

SKRIPSI

**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN TANAH BEKAS HAK
ASING/BARAT BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
NOMOR: 207/PDT.G/2003/PN.MDO.
(Studi Kasus di Kota Manado)**

Skripsi Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh:

**NENSI MARGARET JULIANA
NIM. 10192491**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2014**

**GUARANTEE OF LEGAL CERTAINTY ON OCCUPATION OF
FORMER FOREIGN RIGHTS IN LAND BASED ON DISTRICT COURT
DECISION**

**NO: 207/PDT.G/2003/PN.MDO
(Case Study in Manado City)**

By: Nensi Margaret Juliana

ABSTRACT

The background of this research is the existence of Manado District Court Verdict on inheritance dispute of state-owned land which has been published its certificate. The state-owned land formerly was land belong to foreign rights in land in form of *eigendom* and *erfpacht* which abolished due to the issuance of Law No. 1 Year 1958 and Law No. 5 Year 1960. The District Court Verdict which has had a permanent legal force was generating legal uncertainty related with its occupation, because in the district verdict content sentenced the defendant and third party who was not the litigant. The issues which emerged were because the third party already has a certificate, as result the verdict could not be executed.

The aim of this research was to discover the guarantee of legal certainty on occupation of former foreign rights by the heir as former *eigendom* and *erfpacht* rights holder, and the legal relationship between the heirs with the case object, after the district court verdict with permanent legal force. Type of research being used was juridical normative with legislation and case approach. In the analysis process it was used a primary and secondary data, thus it can be taken a prescriptive conclusion.

Result of this research suggested that the Manado District Court Verdict did not entirely provide guarantee of legal certainty for the heirs, on the occupation of former foreign rights, due to the existence of legal facts include: **First**, the heirs of former foreign rights holder never physically occupied the case object; **Second**, the third party occupied the case object with legal title in form of certificate through grant of state land mechanism; **Third**, basically legal reasoning used by the judge which was based on verdict was not strong enough to support the heir of former foreign rights holder's position to execute the case object. The implementation of its execution could be performed on case object occupied by the litigant, namely defendant, in form of land over 5,000 m². Legally, the heirs could only file application for rights in land for object which has been executed. Specifically for land which has ever been given compensation to former rights holder, the heirs could no longer sue his/her civil rights because the land has became the state-owned land.

Key Words : *Guarantee of Legal Certainty, Court Verdict which has a permanent legal force, land of former foreign rights*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Batasan Masalah.....	9
D. Keaslian Penelitian (<i>Novelty</i>).....	10
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	15
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	16
1. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum	16
2. Pendaftaran Tanah	18
2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	18
2.2 Pendaftaran Tanah Untuk Memperoleh Jaminan kepastian Hukum....	19
2.3 Sistem Pendaftaran Tanah	22
3. Tanah Negara	24
3.1 Pengertian Tanah Negara	24
3.2 Terjadinya Tanah Negara.....	28
4. Tinjauan Umum Tentang Konversi	31
4.1 Ketentuan Konversi	31
4.2 Kebijakan Konversi Melalui Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat	36
5. Lembaga Peradilan	37
5.1 Pengertian Lembaga Peradilan	37
5.2 Tujuan Lembaga Peradilan	40

5.3 Lingkungan Peradilan Umum	41
5.4 Kedudukan dan Peran Hakim dalam Hukum	43
5.5 Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (<i>In Kracht Van Gewijsde</i>)	46
B. Kerangka Pemikiran	49
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	54
B. Lokasi Penelitian	59
C. Jenis dan Sumber Data	59
1. Data Primer.....	60
2. Data Sekunder	60
D. Teknik Pengumpulan Data.....	62
1. Wawancara	62
2. Studi Dokumen.....	63
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	63
F. Teknik Pengambilan Keputusan	64
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Manado	65
B. Gambaran Umum Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Manado	68
C. Latar Belakang Munculnya Perkara No.207/PDT.G/2003/PN.Mdo	72
D. Kedudukan Subjek dan Obyek dan Status Perkara Nomor: 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo	77
BAB V KAJIAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MANADO PERKARA NOMOR: 207/PDT.G/2003/PN.Mdo	
A. Jaminan Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Berperkara	82
1. Jaminan Kepastian Hukum Terhadap Ahli Waris	83
2. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah sebagai Bukti kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Pihak Ketiga	100
B. Hubungan Hukum Antara Ahli Waris Dengan Obyek Sengketa Pasca Putusan <i>Inkracht</i>	
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	111
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	114

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu negara yang kaya akan sumberdaya alamnya. Kekayaan sumberdaya tersebut mulai dari tambang, gas, mineral dan luasan wilayah yang menjadi perekat dan pemersatu bangsa. Dari berbagai sumberdaya alam yang dimiliki, tanah adalah salah satu kekayaan yang paling strategis yang dimiliki oleh bangsa Indonesia.

Oleh karena itu, tanah dapat digunakan menjadi sarana untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya. Hal ini sangat disadari oleh para pendiri bangsa, sehingga menuangkannya dalam amanat konstitusi negara Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Demi mewujudkan amanat konstitusional tersebut, pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan oleh Presiden Republik Indonesia dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan, yakni dengan terwujudnya suatu keseragaman Hukum Tanah Nasional.

Selain itu, keberadaan UUPA diharapkan mampu memberikan kepastian hukum atas; tanah sebagai objek penguasaan, perorangan atau badan hukum sebagai subyek haknya serta jenis hak yang dapat dihaki oleh subyek haknya. Hadirnya UUPA dianggap perlu, karena sebelum adanya UUPA masih terdapat pluralisme hukum tanah, sehingga unifikasi hukum tanah menjadi hal. yang urgent untuk dilakukan.

Unifikasi hukum tanah perlu dilakukan, oleh karena pluralisme hukum sebelum adanya UUPA telah meninggalkan berbagai jenis hak tanah yang tidak sesuai dengan kepribadian bangsa. Ketidaksesuaian tersebut nampak pada konsepsinya, misalnya dalam hak barat seperti *eigendom* dan *erfpacht* yang menganut konsep individualistik-liberal.¹ Konsep ini jelas bertentangan dengan konsep yang dianut bangsa Indonesia, yaitu komunalistik-religius.²

UUPA mengadopsi konsep komunalistik-religius karena konsep ini dianggap paling sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa. Walaupun berbeda konsepsi, UUPA secara eksplisit tetap memunculkan rasa keadilan bagi para pemegang bekas hak barat seperti *eigendom* dan *erfpacht*.

Keadilan tersebut nampak pada penghormatan hak-hak keperdataan seseorang di atas tanah miliknya, dengan memberikan kesempatan kepada setiap orang atau badan hukum bekas pemegang hak, untuk menyesuaikan

¹ Muchtar Wahid. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Republika; Jakarta, 2008. **Konsep individualistik-liberal** memandang hak milik perorangan sebagai hak tertinggi, sehingga masyarakat hanyalah merupakan suatu sarana untuk mencapai tujuan-tujuan pribadi, hal.. 51

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi), Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 225. **Sifat komunalistik-religius** tampak pada Pasal 1 Butir 2 UUPA yang menyatakan: “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

hak-hak atas tanahnya yang lama ke hak-hak atas tanah yang baru, sebagaimana diatur dalam UUPA dalam kurun waktu dua puluh tahun, sejak disahkannya UUPA sampai dengan 24 September Tahun 1980.

Pengaturan konversi³ secara rinci diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Ketentuan konversi juga berlaku untuk semua tanah bekas hak barat, seperti *eigendom*, *erfpacht* dan *opstal*. Setiap bekas pemegang hak barat diberikan kesempatan untuk melakukan konversi sampai tahun 1979, sesuai Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 (Keppres No. 32 Tahun 1979).

Implikasi Keppres ini adalah semua tanah bekas hak barat berakhir di tahun 1980, kecuali hak barat tersebut, diajukan permohonan hak baru oleh bekas pemegang haknya. Hak yang tidak dimohonkan kembali oleh bekas pemegang hak, akan terkena ketentuan Keppres 32 Tahun 1979, yaitu tanahnya menjadi tanah negara.

Terjadinya tanah negara atas tanah bekas hak barat, sebenarnya bukan hal yang baru dalam UUPA. Sebelumnya pemerintah telah melakukan berbagai upaya penghapusan hak-hak barat melalui nasionalisasi tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kolonial Belanda, maupun penghapusan tanah-tanah bekas hak barat, yang dianggap tidak sesuai dengan kepribadian bangsa.

³a) Menurut Parlindungan (1990:1) konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA. b) Menurut Boedi Harsono (1968:140) konversi adalah perubahan hak yang lama, menjadi satu hak yang baru menurut UUPA. c) Menurut Adrian Sutedi, konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru sebagaimana diatur dalam UUPA.

Salah satu upaya pemerintah Indonesia sebelum terbitnya UUPA adalah menerbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir,⁴ pada tanggal 24 Januari 1958. Tanah partikelir adalah tanah *eigendom* yang mempunyai sifat dan corak istimewa. Perbedaan antara tanah partikelir dengan tanah *eigendom* lainnya ialah adanya hak-hak pada pemilikannya, yang bersifat kenegaraan, yang dahulu disebut *landheerlijke rechten* diindonesiakan menjadi ‘hak-hak pertuanan’.⁵

Kategori tanah yang tergolong tanah partikelir adalah tanah kongsi dan tanah usaha beserta tanah yang dipersamakan dengan itu, yaitu tanah dengan hak *eigendom* yang luasannya lebih dari 10 bu.⁶ Lembaga tanah partikelir dengan hak pertuanannya, dipandang bertentangan dengan asas keadilan sosial yang dijunjung tinggi masyarakat dan Negara Indonesia yang diproklamkan tahun 1945.⁷

Menurut Undang-Undang (UU) No. 1 Tahun 1958, semua tanah partikelir dinyatakan hapus serentak menjadi tanah negara pada saat mulai berlakunya UU tersebut.⁸ Dalam UU tersebut, hapusnya hak atas tanah diikuti dengan pembayaran ganti rugi oleh pemerintah kepada bekas pemegang hak *eigendom*. Penetapan tanah yang dinyatakan sebagai tanah partikelir beserta

⁴ Dalam Pasal 1 butir 1a UU No.1 Tahun 1958, tanah partikelir adalah tanah *eigendom* yang pemegangnya mempunyai hak-hak pertuanan (*landheerlijke rechten*). Oleh karena itu, untuk kedaulatan dan kewibawaan Negara, demi kepentingan umum, lembaga tersebut harus dihapuskan dalam waktu sesingkat-singkatnya

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika; Jakarta, 2006, hal.148-149

⁶ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, “bau” adalah satuan ukuran luas tanah. 1 bau = 7.096 m² atau 500 tombak persegi

⁷ Oloan Sitorus, H.M Zaki Zierrad., *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra kebijakan tanah Indonesia; Yogyakarta, hal.41

⁸ Ibid, hal.43

bentuk ganti kerugiannya dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Menteri Negara Agraria.

Uraian di atas menunjukkan bahwa UUPA dan UU No. 1 Tahun 1958 telah mengkondisikan negara, untuk menguasai tanah-tanah yang sebelumnya diatur oleh hukum barat, karena dianggap bertentangan dengan kepribadian bangsa dengan menetapkan ganti rugi kepada bekas pemegang hak. Pembayaran ganti rugi mengakibatkan hapusnya hak sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara dan negara berkewenangan untuk menguasai dan mengatur tanah tersebut sesuai Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Terjadinya tanah negara karena hapusnya bekas hak barat di Indonesia, tidak pernah terlepas dari kedua peraturan tersebut. Artinya semua provinsi di wilayah kesatuan Republik Indonesia tidak terkecuali, wajib menerapkan kedua peraturan tersebut selama subyek dan objeknya memenuhi syarat yang ditentukan UU.

Penerapan UU tersebut juga terjadi di Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara. Banyak tanah-tanah hak barat peninggalan para pengusaha asing eropa maupun pengusaha dari timur asing, hapus menjadi tanah negara karena pemberlakuan kedua undang-undang tersebut. Penghapusan tanah-tanah bekas hak barat tersebut tidak serta merta menghapus hak keperdataan bekas pemegang haknya. Oleh sebab itu, Pemerintah memberikan kesempatan kepada para bekas pemegang haknya untuk melakukan konversi sesuai UUPA atau melalui pemberian ganti rugi sesuai ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 1958.

Sebagian besar tanah-tanah bekas hak barat, yaitu tanah-tanah bekas partikelir (*eigendom*) di Kota Manado, telah di ganti rugi dan untuk tanah bekas hak barat yang tidak terkena ketentuan tanah partikelir, seperti *opstal* dan *erfpacht* ada yang di konversi dengan hak-hak baru sesuai ketentuan konversi. Sedangkan bekas pemegang hak barat yang tidak mengajukan konversi, sesuai ketentuan tanahnya menjadi tanah negara. oleh sebab itu, tanah-tanah bekas hak barat yang telah diberikan ganti rugi, baik karena UU No. 1 Tahun 1958 maupun karena UUPA melalui Keppres No. 32 Tahun 1979 status tanahnya menjadi tanah negara bebas.

Implikasi keberadaan UU No. 1 Tahun 1958 dan UUPA adalah terbukanya kesempatan bagi masyarakat Kota Manado, pasca diterbitkannya UU tersebut, untuk mendaftarkan tanahnya melalui permohonan hak atas tanah negara, demi memperoleh jaminan kepastian hukum atas penguasaan tanahnya.

Implementasi dari kedua UU tersebut menjadi tidak konsisten, pada saat muncul sengketa waris atas tanah-tanah bekas partikelir. Sengketa waris tersebut kemudian diselesaikan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Manado (PN Manado) perkara No. 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo, dengan objek perkara yaitu tanah *eigendom* dan *erfpacht*, yang semestinya menurut UU No. 1 Tahun 1958 dan UUPA telah menjadi tanah negara.

Salah satu isi Putusan PN Manado tersebut adalah menghukum pihak Tergugat dan pihak lain yang tidak berperkara, namun menguasai objek perkara, untuk menyerahkan dan mengosongkan objek perkara, yang

dinyatakan sebagai milik dari Penggugat selaku ahli waris. Putusan Pengadilan Negeri Manado tersebut, membawa konsekuensi hukum atas objek dan/atau subyek perkara, yaitu melekatnya kekuatan eksekutorial atas objek yang diperkarakan.

Permasalahan muncul karena adanya ketidakjelasan isi putusan mengenai pihak ketiga. Ketidakjelasan ini membingungkan masyarakat dan pemerintah yang secara fisik menguasai objek perkara dengan alas hak berupa sertipikat. Dalam hal ini sertipikat merupakan bukti kepemilikan terkuat yang diakui oleh UU dan secara hukum mempunyai kepastian hukum.

Adanya benturan kepastian hukum, antara penguasaan pihak ketiga sebagai pemegang sertipikat dengan Putusan PN Manado yang telah *inkracht van gewijsde*, menjadi motivasi tersendiri bagi Peneliti untuk mengkaji lebih dalam mengenai Putusan PN Manado No. 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo. Kajian ini penting mengingat setiap putusan pengadilan setidaknya harus memenuhi tiga tujuan hukum, yaitu memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum,⁹ sehingga untuk mewujudkan tujuan hukum tersebut dibutuhkan pengetahuan dan penguasaan peraturan perundang-undangan oleh hakim. Pengetahuan hakim akan sangat berperan dalam pertimbangan hakim untuk mendasari putusannya, sehingga putusan itu tidak berdiri sendiri, melainkan mempunyai kekuatan berlaku untuk peristiwa serupa yang terjadi kemudian

⁹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika., 2008, hal. 89

hari. Inilah sebabnya mengapa pertimbangan hakim merupakan suatu kesatuan dengan putusan, demi memberikan kepastian hukum.¹⁰

Lebih jauh lagi, kajian ini akan memberikan gambaran mengenai hubungan hukum, pihak ahli waris yang dimenangkan dengan objek perkara, pasca putusan *inkracht*. Melalui kajian ini, akan diperoleh kejelasan, sejauhmana hak keperdataan ahli waris dengan tanah bekas hak barat pasca putusan pengadilan *inkracht*.

Berdasarkan uraian di atas, Peneliti merumuskan judul penelitian yaitu "Jaminan Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Bekas Hak Asing/Barat Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo (Studi Kasus di Kota Manado)".

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana latar belakang di atas, untuk memperjelas fokus penelitian, Peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. apakah Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 207/Pdt. G/2003/PN. Mdo memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan tanah oleh ahli waris dan pihak ketiga ?
2. bagaimana hubungan hukum antara ahli waris dengan objek perkara pasca putusan *inkracht*?

¹⁰ Ni'matul Huda, R.Nazriyah, *Teori Dan Pengujian Peraturan Perundang-Undangan*. Bandung:Nusamedia, 2011, hal.44

C. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada isi putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Manado dalam putusannya, yaitu perkara Nomor: 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo, beserta implementasi dari putusan tersebut bagi pihak ahli waris, Tergugat dan para Pihak Ketiga. Para pihak dimaksud terbatas pada pihak-pihak yang berada di atas objek perkara, yaitu di atas objek tanah sebagaimana disebutkan dalam isi gugatan dan putusan pengadilan.



D. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Penelitian yang terkait dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) belum banyak dilakukan sebelumnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan, dapat dilihat dalam Tabel 1 di bawah ini:

Tabel 1. Penelitian Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah yang Telah Dilakukan Oleh Peneliti Terdahulu

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	a. Febryant Nurendra b. 2004 c. Penyelesaian Tanah Bekas Pemilikan Organisasi Eksklusif Rasial (Studi Kasus di Kota Cirebon Provinsi Jawa Barat) d. Kota Cirebon Provinsi Jawa Barat	a. Metode Penelitian Explorasi atau Penjajakan b. Pendekatan Deskriptif	a. Kepustakaan dan Studi lapangan b. Data Primer dan Data Sekunder	a. Untuk mengetahui tindak lanjut penyelesaian aset bekas pemilikan asing Cina (Organisasi Eksklusif Rasial) dalam rangka pelaksanaan pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum mengenai status kepemilikannya, dalam kaitannya dengan catur tertib pertanahan, khususnya tertib administrasi. b. Penyelesaian terhadap masalah tanah bekas asset pemilikan Organisasi Eksklusif Rasial banyak menyimpang dari rambu-rambu yang ada, baik dari awal diberikannya hak, terjadinya peralihan, terjadinya peningkatan hak setelah peralihan hak dan

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
Tabel 1. (sambungan)				<p>proses pembaruan hak. Pihak BPN. Sejak dibubarkannya suatu organisasi yang ditenggarai sebagai Organisasi Eksklusif Racial, maka secara defacto asset tanah milik organisasi tersebut statusnya menjadi tanah yang langsung diikuasai oleh Negara, dalam hal. ini pemerintah daerah, namun kenyataannya masih atas nama organisasi yang bersangkutan, sehingga dalam penyelesaiannya dibentuk tim Asistensi Ddaerah berkoordinasi dengan Tim Interdep Pusat, dalam rangka pemberian ganti rugi.</p>
2.	<p>a. Dewi Hartanty Djanggola b. 2012 c. Studi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Pasca Putusan <i>Inkracht van Gewijsde</i> (Studi atas Perkara Nomor 27/Pdt.G/1998/PN.Gir) d. Kabupaten Gianyar, Provinsi</p>	<p>a. Metode Penelitian Hukum dan Metode Penelitian Kualitatif b. Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan</p>	<p>a. Wawancara dan Studi Dokumen b. Data Primer (wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam sengketa tersebut) dan Data Sekunder (dokumen-dokumen</p>	<p>a. Untuk mengetahui alasan keberhasilan mediasi yang dilakukan pasca adanya putusan <i>inkracht</i>, bukan pada masa pra peradilan maupun pada saat peradilan berlangsung b. Alasan keberhasilan mediasi yang dilakukan pasca adanya putusan <i>inkracht</i>, bukan pada masa pra peradilan maupun pada saat peradilan berlangsung:</p>

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
	Bali	Kasus	resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian serta hasil-hasil penelitian sebelumnya) c. Analisis Kualitatif	1) Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar sebagai mediator menggunakan strategi dengan cara melibatkan pihak ketiga yang dihormati oleh para pihak yang bersengketa; 2) Kedua belah pihak memiliki motivasi yang tinggi untuk segera mencapai kesepakatan.
3.	a. Anzar Abidin Nadjpa b. 2012 c. Implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing cina (Studi di Kota Pematangsiantar) d. Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara	a. Metode Penelitian hukum b. Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan kasus dan yuridis empiris	a. Wawancara dan Studi Dokumen b. Data Sekunder (Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder) c. Deskriptif analitis	a. Untuk mengetahui implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bagi WNI keturunan timur asing Cina di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi oleh WNI keturunan timur asing Cina di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar b. Implementasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar ditinjau dari sinkronisasi peraturan perundang-undangan dan pelaksanaannya, antara lain:

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
				<ul style="list-style-type: none"> - Penggolongan surat tanda bukti waris antara sesama WNI yang diatur dalam Perkaban No.3 tahun 1997 dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bertentangan dengan UU No.12 Tahun 2006 dan UUPA - Belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tatacara dan syarat-syarat pembuatan surat keterangan waris di Indonesia khususnya bagi WNI keturunan timur asing Cina. - Kegiatan pendaftaran tanah khususnya kegiatan tentang peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar masih mengacu dan tunduk pada PMNA/Ka.BPN no.3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaan PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak pemohon sesuai dengan

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
				peraturan kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan dan penambahan syarat berupa dokumen lainnya yang terkait. Hambatan yang dihadapi yaitu ketika proses pembuatan surat keterangan waris di notaries, yang membutuhkan jangka waktu lama ketika melakukan pengecekan pada seksi pusat daftar wasiat di Kementrian Hukum dan HAM

Pembeda Peneliti dengan Peneliti sebelumnya adalah objek penelitian dilakukan di tempat dan waktu yang berbeda. Dari sisi substansi penulisan, Peneliti juga akan mengkaji hubungan hukum antara ahli waris tanah bekas hak barat dengan objek tanah, yang dalam amar putusan hakim diputuskan sebagai milik dari ahli waris. Jenis dan pendekatan penelitian juga menggunakan penelitian hukum normatif dengan dua pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Dalam hal. ini kasus diambil dari Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap di tingkat kasasi, dengan Perkara Nomor:

207/Pdt.G/2003/PN.Mdo. Analisis yang digunakan juga menggunakan analisis preskriptif dan bertujuan untuk mengetahui bentuk jaminan kepastian hukum dari amar putusan tersebut bagi para pihak yang terkait.



E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

- 1) untuk mengetahui jaminan kepastian hukum penguasaan tanah bekas hak barat dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Perkara Nomor: 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo
- 2) untuk mengetahui hubungan hukum ahli waris dengan objek perkara pasca putusan *inkracht*.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara akademis maupun praktis, yaitu:

- 1) memberikan sumbangan pemikiran bagi badan peradilan sebagai penegak hukum positif terkait dengan dengan pelaksanaan hukum pertanahan yang ada;
- 2) sebagai penambah wawasan, untuk memperkaya pengetahuan aparat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyikapi amar putusan pengadilan yang bertentangan dengan peraturan-peraturan pertanahan yang ada;
- 3) sebagai pengetahuan tambahan bagi Peneliti dalam mempersiapkan diri terhadap berbagai permasalahan pertanahan yang akan dihadapi dalam tugas dan pekerjaan di lingkungan kerja.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1 Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo, Putusan PT No. 115/Pdt/2004/PT.Mdo, tanggal 4 Oktober 2004 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1162 K/Pdt/2005, tanggal 19 Juni 2006 tidak sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum penguasaan objek perkara bagi pihak Penggugat yang dimenangkan, oleh karena beberapa hal., yaitu: objek tanah yang diklaim oleh ahli waris dalam gugatannya tidak pernah dikuasai secara fisik; pengambilan keputusan oleh hakim tidak didasarkan pada pertimbangan yang komprehensif, sehingga tidak memenuhi tujuan hukum yaitu, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum; putusan hanya mengikat pihak tergugat sehingga eksekusi hanya dapat dilaksanakan kepada pihak tergugat, dan juga pihak lain yang menguasai dengan tidak sah. Sedangkan bagi pihak ketiga yang telah bersertipikat, keputusan pengadilan yang telah *in kracht* tersebut tidak mengikat.
- 2 Hubungan hukum antara pihak ahli waris dengan objek perkara pasca putusan *in kracht* adalah, pihak ahli waris tetap diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah yang dikuasai. Sedangkan untuk objek perkara yang sudah dikuasai oleh pihak lain, ahli waris harus melakukan gugatan baru terlebih dahulu, terhadap pihak lain yang menguasai secara fisik.

B. Saran

Pengambilan mengambil keputusan terkait perkara di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, para hakim diwajibkan untuk memperhatikan asas-asas peradilan demi menjaga keseimbangan dari tujuan penegakan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, terkait dengan uraian kajian atas sengketa tanah Lie Tjeng Lok dalam perkara No. 207/Pdt.G/2003/PN.Mdo, Peneliti mencoba berpartisipasi menyumbangkan beberapa pemikiran untuk kasus tersebut dan kasus serupa, yaitu:

1. dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap kejelasan subyek dan status objek berperkara, maka sebelum membuat kesimpulan, hakim sebaiknya menggunakan kewenangannya untuk menyarankan secara *ex officio* terkait saksi ahli, dalam hal ini menghadirkan BPN untuk memperjelas status tanah riil di lapangan; dan pemeriksaan setempat untuk memperjelas objek dan subyek.
2. untuk mendapatkan putusan yang *executable*, para ahli waris dapat melakukan gugatan baru, dengan menarik pihak-pihak lain yang sebelumnya tidak masuk dalam pihak berperkara, tetapi secara fakta hukum menguasai fisik di lapangan. Demikian juga dengan pihak ketiga yang merasa dirugikan atas putusan pengadilan yang telah *in kracht*, maka pihak ketiga tersebut dapat melakukan upaya hukum luar biasa yaitu *deden verzet*
3. untuk memberikan jaminan kepastian hukum, maka para ahli waris dapat segera membuat pembagian waris untuk tanah yang sudah dikuasai agar

dapat dimohonkan haknya, jika belum ada pembagian waris maka ahli waris dapat mendaftarkan tanahnya menjadi hak bersama;

4. dalam rangka mewujudkan administrasi yang baik, maka koordinasi yang baik antara BPN dan Pihak pengadilan perlu ditingkatkan. Caranya Panitera haru segera mengirimkan putusan pengadilan kepada BPN dan BPN menindaklanjuti dengan pencatatan (sebaiknya menggunakan tinta) pada warkah/buku tanah baik yang sudah *in kracht* maupun yang belum, demi mengantisipasi timbulnya sengketa baru, karena terjadinya perbuatan hukum di atas objek tanah, yang prosesnya sedang dan/atau telah selesai berperkara.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Basah, Sjachran. 1997 *Eksistensi Dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*. Bandung: alumni
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Keempat. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta; Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Farida, Maria Indrati. *Ilmu Perundang-Undangan*. 2007. Yogyakarta: Kanisius
- Harahap, M. Yahya. 1995. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- , 2004. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Penerbit Djambatan
- , 2007. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan Pemikiran Dan Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran UUPA, tanggal 24 September 2007*. Universitas Trisakti, Jakarta
- Huda, Ni'matul dan R. Nazriyah. 2011. *Teori Dan Pengujian Peraturan Perundang-Undangan*. Bandung; Nusamedia
- Ibrahim, Jonny. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing
- Makarao, Moh. Taufik. 2004. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta; Liberty

- Muliawan, Widya Jarot Sertifikasi Tanah P3MB Yang Mensejahterakan Rakyat, Melalui Konsep 3 In 1 In The Land Acquisition (Perolehan Tanah P3MB Untuk Subyek Hukum)
- Sarwono.2011. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Jakarta; Sinar Grafika
- Sembiring, Julius. 2012. Tanah Negara. STPN Press. Yogyakarta
- Sitorus, Oloan dan Zierrad H.M Zaki., Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi, Yogyakarta; Mitra kebijakan tanah Indonesia
- Sitorus, Oloandan Darwinsyah Minin, Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang hukum, Yogyakarta: Mitra kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekanto, Soerjono. 1986. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press)
- Soemitro, Rochmat. 1976. Peradilan Administrasi Dalam Hukum Pajak Di Indonesia, disertasi. Bandung; Eresco
- Sumardjono, Maria SW. Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta
- Sutedi, Adrian. 2011. Sertipikat Hak atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____, 2006. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti, R. 1989. Hukum Acara Perdata. Bandung: Percetakan Binacipta.
- Wardah, Sri dan Bambang Sutiyoso. 2007. Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia. Yogyakarta: Gama Media
- Wahid, Muchtar. 2008. Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah. Jakarta: Republika,

Peraturan Perundang-undangan:

HIR (*Het Herzeine Indonesische Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui*) dalam Stb. 1848 Nomor 16, Stb. 1941 No. 44.

RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten/Reglemen Daerah Sebrang*) dalam Stb. 1927 No. 227.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 48 Tahun 2009 LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.

_____, *Undang-Undang tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 14 Tahun 1985 LN No. 73 Tahun 1985, TLN No. 3316.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 5 Tahun 2004 LN No. 9 Tahun 2004, TLN No. 4359.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 3 Tahun 2009 LN No. 3 Tahun 2009, TLN No. 4958.

_____, *Undang-Undang tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 2 Tahun 1986 LN No. 20 Tahun 1987, TLN No. 3321.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 8 Tahun 2004 LN No. 34 Tahun 2004, TLN No. 4379.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 49 Tahun 2009 LN No. 158 Tahun 2009, TLN No. 5077.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____, *Keputusan Presiden tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Asal Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat*. Keppres No. 32 Tahun 1979

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Asal Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat*, PMDN No. 3 Tahun 1979

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 1997.

