perihal klarifikasi kewarganegaraan GOEI SWAN TIONG, penyidik telah mendapat jawaban dari Dirjen AHU berupa Surat Nomor : AHU.4.AH.10.02-01 tanggal 10 Januari 2014 bahwa tersangka GOEI SWAN TIONG telah hilang Kewarganegaraan Republik Indonesia karena telah menjadi Warga Negara Belanda sejak tanggal 10 Juni 2002 dan juga telah memiliki paspor Belanda bernomor NPP6JIPJ3 yang dikeluarkan tanggal 27 Juli 2011 dan berlaku sampai dengan 27 Juli 2016. Sebagaimana diatur dalam pasal 17 huruf a Undang-Undang No.62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan RI dan pasal 23 huruf h Undang-Undang No.12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan RI.
4. Demikian untuk menjadi maklum.

a.n. KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TENGAH
DIRRESKRIMSUS



Drs. DUKO PURBOWADJOYO, M.Si.
KOMANDAN POLRI RP. 66050422

Tembusan :

1. Kapolda Jateng.
2. Irwasda polda Jateng.
3. Karo Ops Polda Jateng.
4. Kabid Binkum polda Jateng

Lampiran 8.2 Isi Rujukan Status Kewarganegaraan.

PENETAPAN
NOMOR : 11 / Pdt. Eks / 2018 / PN.SMG.

TENTANG
PERINTAH UNTUK MELAKSANAKAN PENGANGKATAN SITA EKSEKUSI
" DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa "

Ketua Pengadilan Negeri Semarang;

Telah membaca :

- Surat permohonan Angkat Sita tanggal 06 Agustus 2018, Nomor : 11/SP/JK-Smg/VIII/2018 dari RIZAL TH., SE., SH., MH., ARIESANTO E. NUGROHO, SH., Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum " JANTRA KEADILAN " beralamat Kantor di Ruko Jalan Abdulrahman Saleh No. 58 B, Semarang, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama SOEGIANTO Als. ANDI SOEGIANTO, bertempat tinggal di Sisingamangaraja No. 70, Rt. 002, Rw. 001, Kelurahan Wonotinggal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Desember 2017, yang pada pokoknya mohon pengangkatan Sita Eksekusi.
- Berkas permohonan eksekusi yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal, 30 Januari 2018 Nomor : 11 / Pdt.Eks / 2014 / PN.Smg antara :
SOEGIANTO Als. ANDI SOEGIANTO Cq. RIZAL TH., SE., SH., MH., dkk Para Advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum " JANTRA KEADILAN " beralamat Kantor di Ruko Jalan Abdulrahman Saleh No. 58 B, Semarang, disebut sebagai PEMOHON EKSEKUSI ;

Terhadap :

1. GOEY SWAN TIONG, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono (d/h Jalan Mataram) No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, disebut sebagai : TERGUGAT KONVENSII / TERGUGAT INTERVENSI II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONVENSII I sekarang sebagai : TERMOHON EKSEKUSI I ;
2. Dr. SINTA KOMALARINI WONOUSODO Als. LIEM THIAN KO, selaku Ahli Waris Alm. Toni Wiraman Als. Oey Tjing Hian, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono No. 471, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, disebut sebagai : TURUT TERGUGAT KONVENSII I / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONVENSII II, sekarang sebagai : TERMOHON EKSEKUSI II ;
3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA Cq. KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DI SEMARANG Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, beralamat Kantor di Jalan Kimangunsarkoro No. 23 Semarang, disebut sebagai : TURUT TERGUGAT KONVENSII II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI II / TURUT TERGUGAT INTERVENSI REKONVENSII III, sekarang sebagai : TERMOHON EKSEKUSI III ; dan
4. HALIM SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar No. 11, Kelurahan Temanggung 1, Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung disebut sebagai : PENGUGAT INTERVENSI I / TERGUGAT INTERVENSI, sekarang sebagai : TERMOHON EKSEKUSI IV ;

Telah membaca pula :

- Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal, 7 Oktober 2015 Nomor : 60 / Pdt.G / 2015 / PN. Smg. yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Lampiran 9. Sita Eksekusi

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat sejak tanggal 10 Juni 2002 telah menjadi Warga Negara Asing (Warga Negara Belanda) ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 665 / Candi, tanggal 2 Juni 2006, Gambar Situasi Nomor : 33 / Candi / 2006, tanggal 1 Juni 2006, atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga ;
5. Menyatakan surat Kesepakatan Bersama Bulan Juni 2006 antara Almarhum TONI WIRAWAN Als. OEY TJING HIAN dengan Penggugat adalah sah dan mengikat secara hukum ;
6. Menetapkan memberikan hak sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan mendapatkan hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono No. 823 dan No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, berkas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 52 / Desa Jomblang, atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN, dengan luas tanah keseluruhan 4.090 M2, kepada Kantor Pertanahan Semarang (Turut Tergugat II) dengan segala akibat hukumnya ;
7. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati, atau menggunakan dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan atau mengembalikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan MT. Haryono (dahulu Jalan Matararam) No. 825, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang yang termasuk kedalam dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 52 / Jomblang, atas nama Naamloozo Vennootsschap Handel en Bouwmij Maatschappy THIO TJOE PIAN, kedalam kekuasaan Penggugat, dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun ;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM INTERVENSI :

- Menolak gugatan Intervensi untuk seluruhnya ;

DALAM INTERVENSI REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Intervensi Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Intervensi Rekonvensi / Penggugat Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan batal Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa No. 17 tanggal, 24 November 2009 ;
4. Menghukum Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi II dan III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
5. Menolak gugatan Intervensi Rekonvensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI, INTERVENSI dan INTERVENSI REKONVENSI :

Menghukum Tergugat Konvensi / Tergugat Intervensi II / Turut Tergugat Intervensi Rekonvensi I dan Penggugat Intervensi / Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ongkos perkara sebesar Rp. 911.000,- (Sembilan ratus sebelas ribu rupiah) ;

- Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 19 Juli 2016, Nomor : 238 / PDT / 2016 / PT.Smg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Lampiran 9.2 Isi Putusan Hakim

Menimbang, bahwa permohonan pengangkatan Sita Eksekusi ini diajukan karena telah dilaksanakan eksekusi pengosongan sampai selesai dalam keadaan kosong dan telah diserahkan kepada Kuasa Pemohon Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal, 31 Mei 2018, Jam 17.00 Wib, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Pada hari Rabu, tanggal, 30 Mei 2018, Nomor : 11 / Pdt. Eks / 2018 / PN.Smg ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari berkas permohonan pengangkatan Sita Eksekusi berikut surat – surat bukti yang diajukan dan dilampirkan, ternyata permohonan tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan undang – undang , oleh karenanya permohonan dapatlah dikabulkan ;

Mengingat Pasal 197 HIR dan ketentuan hukum lain yang yang bersangkutan :

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan pengangkatan Sita Eksekusi dari Kuasa Pemohon Eksekusi tersebut ;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Semarang dan apabila ia berhalangan karena pekerjaan jabatannya atau sebab lain diganti oleh penggantinya yang sah dan cakap, dengan disertai oleh dua orang saksi untuk melaksanakan pengangkatan sita eksekusi terhadap :
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan MT, Haryono Nomor 823 – 825 (dahulu Jalan Mataram), Kelurahan candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat hak Milik No. 665 / Candi atas nama GOEI SWAN TIONG, seluas \pm 2.817 m2, yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna bangunan (HGB) Nomor 52 / Desa Jomblang, atas nama NV Bouwmij Maatshappij THIO TJOE PIAN, Gambar Situasi No. 409 / 1973 tertanggal 23 – 3 – 1973 , dengan luas keseluruhan \pm 4.090 m2 ;

Ditetapkan di : Semarang ;

Pada tanggal : 9 - 8 - 2018

... NEGERI SEMARANG

Biaya-biaya :

- Meterai Rp. 6.000

Lampiran 10.3 Penetapan Sita Eksekusi

PENGADILAN NEGERI SEMARANG
JLN. SILIWANGI N 512 KRAPYAK
SEMARANG.

Nomor : W12.U1 / 1720 / PDT / 04.01 / 4 / 2018. Semarang, 24 April 2018.

Lampiran : -

Perihal : Pencatatan Sita Eksekusi

KEPADA YTH :

No. 11 / Pdt.Eks / 2018 / PN.Smg

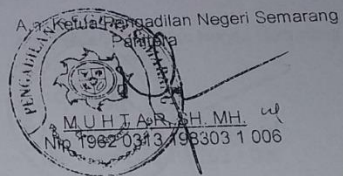
1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
2. CAMAT CANDISARI KOTA SEMARANG
3. LURAH CANDI KOTA SEMARANG

DI -

SEMARANG:

Bersama ini dikirimkan dengan hormat 1 (satu) salinan resmi berita acara Sita Eksekusi tertanggal **25 APRIL 2018**, Nomor : 11 / Pdt.Eks / 2018 / PN.Smg., dengan permintaan agar supaya sita eksekusi tersebut dicatat / ditulis dalam buku register tanah yang bersangkutan, serta diumumkan secara luas menurut tata cara setempat agar umum / khalayak ramai mengetahuinya.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik diucapkan banyak terima kasih ;



Tembusan dikirimkan Kepada Yth :

1. SOEGIANTO Als. ANDI SOEGIANTO Cq. RIZAL TH., SE., SH., MH., dkk
Beralamat Kantor di Ruko jalan Abdulrahman Saleh No. 58 B, Semarang
2. GOEY SWAN TIONG, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono (d/h Jalan Mataram)
No. 825, Ke. Candi, Kec. Candisari, Kota Semarang.
3. Dr. SINTA KOMALARINI WONOUSODO Als. LIEM THIAN KO, selaku Ahli Waris
Alm. Toni Wiraman Als. Oey Tjing Hian, bertempat tinggal di Jalan MT. Haryono
No. 471, Kel. Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang.
4. Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Wilayah Pertanahan di Semarang
cq. Kantor Pertanahan Kota Semarang, beralamat Kantor di Jalan Kimangunsarkoro
No. 23 Semarang
5. HALIM SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar No. 11, Kel. Temanggung 1,
Kec. Temanggung, Kab. Temanggung.

Lampiran 10.3 Pencatatan Sita Eksekusi