



**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH ANTARA
PT.MALIGI PERMATA INDUSTRIAL ESTATE DENGAN
PERORANGAN
(Studi Kasus di Desa Margakaya, Kabupaten Karawang)**

Asri Artariana*, Ana Silviana, Sri Sudaryatmi
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : asriarthariana@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan jalur litigasi berdasarkan pertimbangan majelis hakim dalam putusan MA Nomor : 125PK/Pdt/2002 dan jika ditinjau dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan tanah dilakukan melalui jalur litigasi sampai ke upaya hukum peninjauan kembali dengan keputusan bahwa Agus dan Aja merupakan pemilik sah hak atas tanah girik dengan berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki yaitu Akta Jual Beli tanah girik yang asli sebagai bukti. Sedangkan, pertimbangan Hakim dalam memutus perkara MA nomor : 125PK/Pdt/2002 sudah sesuai dengan peraturan hukum agraria dalam pembuktian hak lama berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat bukti kepemilikan tanah girik yang dapat dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi. Kesimpulan dari penulisan hukum ini, bahwa putusan Majelis Hakim MA pada tahap peninjauan kembali telah memutus dengan hukum tanah yang berlaku yang melindungi pemilik tanah sebenarnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f, tentang pembuktian hak-hak lama.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Tumpang Tindih, Alat Bukti Kepemilikan

Abstract

This research aims to find out and analyse the overlapping instruments dispute resolution proof of ownership rights over the land with the path of litigation based on the consideration of the Tribunal is judge in the ruling of MA numbers: 125PK/Pdt/2002 and if in terms of applicable legislation. The research results showed that the dispute resolution, overlapping evidence of land ownership is carried out via the litigation up to remedy a review with a decision that Agus and Aja is the legitimate owner of land rights girik with based on evidence that the deed of Sale i.e owned the land the original girik as evidence. Whereas, in consideration of the judge in the lawsuit MA cut off numbers: 125PK/Pdt/2002 is in compliance with the rule of law in the old agrarian rights of proof based on the Government Regulation Number 24 in 1997 about the land registry, because the Tribunal Judge argued that there is evidence of land ownership can be proven with the girik evidence and written description of the witnesses. The conclusions of this law, writing that the verdict of the Tribunal Judge MA at this stage of the review have been disconnected by the applicable law of the land who protect land owners actually in accordance with the Government Regulation Number 24 in 1997 about the land registry that is contained in the explanation to article 24 paragraph (1) letter f, about proving the old rights.

Keywords : Dispute Resolution, Overlapping, Evidence Of Ownership

I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹ Oleh karena itu, tanah merupakan barang yang berharga bagi masyarakat sehingga semua orang berlomba-lomba untuk memiliki tanah.

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika perkembangannya, peraturan pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah dilakukan pendaftaran tanah akan terdapat salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Sertipikat adalah tanda bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah, namun ternyata di Indonesia masih mengenal adanya tanah dengan status Girik, Ketitir atau Petuk.

Keberadaan girik yang digunakan oleh sebagian masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanahnya, sebenarnya hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat atau tanah garapan, atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Status tanah girik tidak menimbulkan kepastian hukum atas tanahnya dan sering memicu sengketa-sengketa atas tanah. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/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 yang berlaku

Sengketa - sengketa yang telah terjadi, kebanyakan diselesaikan di pengadilan yang berujung pembatalan sertipikat hak atas tanah terhadap salah satu pihaknya. Seperti pada kasus yang pernah terjadi di Kabupaten Karawang antara Peseroan Terbatas dengan perorangan dengan objek sengketa yaitu hak atas kepemilikan tanah girik dan hak atas kepemilikan sertipikat tanah di Desa Margakaya Kabupaten Karawang. Sengketa tanah terjadi pada tanggal 10 Januari 1991 telah dibuat Akta Jual Beli dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm. 7

Telukjambe Kabupaten Karawang, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Akta Jual Beli Nomor : 30/Telukjambe/1991, Nomor : 31/Telukjambe/1991, Nomor : 32/Telukjambe/1991, dan Nomor : 33/Telukjambe/1991 atas sebidang tanah seluas +/- 49.580 m².

Sekitar tahun 1992, akta - akta tersebut melalui majikan Agus Hidayat dan Aja Miharja yang bernama Budi Alias Peng lay diserahkan kepada Niom Nyam Kong alias Takim, yang mana maksud penyerahan tersebut adalah untuk meminta tolong agar tanah - tanah hak milik Agus dan Aja dijual kepada PT. Maligi Permata Industrial Estate yang pada waktu itu sedang melakukan pembebasan tanah didaerah Desa Margakaya Kecamatan Telukjambe Kabupaten Karawang. Akan tetapi setelah diserahkan akta tersebut Agus dan Aja tidak pernah menerima pembayaran atas tanahnya.

Setelah mendapat perlakuan tersebut Agus dan Aja merasa dirugikan, sehingga melakukan gugatan kepada Niom Nyam Kong alias Takim sebagai Tergugat I, Amen Suriadi Tergugat II yang bekerja sama dengan PT. Maligi Pernata Industrial Estate sebagai Tergugat III. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 8/Pdt.G/1997/PN.Krw, Hakim memutuskan bahwa menolak gugatan Para Penggugat

seluruhnya karena Para Tergugat tidak dapat memperlihatkan akta jual beli yang asli dipersidangan untuk mendukung dalilnya tersebut. Agus dan Aja merasa tidak puas dengan hasil putusan tersebut maka mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Berdasarkan putusan Nomor : 442/Pdt/1998/PT.Bdg, Hakim memutuskan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karawang dan mengabulkan gugatan Para Penggugat / Pembanding untuk sebagian serta menyatakan tanah berperkara adalah milik Para Penggugat / Pembanding. Dalam putusannya hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi.

Nio Nyam Kong alias Takim dan Amen Suradi merasa tidak dapat menerima putusan tersebut kemudian mereka mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Berdasarkan Putusan MA Nomor : 1428K/Pdt/1999, Hakim memutuskan mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 442/Pdt/1998/PT.Bdg yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 8/Pdt.G/1997/PN.Krw. Setelah itu Agus dan Aja merasa putusan tersebut tidak adil untuk mereka maka Agus dan Aja sepakat untuk melakukan permohonan Peninjauan Kembali. Berdasarkan Putusan

MA Reg. No. 125PK/Pdt/2002 bahwa membatalkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 April 2000 No.1428K/Pdt/1999 serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 September 1998 No.442/Pdt/1998/PT.Bdg yang memang sudah tepat dan benar.

Untuk memperjelas dan membatasi permasalahan yang ada dalam penulisan ini, maka rumusan masalah yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah::

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah antara PT. Maligi Permata Industrial Estate dengan perseorangan (Agus & Aja) di Desa Margakaya, Kabupaten Karawang ?
2. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor : 125PK/Pdt/2002 pada tingkat peninjauankembali terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ?

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah antara PT. Maligi Permata Industrial Estate dengan perseorangan (Agus

& Aja) di Desa Margakaya, Kabupaten Karawang.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Majelis Hakim MA dalam memutus kasus ini pada tahap peninjauankembali sudah sesuai atau belum terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

II. METODE

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisis, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.²

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan permasalahan yang dihadapi maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi *normatif* untuk menghasilkan suatu ketajaman analisis hukum berdasarkan doktrin dan norma yang telah ditetapkan dalam sistem hukum

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Grafindo, 2006), hlm. 43.

melalui *analysis of the primary and secondary materials*.³

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ada 3 macam, yaitu penelitian *deskriptif*, penelitian *analisis*, dan penelitian *deskriptif analisis*. Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan melukiskan obyek penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan bertujuan memberikan gambaran suatu obyek yang menjadi masalah dalam penelitian⁴.

Spesifikasi penelitian hukum ini adalah penelitian *deskriptif analisis*. Tipe penelitian deskriptif analitis sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad adalah sebagai berikut:⁵

- a. Memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan, kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah mengenai fenomena tersebut. Sehingga, dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk

menggambarkan dan melaporkan secara rinci dan sistematis mengenai segala yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah khususnya di Kabupaten Karawang.

C. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.⁶ Data yang diolah dengan metode ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan.⁷ Oleh karena itu, yang menjadi perhatian dalam penggunaan data sekunder adalah sumber data, batasan konsep yang digunakan, serta tingkat ketelitian dalam pengumpulan data.⁸ Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, bahan kuliah, yang berkaitan dengan penelitian ini.⁹ Data kepustakaan digolongkan dalam dua bahan hukum, yaitu bahan-bahan

³ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 46-47.

⁴ Sukardi, *Metodelogi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktikanya*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2003) hlm 14

⁵ Winarno Surachmad, *Dasar dan Teknik Research: Pengertian Metodologi Ilmiah*, (Bandung : CV. Tarsito, 1973) hlm. 39

⁶ Haryanto. "Metode Pengumpulan Data", diakses dari <http://belajarpsikologi.com/metode-pengumpulan-data/> pada tanggal 25 Februari 2016.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 11.

⁸ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/20487/4/Chapter%20II.pdf>, Diakses pada 4 Januari 2016

⁹ Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, (Bandung: Bina Cipta, 2004), hlm. 97.

hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan-bahan hukum primer meliputi produk lembaga legislatif . Bahan hukum primer yang dikaji dalam penulisan hukum ini antara lain :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.
3. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
8. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

9. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan - Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik.
 10. PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu terdiri dari kepustakaan yang berhubungan dengan pelaksanaan administrasi pertanahan antara lain :
1. Kepustakaan tentang Hukum Agraria.
 2. Kepustakaan tentang Sengketa Hak atas Tanah.
 3. Jurnal tentang Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah.

Analisis normatif kualitatif dilakukan sepanjang penelitian dari awal hingga akhir. Hal ini dilakukan karena peneliti *normatif kualitatif* mendapat data yang membutuhkan analisis sejak awal penelitian. Bahkan hasil analisis awal akan menentukan proses penelitian selanjutnya. Kesimpulan yang diambil dari metode ini adalah dengan metode deduktif yaitu pola berpikir yang mendasarkan dari suatu fakta yang sifatnya umum kemudian ditarik

kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penelitian ini digunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, dengan penerapan yang dilakukan penulis yang membandingkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan fakta-fakta yang terjadi dilapangan melalui informasi yang diperoleh dari putusan-putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa tersebut sehingga dapat menjadi sebuah kesimpulan penelitian.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Maligi Permata Industrial Estate dengan Perorangan

Kasus persengketaan tanah antara PT. Maligi Permata Industrial Estate dengan Agus dan Aja diselesaikan melalui jalur pengadilan diawali gugatan yang diajukan oleh Agus dan Aja kepada PT. Maligi Permata Industrial Estate, Nio Nyam Kong dan Amen Suradi pada pengadilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Karawang. Berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada kasus tersebut, yaitu memutuskan menolak gugatan Agus dan Aja atas tanah girik yang diakui sebagai milik Agus dan Aja dengan pertimbangan karena Agus dan

Aja tidak dapat membuktikan secara sah menurut hukum kepemilikan hak atas tanah yang disengketakan.

Latar belakang terjadinya sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan tanah diatas tanah berstatus tanah girik dengan bukti Akta Jual Beli atas nama Agus dan Aja melawan PT. Maligi Permata Industrial Estate, Nio Nyam Kong dan Amen Suradi yang melakukan pembebasan tanah di lahan tersebut yang pemberian ganti rugi atas tanah tersebut belum diterima oleh pemilik tanah girik tersebut. Pihak yang berperkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor : 8/Pdt.G/1997/PN.Krw yang menjadi penggugat adalah Aja Miharja dan Agus Hidayat, sedangkan yang menjadi tergugat adalah Niom Nyam Kong alias Takim, Amen Suradi dan PT. Maligi Pernata Industrial Estate

Putusan Peninjauan Kembali yang diputus oleh Mahkamah Agung, sebelum memutus Hakim MA juga melihat pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Negeri Karawang, pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan pertimbangan-pertimbangan pada Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi. Proses penyelesaian sengketa dalam jalur litigasi dengan hasil putusan sebagai berikut :

- a. Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor : 8/Pdt.G/1997/PN.Krw di Pengadilan Negeri Karawang, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyatakan secara hukum Agus dan Aja bukan pemilik sah dari tanah girik seluas +/- 49.580 m². Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberi keputusan adalah Majelis Hakim melihat dari bukti-bukti yang dibawa oleh Agus dan Aja yaitu berupa surat dan saksi. Dasar pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah Majelis Hakim mengacu pada pengertian mengenai akta otentik adalah pembukti yang sempurna yaitu suatu tulisan yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu serta lengkap dan dapat dibuktikan. Dari bukti-bukti yang telah diserahkan Agus dan Aja tidak dapat diuji tentang kebenarannya karena tidak dapat memperlihatkan aslinya dipersidangan dan sebagian dari bukti-bukti yang telah dicocokkan dengan asliya dipersidangan belum cukup dan tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa tanah sengketa adalah milik Agus dan Aja serta dari keterangan saksi tidak dapat memastikan bahwa pemiliknya adalah Agus dan Aja. Majelis Hakim mengangkat bukti surat dan saksi yang diajukan Agus dan Aja. Bukti suratnya adalah :
- 1) Fotocopy Akta jual beli Nomor 32/Telukjambe/1991 tertanggal 10 Januari 1991, Nomor 33/Telukjambe/1991 tertanggal 10 Januari 1991, Nomor 31/Telukjambe/1991 tertanggal 10 Januari 1991, Nomor 30/Telukjambe/1991 tertanggal 10 Januari 1991.
 - 2) Fotocopy tanda terima 4 (empat) buah akta masing-masing Nomor : 31/Telukjambe/1991, Nomor : 32/Telukjambe/1991, Nomor : 33/Telukjambe/1991 dan Nomor : 30/Telukjambe/1991, yang diterima oleh Takim tertanggal 31 Agustus 1991
 - 3) Fotocopy surat keterangan Nomor : 474/52/Des/1996 dari Kepala Desa Margakaya tertanggal 26 Desember 1996, tertanggal 27 Desember 1990. tertanggal 30 Januari 1991
 - 4) Fotocopy surat pernyataan tanah belum pernah diperjualbelikan dari Salian yang diketahui oleh Kepala Desa Margakaya tertanggal 7 Desember 1990
 - 5) Fotocopy surat keterangan dan pernyataan yang dibuat oleh Kepala Desa

Margakaya tertanggal 8 Desember 1990

- 6) Fotocopy tanda terima sementara pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun 1996 Nomor : 288743 tertanggal 16 November 1996, Nomor : 288758 tertanggal 16 November 1996 dan tertanggal 18 november tahun 1996.

Saksi yang diajukan bernama Ny. Lasem, Jumsi, Yusuf, Anan Bono dan Budi Kurnia Suprpto. Majelis Hakim juga melihat bukti berupa surat yang diajukan oleh Nio Nyam Kong alias Takim dan Amen Suriadi, surat tersebut adalah:

- 1) Fotocopy surat Permohonan Hak Guna Bangunan PT. Maligi Permata Industrial Estate, Desa Margakaya, Kecamatan Telukjambe Kabupaten Dati II Karawang
 - 2) Fotocopy Sertipikat/tanda bukti hak Nomor : 6 atas nama PT. Maligi Permata Industrial Estate
 - 3) Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor wilayah dan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 949/HGB/KWBPN/1996 tertanggal 30 Oktober 1996
- b. Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor

442/Pdt/1998/PT. Bdg, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 30 September 1998 adalah bahwa Hakim menyatakan membatalkan putusan yang telah dijatuhkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang. Putusan yang dijatuhkan tersebut dan mengabulkan gugatan Agus dan Aja untuk sebagian serta menyatakan secara hukum bahwa pemilik sah dari tanah tersebut adalah Agus dan Aja, menyatakan Nio Nyam Kong, Amen Suradi dan PT. Maligi Permata Industrial Estate telah melakukan perbuatan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Agus dan Aja dan menghukum Nio Nyam Kong, Amen Suradi dan PT. Maligi Permata Industrial Estate serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengembalikan tanah atau surat-surat tanah milik Agus dan Aja. atau secara tanggung renteng untuk membayar harga tanah sengketa per meter persegi seharga Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) atau $49.580 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 30.000,- = \text{Rp. } 1.487.400.000,-$ (satu milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan seketika.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memberi keputusan adalah Majelis Hakim Banding memperhatikan memori

banding tertanggal 5 Maret 1998, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 12 Maret 1998 dan turunannya telah disampaikan kepada pihak lawan pada tanggal 16 Maret dan 16 Juli 1998. Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Karawang telah salah menerapkan pembuktian dalam perkara ini karena jelas diakui oleh Nio Nyam Kong bahwa akta jual beli tanah sengketa ada pada dia, oleh karena itu walaupun Agus dan Aja tidak dapat menunjukkan asli dari akta jual beli tersebut namun kebenaran dan keabsahannya haruslah diakui. yang seharusnya akta-akta tersebut dikembalikan ke Agus dan Aja sehingga dapat membuktikan untuk mencocokkan dengan akta yang asli.

- c. Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 1428K/Pdt/1999 di Mahkamah Agung, Majelis Hakim memberi keputusan yakni megabulkan permohonan kasasi Nio Nyam Kong dan Amen Suradi. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memberi keputusan adalah alasan kasasi yang diajukan Nio Nyam Kong dan Amen Suradi, karena meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 23 Desember

1998 dengan pertimbangan Putusan Judex Factie dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, terutama pada hukum pembuktian dimana dari alat bukti berupa surat maupus saksi dari Agus dan Aja tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah hak dari Agus dan Aja dan dari alat bukti berupa saksi dinyatakan bahwa objek perkara bukanlah termasuk persil yang dibebaskan, karena tanah yang disengketa kan oleh Agus dan Aja batas-batasnya tidak jelas dan tidak dapat diketemukan (non bevending). Sebagaimana telah dipertimbangkan seperti yang telah dijelaskan bahwa untuk surat-surat bukti otentik disimpulkan pemiliknya adalah Nio Nyam Kong dan Amen Suradi bukan milik Agus dan Aja.

- d. Putusan Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 125PK/Pdt/2002 di Mahkamah Agung, Majelis Hakim memberi keputusan yakni megabulkan permohonan peninjauan kembali oleh Agus hidayat dan Aja Miharja. Agus dan Aja mengajukan permohonan peninjauan kembali dengan alasan-alasan yaitu adanya bukti baru (novum) berupa :

- 1) Akta Jual Beli No 30 TelukJambe/1991

- 2) Akta Jual Beli No 31
TelukJambe/1991
- 3) Akta Jual Beli No 32
TelukJambe/1991
- 4) Akta Jual Beli No 33
TelukJambe/1991
- 5) Surat Keterangan Kepala
Desan Margakaya,
Kecamatan TelukJambe,
Kabupaten Karawang

Bukti baru tersebut telah disumpah pada hari Rabu, tanggal 4 April 2001 di Pengadilan Negeri Karawang. Terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, karena surat bukti yang baru bersifat menentukan kekuatan surat-surat bukti yang baru berbeda dengan surat-surat bukti yang belum dicocokkan dengan aslinya dan tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti yang sah, sedangkan surat bukti yang baru dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah karena telah dicocokkan dengan aslinya. Berdasarkan pertimbangan tersebut menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Agus Hidayat dan Aja Miharja dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 April 2000 No.1428K/Pdt/1999

serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 September 1998 No.442/Pdt/1998/PT.Bdg yang memang sudah tepat dan benar. Setelah Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan putusan ini berarti sudah menjelaskan bahwa Agus dan Aja adalah pemilik sah dari tanah tersebut dengan bukti kepemilikan yang sah dan berhak untuk mendapatkan ganti rugi atau melakukan penyitaan atas tanah tersebut.

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar. Sehingga dalam sengketa tanah ini dilakukan dengan jalur litigasi pada umumnya dengan upaya hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam persidangan.

B. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor : 125 PK/Pdt/2002 terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku

Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan bahwa oleh karena Nio Nyam Kong, Amen Suradi dan PT. Maligi Permata Industrial Estate berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,-

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam putusan MA pada tahap peninjauankembali pada sengketa ini adalah bahwa alasan-alasan Agus dan Aja (bertindak selaku Para Pemohon Peninjauankembali) dengan adanya bukti baru (novum) berupa Akta Jual Beli dapat dibenarkan, karena Judex Yuris dalam hal ini Mahkamah Agung membatalkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 April 2000 No.1428 K/Pdt/1999 serta mengadili kembali perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang memang sudah tepat dan benar. Sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan, ditemukan bukti

baru tersebut (PK.1 sampai dengan PK.5) dapan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, karena telah dicocokkan dengan aslinya sehingga kekuatan pembuktian surat-surat bukti yang baru berbeda dengan surat-surat bukti P.1 sampai dengan P.5 yang belum dicocokkan/disesuaikan dengan aslinya dan tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, karena telah dicocokkan dengan aslinya.

Berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan lainnya, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Agus Hidayat dan Aja Miharja untuk membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 April 2000 No.1428K/Pdt/1999 serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 September 1998 No.442/Pdt/1998/PT.Bdg yang memang sudah tepat dan benar.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 125PK/Pdt/2002, penulis sepakat dan setuju dengan hasil putusan tersebut, karena Majelis Hakim telah benar

dan tepat dalam menerapkan hukumnya. Menurut analisis penulis, amar putusan yang menyatakan Aja Miharja dan Agus Hidayat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa adalah sudah sesuai karena Aja dan Agus dapat memberikan bukti-bukti yaitu dengan akta jual beli yang asli serta keterangan-keterangan dari para saksi yang menguatkan bukti tersebut. Akta jual beli adalah salah satu bukti dari kepemilikan tanah yang didalamnya memuat perjanjian antara penjual dan pembeli. Perjanjian sebagai bukti formil terjadinya ikatan hukum perdata bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian pada dasarnya akar dari setiap ikatan hukum perdata. Bahwa posisi perjanjian adalah hukum bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut (Pacta Sun Servanda), atas dasar inilah akta jual beli dapat dijadikan salah satu bukti untuk kepemilikan tanah girik.

Putusan Majelis hakim juga sudah sesuai dengan Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada pasal 24 ayat (1) huruf f, yaitu tentang hak-hak lama dibuktikan dengan akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala

Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini.. Dalam pembuktian hak lama juga sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 25 ayat (1) yaitu dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Menurut analisis penulis, Majelis Hakim juga telah tepat dalam putusannya yang mengatakan bahwa Nio Nyam Kong, Amen Suradi dan PT. Maligi Industrial Estate telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Agus dan Aja yaitu melakukan main hakim sendiri dengan mengatakan tanah sengketa tersebut adalah tanah negara dan tidak berhak menerima ganti rugi, sehingga dihukum untuk menyerahkan surat-surat milik Agus dan Aja dalam keadaan bebas dari segala beban, bilamana perlu dengan bantuan alat negara atau secara tanggung renteng membayar harga tanah sengketa.

IV. KESIMPULAN

Sesuai dengan rumusan masalah dan berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Maligi Permata Industrial Estate dengan Perorangan (Agus & Aja) ditempuh melalui jalur non litigasi (luar pengadilan) dan litigasi (pengadilan). Setelah tidak menemui kata sepakat Agus dan Aja mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri Karawang setelah melalui beberapa tahap dalam proses peradilan. Pada putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang memenangkan pihak Nio Nyam Kong, Amen Suradi serta PT. Maligi Permata Industrial Estate karena pihak Agus dan Aja tidak memiliki bukti yang cukup. Setelah dilakukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, Majelis Hakim berpendapat bahwa Agus dan Aja yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut karena bukti yang dimiliki sudah mencukupi. Upaya hukum dilakukan kembali oleh pihak Nio Nyam Kong, Amen Suradi serta PT. Maligi Permata Industrial Estate yaitu kasasi pada Mahkamah Agung yang memutuskan sama dengan

Pengadilan Negeri Karawang dengan alasan bukti yang tidak mencukupi untuk membuktikan bahwa Agus dan Aja adalah pemilik hak atas tanah tersebut. Agus dan Aja melakukan upaya hukum terakhir yaitu peninjauan kembali, dengan keputusan hakim Mahkamah Agung dalam tahap peninjauan kembali dalam memutus perkara nomor : 8/Pdt.G/1997/PN.Krw, perkara nomor : 442/Pdt./1998/PT.Bdg dan perkara nomor : 1428 K/Pdt./1999 yaitu dengan hasil pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung memutuskan bahwa Agus dan Aja merupakan pemilik hak atas tanah tersebut dengan adanya bukti baru (novum) yaitu Akta Jual Beli yang asil, sehingga menguatkan bukti kepemilikan Agus dan Aja sebagai pemilik hak atas tanah.

2. Putusan Mahkamah Agung RI nomor: 125PK/Pdt/2002 yaitu menyatakan pemilik sah hak atas tanah yang disengketakan adalah Agus Hidayat dan Aja Miharja sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hakim yang melihat fakta-fakta hukum baru yang muncul dipersidangan, seperti alat bukti baru yang ditemukan yang

mempengaruhi putusan hakim tersebut, serta dasar hukum yang dipakai yaitu berdasarkan ketentuan hukum agraria dalam pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanah girik dapat dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis dalam sengketa ini Akta Jual Beli tanah girik serta keterangan saksi-saksi.

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat umum, diperlukan adanya sosialisasi kepada masyarakat terhadap kesadaran dalam pendaftaran tanah agar terdapat kepastian hukum terhadap tanah-tanah bekas hak lama setelah berlakunya UUPA dan masyarakat menjadi lebih paham mengenai bagaimana proses konversi tanah bekas hak lama yang benar, serta menyadari bahwa alat bukti kepemilikan sangat penting sehingga tidak boleh dialihkan tanpa prosedur yang benar yang mengakibatkan permasalahan dikemudian hari.

2. Bagi Kantor Pertanahan dihimbau agar disetiap kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terdapat peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib, serta bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diharapkan lebih meningkatkan ketelitian dan kecermatan dalam menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya sebagai instansi yang mengeluarkan sertipikan hak atas tanah sehingga kemungkinan timbulnya sengketa tumpang tindih alat bukti kepemilikan hak atas tanah tidak akan terjadi lagi dikemudian hari.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Chomzah, Ali Ahmad. 2002. *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Endarmoko, Eko. 2006. *Tesaurus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

Gautama, Sudargo. 2007. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Bandung: Citra Aditya Bakti.



- Hutagulung, Arie Sukanti, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005)
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Hukum Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Hasan Basri Nata Menggala; Sarjita, 2005. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugujogja pustaka.
- Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia Publishing.
- Maria S.W. Semarjono, Puspita. 2007. *Serangkum Masalah Hukum Agraria*. Jogjakarta : Liberty.
- Poerwandari, Kristi. 2005. *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*. Depok: LPSP3 FP UI.
- Prajoto, Edi. 2006. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, Bandung : CV. Utomo.
- Riduan. 2004. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Bandung: Bina Cipta.
- Murad, Rusnadi. 1999. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Saleh, K. Wantjik. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2007.
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta : Tugujogja Pustaka.
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Grafindo
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- . 1990. *Metodelogi Penulisan Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Sukardi, 2003 *Metodelogi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, Jakarta : Bumi Aksara.

Surachmad, Winarno. 1973. *Dasar dan Teknik Research: Pengertian Metodelogi Ilmiah*, Bandung : CV. Tarsito.

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Yuniar SIP, Tanti. 2009. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Agung Media Mulia,2009)

B. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

C. Makalah :

Manan, Bagir. 2007. *Penelitian di Bidang Hukum*. dalam jurnal Hukum Puslitbangkum Nomor 1-1999. Bandung: Lembaga Penelitian Univ. Padjajaran.

D. Internet :

Haryanto. 2013. Metode Pengumpulan Data. <http://belajarpsikologi.com/metode-pengumpulan-data/> (diakses 25 Februari 2016)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/20487/4/Chapter%20II.pdf> (diakses pada 4 Januari 2016)

<http://www.bpn.go.id/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> , (diakses pada 4 April 2016)