



KAJIAN HUKUM TERHADAP SENGGKETA TANAH EX EIGENDOM VERPONDING: STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR : 211/PDT.G/2019/PNAMB

Agustianto, Celine Tio

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

ABSTRAK

Sistem pertanahan yang dinamakan tanah eigendom. Akan tetapi sistem pertanahan yang menggunakan hukum barat ini masih dianggap tidak sinkron dengan Hak Asasi Manusia dan juga merugikan masyarakat sehingga pada masa kemerdekaan Indonesia, diterbitkanlah peraturan baru yang mengatur mengenai sistem pertanahan nasional. Namun pada kenyataannya untuk mentransmisi hukum barat ke hukum nasional tidaklah mudah, sehingga muncul beberapa sengketa tanah, salah satunya yaitu sengketa tanah ex eigendom verponding yang diadili di Pengadilan Negeri kota Ambon dengan putusan Mahkamah Agung nomor: 211/Pdt.G/2019/PN Amb. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis bagaimana kasus posisi, kesesuaian pertimbangan hakim Mahkamah Agung serta kelebihan dan kelemahan hakim dalam memutuskan putusan dalam perkara sengketa tanah ex eigendom verponding ini. Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif. Hasil pembahasan yang dihasilkan dalam penelitian ini ditemukan bahwa alasan hakim dalam menolak permohonan perkara yang diajukan oleh Lutfi Attamimi selaku perwakilan dari PT. Maluku Membangun ini telah sesuai dengan fakta dan Undang-Undang yang berlaku namun terdapat juga beberapa kelemahan hakim dalam mempertimbangkan bukti data pertanahan yang dilampirkan oleh penggugat, sehingga pada akhir putusan di simpulkan bahwa tanah ex eigendom Verponding nomor 987 tidak berhasil direbut kembali oleh penggugat karena ketidak sahnya bukti dan fakta yang dikemukakan dimuka persidangan.

Kata Kunci : Eigendom, Sengketa, Putusan Mahkamah Agung

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan yang sangat luas dimana luasnya mencapai angka 1.905 juta km² dan terdapat 17 ribu lebih pulau dari sabang sampai merauke, sehingga Indonesia tidak hanya dikenal memiliki wilayah yang luas, akan tetapi juga dikenal sebagai negara agraris (Actika & Agustianto, 2020). Tanah di Indonesia tidak hanya memiliki peranan yang penting dalam sektor pertanian tetapi juga dalam kehidupan manusia karena tanah dapat dijadikan sebagai pembuktian suatu keberadaan dan

kelangsungan interelasi dan perilaku hukum, baik dari perspektif perorangan maupun dampak bagi pihak lainnya. dengan jumlah luas tanah yang sangat besar ini tentunya diperlukan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas permukaan bumi atau tanah agar terhindar dari konflik maupun sengketa (Lendrawati & Hastari, 2018). Peraturan ini disebut sebagai hukum tanah, Objek hukum tanah ini berupa suatu Hak kepemilikan atas tanah, hak ini diartikan dalam bentuk larangan, kewenangan, serta kewajiban bagi pemilik haknya untuk melakukan perbuatan sesuai norma hukum sehingga para pemilik tanah tidak semena-mena melakukan tindakan yang merugikan pihak lain. Salah satu hukum yang terbentuk ialah hukum Agraria. Hukum agraria menurut Boedi Harsono adalah berbagai kelompok dalam bidang hukum yang masing-masing mengatur mengenai hak penguasaan atas sumber alam tertentu (Harsono,2020).

Hukum agraria diIndonesia pada saat ini di undangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) namun sebelum disahkan UUPA pada tanggal 24 September 1960 ini, sistem hukum agraria diIndonesia masih bersifat kolonial yang artinya sebelum Indonesia merdeka, hukum agraria sebagian besar dirangkai menurut tujuan dan kemauan perseorangan dari pemerintah jajahan yaitu sistem pemerintahan Belanda, sehingga sistem hukum agraria kolonial ini dikategorikan sangat merugikan kepentingan bangsa Indonesia (Sapto, 2017). Salah satu produk hukum pertanahan yang diterbitkan pada zaman penjajahan kolonial Belanda tepatnya pada masa pemerintahan Deandles dimana kebijakan ini melibatkan secara langsung kepemilikan atas lahan diIndonesia oleh bangsa luar dengan cara menjual tanah-tanah kepada investor asing sehingga tanah ini kerap dinamakan tanah partikelir. Tanah partikelir memiliki pengertian sebagai tanah eigendom, dimana pengertian ini memiliki arti yang sama dengan kepemilikan sertipikat pada saat ini, walaupun pada dasarnya pengertian tanah partikelir ini tidaklah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masa Hindia-Belanda. tanah partikelir ini dikuasai oleh para swasta Belanda, orang-orang Eropa, Timur Asing dan para pribumi yang pada saat masa penjajahan kolonial Belanda dianggap berjasa sehingga diberikan tanah yang luasnya lebih dari 10 bau sebagai hadiah. (Harahap, 2013), Secara teoritis mereka mempunyai hak dalam penguasaan, penggunaan maupun memperjualbelikan hasil-hasil buminya sesuai dengan hukum yang berlaku (Syahyuti, 2001). Adapun jenis-jenis dari tanah partikelir ini terdapat 2 macam, yaitu: tanah usaha dan tanah kongsi. Tanah usaha berupa tanah yang secara langsung tidak di pegang ahli oleh tuan tanahnya dimana diatas tanah tersebut terdapat hak usaha masyarakat sedangkan tanah kongsi berupa tanah yang secara langsung di pegang ahli oleh tuan tanahnya, dan diatas tanahnya tidak mengandung unsur hak masyarakat (Aufima, 2020).

Tanah partikelir ini juga memiliki sifat dan ragam yang istimewa, karena tanah eigendom ini memiliki sifat kenegaraan atau disebut sebagai hak pertuanan (*landheerlijke rechten*), contoh dari hak pertuanan sebagai berikut: 1.Memiliki hak untuk melantik pemilikan serta memberhentikan kepala desa, 2.Memiliki hak untuk melakukan pemaksaan kerja rodi (paksa) dan pemungutan uang pengalihan kerja rodi dari masyarakat setempat, 3.Memiliki hak untuk melakukan pungutan uang dari hasil pertanian ataupun hasil bumi lainnya dari masyarakat setempat, 4.Memiliki hak untuk membangun pasar, 5.Memiliki hak untuk pemungutan pajak jalan raya serta jembatan penyeberangan, dan 6.Memiliki hak untuk mewajibkan masyarakat setempat untuk melakukan gotong royong seperti pemangkasan rumput setiap tiga hari sekali demi keperluan tuan tanah, dan melakukan

ronda malam dengan menjaga gudang-gudang ataupun rumah-rumah sehari dalam seminggu. (Santoso, 2006) Selain wewenang para tuan tanah diatas, pemerintah setempat juga menerbitkan *staatsblad* nomor: 19 tertanggal 28 Februari tahun 1836 yang berisi serangkaian hak dan kewajiban terhadap pemerintah itu sendiri dan masyarakat setempat diatas tanah partikelir, diantaranya merupakan Hak dan kewajiban Pemerintah: 1. Memiliki kewajiban untuk melindungi masyarakat agar selamat dari berbagai bahaya dan ancaman yang dapat mengintimidasi pemerintah, 2. Memiliki kewajiban untuk menjaga keamanan dan kesejahteraan penduduk, 3. Berhak untuk mengambil ahli jembatan, jalan raja, terusan, dam dan segala kegiatan demi kepentingan umum, 4. Memiliki kewenangan tanah P en T yang dikuasai oleh pemerintah setempat. Kemudian Hak dan Kewajiban Masyarakat, 1. Wajib untuk menjalankan tugas seperti mencari kayu dan menggembala hewan demi keperluan hidup akan tetapi tidak boleh dilakukan untuk diperjual-belikan, 2. Warga yang telah diperintah oleh tuan tanah dalam hal mengiringi dokumen ataupun barang-barang lainnya berhak mendapatkan upah yang selayaknya, 3. Warga wajib untuk memindahkan hasil-hasil bumi lainnya yang berasal dari tanah tuan ke gudang yang berada diatas tanah tuan tanpa diberikan upah (Imadudin, 2015).

Pada penjelasan diatas mengenai tanah partikelir atau disebut dengan tanah eigendom ini, dapat disimpulkan bahwa dengan diberlakukannya sistem tuan tanah, kaum masyarakat Indonesia yang berada diatas kawasan tanah partikelir ini mengalami penderitaan atas konsep yang sangat memberatkan pihak penyewa maupun para pengabdian tanah dengan berbagai paksaan, perampasan dan pemungutan uang maupun hasil bumi yang diberlakukan secara sepihak oleh tuan tanah, maka tidak jarang apabila perbuatan yang tidak adil ini sering kali mendapat pemberontakan dari masyarakat yang mengalami kesengsaraan, sehingga pada tahun 1816 terjadi kerusuhan di Cirebon dan Batavia, tahun 1845 di Cikande Unik, tahun 1886 di Ciomas, tahun 1892 di Ciampea (Imadudin, 2015) dan pada tahun 1913 terjadi kerusuhan yang membludak di berbagai tanah partikelir, diantaranya terjadi di Slipi, Ciomas, Surabaya, Pamanukan, Cakung, dan Ciasem (Imadudin, L., Kunto, S., & Miftahul, F. 2012) yang mana adanya sekelompok masyarakat yang mengadakan protes terhadap kebijakan ini. tentunya kebijakan dari tanah partikelir ini tidak berlaku abadi di tanah Indonesia, pasalnya setelah Indonesia merdeka, kedudukan sistem tanah partikelir ini mulai ditiadakan secara bertahap, penghapusan ini terjadi karena kebijakan dari tuan tanah ini dianggap bertentangan dengan Hak Asasi Manusia (HAM), dan juga karena tanah-tanah yang dianggap sebagai tanah partikelir ini memiliki luas yang sangat besar dan letaknya juga sangat strategis akan tetapi hanya beberapa kaum saja yang mempunyai kuasa hak atas tanah tersebut sehingga sangat menghambat pembangunan pasca kemerdekaan (Juniasri, 2004), sehingga pada tahun 1958, diterbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir.

Pembentukan UU Penghapusan Partikelir ini sangat membantu dalam mengimbangkan hak atas kuasa tanah-tanah yang sebelumnya diakui sebagai tanah eigendom karena salah satu tujuannya yaitu apabila luas dari tanah eigendom yang mencapai 10 bau, maka wajib dilaksanakan likuidasi oleh menteri agraria terhadap tanah-tanah eigendom yang dimiliki perorangan maupun badan usaha lainnya. Dari kebijakan ini tentu saja tidak hanya sewenang-wenang menghapus hak pemilik tanah akan tetapi diimbangi dengan ganti rugi yang telah disesuaikan dengan batas dan luasnya. Selain itu, diatur juga peraturan pelepasan hak atas tanah eigendom oleh para kaum yang bukan

berkewarganegaraan Indonesia kepada seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia dalam kurung waktu satu tahun. Namun hukum agraria pada masa pasca kemerdekaan masih dianggap memiliki sifat dualisme karena masih menkaitkan dengan hukum adat dan beberapa hukum barat lainnya, bidang-bidang yang meliputi sifat dualisme yaitu: Dasar Hukum, Setelah Indonesia merdeka dasar hukum yang berlaku untuk mengatur situasi tanah pada saat itu yakni hukum agraria adat, agraria barat, agraria administrasi, agraria antar golongan dan agraria swapraja. Hak atas tanah, Karena pemberlakuan peraturan yang sangat bervariasi tentunya memiliki peraturan hak atas tanah yang beragam, yakni: Hak atas tanah yang menggunakan hukum agraria barat seperti KUHPerdota yang mengatur mengenai hak opstal, hak erfpact dan hak eigendom; Hak atas tanah yang diatur dalam hukum adat seperti tanah yasan, bengkok, ganjaran, pangonan, kas desa dan tanah kuburan; Hak atas tanah yang diberikan khusus bagi kaum swapraja oleh pemerintah swapraja; Hak atas tanah dari pemerintah Hindia-Belanda seperti *Landerinjen Bezitrect* yang keterbatasan tanah terhadap kaum Timur Asing/ Tionghoa, *Agrarisce Eigendom* yang berupa tanah adat hukum agraria barat) (Sapto, 2017).

Terjadinya hukum agraria yang bersifat dualisme ini melahirkanlah hukum agraria nasional Pada tahun 1960 yaitu UUPA. Selain untuk memberikan kepastian hukum yang serentak terhadap tanah Indonesia, hukum agraria nasional juga memiliki salah satu tujuan yaitu memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah kepada seluruh masyarakat Indonesia dengan didasari pada ketentuan-ketentuan dalam hukum agraria salah satunya yaitu diadakan pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 UUPA dan bersifat *recht kadaster* kemudian diadakan juga konversi hak-hak atas tanah yang mana salah satunya mengenai konversi tanah *ex eigendom* menjadi hak milik. Kebijakan ini dapat ditemukan dalam Pasal 1, 3 dan 5 yang mana pengajuan konversi tanah *eigendom* selambat-lambatnya dilakukan sampai tanggal 24 September 1980 apabila dalam batas waktu yang diberikan pemilik belum juga melakukan pengajuan konversi maka secara hukum tanah asal barat tersebut akan jatuh kedalam kuasa negara. Meskipun diterbitkannya UU Penghapusan Tanah Partikelir maupun UUPA yang mana sudah berumur lebih dari setengah abad ini masih mengalami kesulitan untuk mengadaptasi didalam lapangan, sehingga tidak menutupi kemungkinan akan terjadi sengketa tanah, hal ini juga diakui oleh Badan Pertahanan Nasional yang menjadikan sengketa tanah *ex eigendom* ini kedalam salah satu dari delapan komplikasi kelompok tipologi konflik pertanahan (Sumarto, 2012). Berdasarkan pemaparan tentang tanah *ex eigendom* diatas ini, penulis tertarik untuk melakukan analisis kasus sengketa tanah partikelir dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Tanah *Ex Eigendom Verponding* Yang Diadili Di Pengadilan Negeri Ambon (Studi Kasus Putusan Ma Nomor : 211/Pdt.G/2019/Pn Amb)”.

METODE PENELITIAN

Penulis dalam mengkaji putusan ini menggunakan jenis penelitian yang berupa penelitian dalam bentuk Normatif, Penelitian Normatif merupakan Penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang mana telah didapatkan secara tidak langsung atau disebut dengan data sekunder. Dalam Penelitian ini hanya dipergunakan sumber-sumber yang berbentuk peraturan perundang-undangan, buku maupun teori-teori yang terkait dengan penelitian. Dalam pencarian data atau bahan penelitian dalam rangka mendukung pengumpulan data, penulis menggunakan teknik studi

dokumen dan kajian studi pustaka (Disemadi & Ariani, 2021). Dimana studi dokumen ini merupakan teknik dimana data-data berupa hal-hal ataupun variable yang kita cari dalam bentuk catatan, buku, surat kabar atau berita, agenda, transkrip, majalah, notulen dan sebagainya. Selain menggunakan teknik studi dokumen, data-data yang dikumpulkan juga menggunakan kajian pustaka atau Studi kepustakaan (Library Research) dimana buku menjadi sumber utama dalam melaksanakan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan mulai dari pengertian kepailitan, pandangan para ahli serta dasar hukum berupa undang-undang yang mengatur mengenai hukum tanah *ex eigendom* ini (Disemadi & Prasetyo, 2021).

Setelah semua data yang diperlukan telah dikumpulkan, maka teknik analisis data yang akan digunakan dalam artikel ini ialah dengan menggunakan teknik yuridis kualitatif yang berarti menyusun data-data tersebut secara sistematis, kemudian menyemukkan antara permasalahan Putusan MA Nomor : 211/Pdt.G/2019/PN Amb dan peraturan terkait dengan tujuan yang diteliti dengan memberlakukan atau mempertimbangkan ketentuan-ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan menjamin kepastian hukumnya, Perundang-undangan yang dikaji benarkah merupakan peraturan Undang Undang yang masih berlaku dan direalisasikan oleh para penegak hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada tahun 2009 seorang lelaki bernama Lutfi Attamimi yang mana sebagai perwakilan dari suatu badan hukum yang bernama PT. Maluku Membangun telah menerima tanah hibah yang dilakukan oleh dirinya dengan seorang Ketua Umum Alfatkhi Foundation yang bernama M. Fatkhi Esmar dimana tanah tersebut merupakan tanah (bekas) Eigendom Verponding berturut-turut nomor 986, 987 dan 988 sebagaimana ternyata berdasarkan Surat Testament (Surat Wasiat) yang telah diwariskan oleh kakek penghibah kepadanya. Proses hibah tersebut dilakukan hanya berdasarkan pada Surat Pernyataan dibawah tangan pada tanggal 4 Novemper 2009 nomor : 65/NEPHb/XI/2009. Tanah ex Eigendom Verponding nomor 986, 987, dan 988 tersebut pada mulanya milik seorang Nyonya yang bernama Njimas Entjeh Siti Aminah yang kemudian di wariskan kepada anaknya bernama Arifin dan diwariskan lagi kepada Zainal Asikin yang merupakan anak dari Arifin. Pada tahun 1962 Zainal Asikin melakukan konversi atas ketiga versil tanah Eigendom miliknya yakni berturut-turut nomor 986, 987, dan 988 kepada Kepala Sub Direktorat Agraria di Ambon.

Berkas-berkas asli tanah ex Eigendom Verponding nomor 986, 987, 988 yang terletak di Batu Merah, Sirimau, Kota Ambon telah diserahkan kepada Lutfi Attamimi selaku perwakilan dari Pt. Maluku Membangun oleh M. Fatkhi Esmar yang merupakan cucu dari Zainal Asikin. Tahun demi tahun pun berlalu, tepatnya 10 tahun kemudian ditahun 2019, Pt. Maluku Membangun baru mengetahui bahwa tanah ex Eigendom Verponding miliknya yang bernomor 987 yang terletak di Batu Merah, kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku seluas 98 Ha dengan batas-batasnya yang sudah diukur telah diserobot sebagian tanahnya dan telah dibangun bangunan perkantoran dan bangunan-bangunan lainnya secara sepihak atau tanpa izin pada tahun 1980 oleh Kantor Wilayah Agraria dan Tataruang Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon. Lutfi Attamimi selaku perwakilan dari Pt. Maluku Membangun kemudian memutuskan untuk menggugat Kantor wilayah agraria dan tataruang Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Maluku dan kantor Badan Pertanahan Nasional kota Ambon dengan surat gugatan tertanggal 4 September 2019 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 11 September 2019 dengan perkara nomor : 211/Pdt.G/2019/ PN Amb.

Kesesuaian Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Dalam Menolak Permohonan Kasus Sengketa Tanah Ex Eigendom Verponding Nomor 978

Putusan diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, pada hari Senin, tanggal 17 Pebruari 2020 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 12 September 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 18 Pebruari 2020 menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak secara keseluruhan dan membebaskan biaya perkara kepada Penggugat berjumlah Rp 1.506.000 (satu juta limaratus enam ribu Rupiah). Putusan tersebut telah didasari pada penimbangan oleh Pengadilan Negeri Ambon, bahwa berdasarkan bukti surat Menteri Dalam Negeri qq Direktur Jendral Agraria Nomor 592.211.AGR tertanggal 2 April 1979 disebutkan Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 yang dahulunya atas nama Njimas Entje Siti Aminah dalam keadaan penyerobotan sebagian tanah yang telah dibangun bangunan perkantoran dan fasilitas lainnya tanpa persetujuan penerima hibah yakni PT. Membangun Maluku. Kasus ini mendapat penolakan setelah diselidiki lebih lanjut, lantaran dalam kasus sengketa tanah diatas ditemukannya fakta bahwa tanah Ex Eigendom Verponding Nomor 987 tersebut tergolong sebagai tanah Partikelir yang luasnya melebihi 10 Bouw (diatas 7,8 Ha), sehingga dengan diberlakukan UU Penghapusan Tanah Partikelir Juncto Surat Keputusan Menteri Agraria tertanggal 23 April 1959 Nomor : SK 120/KA ditegaskan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara sejak tanggal 24 Januari 1958, dan pada tanggal 25 September 1962 ditemukannya bukti bahwa terhadap bekas pemegang hak tanah ex iegendom verponding tersebut ternyata terdaftar atas nama Piter Johannes Gaspers Cs bukan bernama Nji Mas Entjeh Siti Aminah alias Osah dan atas peraturan yang berlaku, pemilik tanah telah diberikan ganti rugi berupa sebageian dari tanah tersebut dikonversi dalam bentuk hak milik seluas 11,5 Ha sebagaimana diuraikan dalam surat keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor SkI/613/Ka tertanggal 25 September 1962, ganti rugi tersebut telah diberikan dan terima oleh Pieter selaku pemilik tanah ex eigenndom verponding Nomor 987, dengan begitu tanah yang diklaim milik Lutfi Attamimi qq PT. Membangun Maluku yang ia peroleh dengan proses penghibahan sebagaimana ternyata tidak berhak dikuasai oleh PT. Membangun Maluku sendiri.

Pada kasus sengketa objek tanah tersebut juga disebutkan bahwa tanah ex Eigendom Verponding pada mulanya milik Njimas Entjeh Siti Aminah telah pula mewariskan hartanya kepada Arifin berdasarkan Surat Testament, namun tidak dijelaskan dalam testament tersebut telah didaftarkan di Notaris sebagaimana ketentuan Testamentair bahwa berdasarkan Pasal 932 ayat (2) KUH Perdata mengenai Surat Wasiat (Testament) wajib untuk didaftarkan dan disimpan di Kantor Notaris (bij eenen notaris in bewaring worden gesteld) oleh pejabat umum (Notaris) dilakukan pendaftaran wasiat kepada Direktoat Jendral Hukum dan Hak Asasi Manusia dan selanjutnya ketika pewaris meninggal dunia kemudian testament dibuka dan dilakukan pembuatan Akta Keterangan Waris kemudian dibacakan dan selanjutnya dilakukan penyerahan boedel warisan, dan selanjutnya atas tanah

kemudian didaftarkan dan dibalik namakan di Kantor Pertanahan dan kemudian diterbitkan sertifikat atas nama ahli waris yang ditunjuk (Andrian, 2018). Akan tetapi dalam proses wasiat yang dilakukan oleh Njimas Entjeh Siti Aminah tidaklah sesuai prosedur hukum yang berlaku sehingga wasiat yang telah dilampirkan dinyatakan invalid sebagai alat bukti yang sah. Begitu juga dengan proses hibah yang dilakukan Pt. Maluku Membangun dengan M. Fatkhi Esmar dimana objek hibah tersebut berupa tanah ex Eigendom Verponding yang berturut-turut nomor 986, 987, dan 988 didasarkan pada Surat Pernyataan Hibah saja yang mana hibah tersebut hanya dilakukan dibawah tangan dan tidak dilakukan di hadapan Notaris sebagai mana yang ditentukan dalam pasal 1682 KUH Perdata bahwa suatu peristiwa hibah harus dilakukan dengan Akta Notaris (*Geeneschenking bij eenen notariële acte*), yang mana dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkecuali apa yang dilakukan berdasarkan pasal 1687 KUH Perdata, setelah diturunkannya salinan akta hibah, akan dilakukan proses balik nama oleh pihak BPN dan kemudian diterbitkannya sertipikat atas nama penerima hibah (Devita, 2019), oleh karena Hibah antara M Fatkhi Esmar dengan Penggugat tidak dilakukan dengan Akta PPAT maka hibah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Disamping itu hibah tidak dilakukan secara PPAT juga M Fatkhi Esmar tidak memiliki kewenangan menghibahkan Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 tersebut karena M Fatkhi Esmar tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Menurut penulis oleh karena dalam pemeriksaan perkara ini tidak memperlihatkan bahwa apakah testament tersebut telah dibuka dan dilakukan pembagian waris, maka dengan demikian bukti tersebut tidak memiliki kekuatan bukti sebagai hak mewaris dan begitu juga dengan bukti surat wasiat merupakan surat wasiat Zainal Asikin yang mengaku sebagai Ahli Waris Arifin dan kemudian menunjuk Fathki Esmar sebagai ahli warisnya, dan sepanjang mengenai Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 adalah atas nama Njimas Entje Siti Aminah tidak memiliki kekuatan hukum apapun dan juga tentang bukti surat hibah yang diajukan Penggugat sebagai dasar kepemilikannya atas tanah sengketa adalah didasarkan pada Surat Pernyataan Hibah yang mana hibah tersebut hanya dilakukan dibawah tangan dan tidak dilakukan di hadapan Notaris.

Dalam sebuah kasus perkara perdata terdapat beberapa bukti yang dijadikan dukungan sebuah dalil, salah satunya yaitu saksi, yang mana keterangan dari seorang saksi akan diproses dalam pembuktian pada muka hakim (Yuridis, 2020) begitu juga dengan kasus sengketa tanah ex eigendom verpondig ini yang mana menghadirkan saksi-saksi untuk memberikan keterangan yakni : saksi pertama bernama Pungkas Indiyono, SH. MH, pada pokoknya menerangkan bahwa benar penggugat sebagai penerima Hibah tanah ex Eigendom No. 987 atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah, akan tetapi ketika hakim menanyakan mengenai pembatasan tanah tersebut ia tidak dapat memberikan jawaban yang akurat mengenai batasan tanah tersebut dan sesuai data yang ada, dinyatakan pulak saksi yang sebagai Ketua Divisi Penelitian Pengkajian dan Analisa Data pernah turun bersama Penggugat untuk menelusuri lokasi tanah yang dimaksud dan terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh Njimas Entjeh Siti Aminah tersebut saksi menyatakan tidak tahu dan saksi menerangkan hanya sebatas pernah melihat surat-surat yang ada pada Penggugat dan lokasi tanah tersebut, demikian juga dengan saksi kedua yang bernama Ade Mukadar, SP, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini dalam kapasitas saksi sebagai Penerima Hibah dari PT. Maluku Membangun dan saksi diminta oleh Penggugat untuk memberikan keterangannya sebagai Saksi dalam perkara tersebut.

Sehingga apabila digabungkan keterangan-keterangan dari bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa Surat Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 yang dinyatakan oleh penggugat beratas nama : Njimas Entjeh Siti Aminah akan tetapi pada kenyataan bukti yang didapatkan oleh pihak lain bahwa Nji mas Entjeh Siti Aminah alias Osah tidak pernah tinggal di Ambon dan tidak pernah menguasai ataupun menguasai tanah miliknya tersebut karena diketahui bahwa pada tanggal 9 Oktober 1901 Nji mas Entjeh Siti Aminah alias Osah telah menikah dengan seorang lelaki bernama Jhon Hendry dan keduanya menetap di Tirta Residen Pekalongan Jawa Tengan dan memiliki 3 orang anak, yakni : Maria Francoise Van Bloommestein, Lilie Van Blommestein, dan Otto Van Blommestein. Dan Nji mas Entjeh Siti Aminah alias Osah juga memiliki 2 cucu dari anaknya yang bernama Otta, yakni : 1. Nyonya Mona Lilie Mager lahir di Jogjakarta (masih hidup menikah), 2. Nyonya Ottolien Franscoise Jeltel lahir di Solo (meninggal tidak menikah) karena setelah invasi Jepang ke Indonesia dan menguasai Indonesia sebagian warga Negara Belanda yang ada di Indonesia dipulangkan ke Belanda termasuk ketiga orang anak Nji Mas Entjeh Siti Aminah alias Osah yaitu Maria Francoise Van Bloommestein, Lilie Van Blommestein dan Otto Van Blommestein termasuk cucu-cucunya yang salah satunya masih hidup sampaisekarang yakni Mona Lilie Mager yang kemudian menikah dengan Prof. DR.Ir.H.I.X. Mager alias Humprey Ignas Xaverius yang masih hidup sampai saat ini dan bermukim di Houston Amerika Serikat dan telah menjadi warga negara Amerika Serikat.

Berdasarkan keterangan dari penggugat yang mengaku telah menerima tanah hibahan dari ahli waris Nji Mas Entjeh Siti Aminah alias Osah maka dapat disimpulkan bahwa perilaku penggugat ini dapat disebut dengan istilah *Beziiter* yang dapat diartikan sebagai pelaku dari perilaku yang menguasai seluruh nilai-nilai suatu barang atau benda milik orang lain ataupun mengambil ahli atau menikmatinya melewati perantara agar pelaku dapat menguasai seluruh barang atau benda tersebut seperti hak miliknya (Isnaeni, 2019) hal ini juga diatur dalam Pasal 538 KUH Perdata yang menerangkan bahwa bezit atas suatu barang diperoleh dengan menarik suatu barang kedalam kekuasaannya dengan maksud mempertahankannya untuk diri sendiri, didalam pasal 544 KUH Perdata disebutkan juga bahwa orang kehilangan bezit, sekalipun tanpa kehendak untuk menyerahkannya kepada orang lain, bila barang yang dikuasainya ditinggalkan secara nyata. Adapun Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa yang tidak pernah menguasai tanah yang disebutkan menjadi miliknya, bahkan diatas tanah tersebut telah ada penggarap yang bernama Sjah Abdullah Baadilla, Basir, Soegiman, Sopawi, dan juga tanah tersebut diperusah orang-orang Buton dan sebagian Tanah tersebut dikuasai oleh Kotapraja Ambon.

Kelebihan dan Kekurangan Hakim Mahkamah Agung dalam Memutuskan Kasus Sengketa Tanah *Ex Eigendom Verponding* Nomor 978

Dalam kasus diatas dinyatakan bahwa sebenarnya penulis setuju dengan keputusan hakim, dimana sudah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sebagaimana gugatan yang diajukan dapat disebut sebagai Gugatan Diskualifikasi *in Person* (*Gemis aanhoedanigheid*) yang merupakan salah satu bentuk cacat *error in persona*. Menurut M. Yahya Harahap, SH pengertian Gugatan Diskualifikasi *in Person* (*Gemis aanhoedanigheid*) yakni apabila pihak penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat yang diakibatkan diantaranya oleh 2 hal yaitu Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang

dipersengketakan dan tidak cakap melakukan tindakan hukum (Harahap, 2005). Oleh karena pada dasarnya proses penghibahan yang dilakukan penggugat dengan tuan Fathki Esmar sudah tidak didasari pada ketentuan hukum dan ditambah lagi penghibah mengakui sebagai ahli waris berdasarkan surat waris yang tidak memiliki kekuatan hukum yang mana seharusnya surat wasiat tersebut harus didaftarkan pada pejabat yang berwenang yaitu Notaris. Penulis tetap menjadi pihak pro atas putusan hakim dapat dikaji bahwa pada kasus tersebut penulis berpendapat bahwa penggugat memiliki itikad buruk sebagaimana dengan fakta bahwa bangunan yang telah dibangun dan dimiliki oleh Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, didirikan pada tahun 1980 dan baru digugat pada tahun 2019 yang berarti dengan selisih 39 tahun lamanya. Dan sesuai fakta bahwa penggugat baru mengambil ahli atas tanah tersebut setelah 29 tahun didirikannya bangunan-bangunan diatas tanah ex Eigendom Verponding seharusnya sudah mengetahuinya dan penggugat baru mengajukan gugatannya 10 tahun setelah mengambil ahli tanah tersebut dengan berarti dalam 10 tahun itu nilai tanah sudah mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Dan dinyatakan pula oleh Penggugat bahwa objek perkara telah di konversikan menjadi hak milik namun tidak dapat membuktikan telah dikonversikan dalam bentuk apa, apabila diakui sebagai Hak Milik maka harus dapat dibuktikan dalam bentuk sertipikat sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, disamping itu Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik harus dibuktikan dengan penguasaan fisik secara langsung tanah-tanah yang klaim tersebut Dengan demikian apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam point ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

Akan tetapi ada beberapa fakta yang telah diabaikan oleh hakim Mahkamah Agung dalam mempertimbangan putusan, yaitu fakta mengenai penggugat yang telah menguatkan dalil-dalilnya dengan melampirkan semua bukti kepemilikan tanah, yakni : 1.Surat Keputusan (*In Naam Der Koningin*) *Residen Van Amboina* dimana tanah Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 terdaftar atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa tertanggal 16 Mei 1931; 2.surat ukur (*Meetbrief*) tanah Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 tertanggal 24 Juli 1928 yang dibuat oleh *De Gouvernement Landmeeter* dan diturunkan salinannya oleh *Residen van Amboina* tertanggal 24 Maret 1936 atas nama Njimas Entjeh Siti Amniah alias Osa; 3.*Acta Van Eigendom Verponding* Nomor 986, 987 dan 988 masing-masing tertanggal 25 Oktober 1938, tertanggal 4 Oktober 1938 dan tertanggal 26 Oktober 1938 atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa; 4.Salinan rekening koran tentang saldo pembayaran yang tersimpan di bank atas ketiga versil ex Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 tertanggal 4 Februari, dan rekening koran pembayaran bulan Januari 1942 dan Maret 1943 tetanggal 22 November 1946 atas nama Njimas Entjeh Siti Amniah alias Osa; 5.Surat Ketetapan Pajak Verponding Masa kepada Zainal Asikin atas ketiga versil tanah ex Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 di Ambon-Maluku milik orang bernama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa tertanggal 31 Desember 1951; 6.S.K (*Besluiten*) *De Gouvernements Landmeeter* Ambon tertanggal 29 Oktober 1931 Nomor 383 tentang Pengakuan hak atas tanah Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 yang terletak di Ambon Kampung Batu Merah atas nama Njimas Entjeh Siti Maninah alias Osa tertanggal 10 Maret 1962; 7.Surat Keterangan Pembayaran Pajak Hasil Bumi atas tanaman-tanaman di versil tanah Eigendom Verponding 987 tertanggal 30 April 1921; 8.Surat Permohonan Pembayaran konversi menjadi Hak Milik oleh Zainal Asikin kepada Kepala

Kantor Sub Direktorat Agraria di Ambon sesuai Undang-undang Popok Agraria Nr.5/1960 jo Peraturan Menteri Agraria Nr.2/1962 atas ketiga versil tanah ex Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa terletak di Kampung Batu Merah tertanggal 6 September 1962; 9.Surat Keterangan dari Pds Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah No.23/1962 tertanggal 5 Desember 1962 bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 terletak di Ambon Kampoun Batu Merah tertulis atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa; 10.Surat Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah No.30/1963 tertanggal 21 Februari 1963 tentang tanah Eigendom Verponding Nomor 986, 987 dan 988 menurut surat Hak Tanah yang tercatat pada kantor tersebut tanggal 26 Oktober 1938 sudah tercatat atas nama Njimas Entjeh Siti Aminah alias Osa yang tembusannya disampaikan kepada pemerintah Negeri Soya dan Kepala kampung Batu Merah tertanggal 27 Februari 1963; 11.Surat Keterangan Nomor 011/1967 tertanggal 14 Agustus 1967 yang menerangkan tentang tanah ex Eigendom Verponding Nomor 986 dengan luas 1.016.000 M2, telah diberi (diserahkan) oleh Kepala Inpeksi Agraria Provinsi Maluku kepada Zainal Asikin sebagai Hak Milik berdasarkan Keputusan Rapat Panitia Landreform Dati II Maluku Tengah tertanggal 23 Februari 1965, Surat keterangan ini membuktikan bahwa tanah ex Eigendom Verponding Nomor 988 telah di bayar kepada Negara sebesar Rp.1.400 yang telah dibayarkan/disetor di Bank Pembangunan Daerah Maluku di Ambon atau dengan perantara Kantor Agraria Daerah Maluku; 12. Surat Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria Nomor 592.211.AGR tertanggal 2 April 1979.

Berdasarkan bukti-bukti surat tanah dan bukti pembayaran pajak, seharusnya hakim menelusuri lebih lanjut adanya kemungkinan terjadinya kepemilikan ganda. Penulis dalam memberikan argumen ini didasari pada latar belakang munculnya Undang-Undang Penghapusan Tanah Partikelir ini, yang mana pada tahun 1958 seluruh data-data tanah termasuk luas, kepemilikan yang ada di Indonesia ini masih sangat tergantung pada data administrasi yang bersifat manual dan data yang ada tidak membuktikan kecocokan yang akurat dengan keadaan dilapangan, sehingga mengakibatkan Surat Keputusan dan Surat Pajak yang dikeluarkan oleh badan pertanahan maupun menteri berbeda dengan data yang sebenarnya akibat dari data administrasi pertanahan yang kurang valid. Sehingga hal inipun menjadi kelemahan dalam putusan Mahkamah Agung terkait sengketa tanah ex Eigendom Verponding Nomor 987 ini.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan kasus sengketa tanah dalam uraian diatas maka dapat disimpulkan :

1. Tanah ex Eigendom Verponding nomor 987 yang telah diserobot dan dibangun tanpa izin ini belum terlindungi dalam putusan perkara ini dikarenakan berdasarkan pertimbangan MA untuk gugatan nomor 211/Pdt.G/2019/PN Amb ialah bahwa penggugat tidak memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan bahwa tanah ex Eigendom Verponding tersebut milik ahli waris dari Njimas Entjeh Siti Aminah dimana pewaris dan ahli waris hanya dibuat surat wasiat biasa tanpa dibuat dihadapan Notaris dan juga hibah yang dilakukan oleh penggugat dengan ahli waris Njimas Entjeh Siti Aminah hanya didasari pada

surat bawah tangan bukan dengan akta otentik sehingga keduanya tidak memiliki kekuatan hukum.

2. Akibat Hukum dalam gugatan nomor 211/Pdt.G/2019/PN Amb ialah dikarenakan bukti-bukti yang diperlihatkan oleh penggugat belum bisa dibuktikan dengan sempurna dan masih memiliki kelemahan yang melemahkan penggugat dalam proses pembuktian maka gugatan tersebut dinyatakan ditolak secara keseluruhannya oleh Hakim.

DAFTAR BACAAN

Actika, A., & Agustianto, A. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada Diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 22(1), 112-127.

Andrian, R., S.H., M.H. (2018). Surat Wasiat dan Hukum Waris dalam Kuhperdata. <http://www.law-indonesia.org/2018/10/suratwasiat-dan-hukum-warisdalam.html> diakses 6 Juni 2021.

Aufima, Z. (2020). Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Journal of Judicial Review*, 22(2), 259-270.

Devita, I. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah. <https://irmadevita.com/2019/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-proses-hibah/> diakses 6 Juni 2021.

Disemadi, H. S., & Ariani, M. (2021). Arti Penting Perlindungan Kekayaan Intelektual Pencipta Logo Coffe Shop Di Kota Batam, Indonesia. *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(1), 26-36.

Disemadi, H. S., & Prasetyo, D. (2021). Tanda Tangan Elektronik pada Transaksi Jual Beli Online: Suatu Kajian Hukum Keamanan Data Konsumen di Indonesia. *Wajah Hukum*, 5(1), 13-20.

Harahap, A.M. (2013). Tanah Partikelir dan Landhuis di Depok 'Tempo Doeloe'. <http://poestahadepok.blogspot.com/2013/08/tanah-partikelir-dan-landhuis-di-depok.html>, Diakses 2 Juni 2021.

Harahap, M.Y. SH. (2005). Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Sinar Grafika. Jakarta, hlm.111-112.

Harsono, B. (2020). Understanding Agrarian Law <http://mh.uma.ac.id/2020/11/pengertian-hukum-agraria/> diakses 2 Juni 2021

Imadudin, L. (2012). Perlawanan Petani Di Tanah Partikelir Tanjoeng Oost Batavia Tahun 1916. *Balai Pelestarian Nilai Budaya Bandung*, 7(1), 35.

Imadudin, L. (2012). Perlawanan Petani Di Tanah Partikelir Tanjoeng Oost Batavia Tahun 1916. *Balai Pelestarian Nilai Budaya Bandung*, 7(1), 40.

Imadudin, L., Kunto, S., & Miftahul, F. (2012). Gerakan Sosial Di Tanah Partikelir Pama-nukan Dan Ciasem 1913. *Balai Pelestarian Nilai Budaya Bandung*, 4(3), 439.

Isnaeni, S. S.Ag. MH. (2019). Bab Kedua Tentang Kedudukan Berkuasa (Bezit) Dan Hak-Hak Yang Timbul Karenanya (Pasal 529-537). <https://www.pakotamadiun.go.id/images/ngajiBW/Ngaji-BW-Ke-5-Bezit-529-537.pdf> diakses 7 Juni 2021.

Juniasri, M. (2004). Proses Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Tanah Partikelir Di Kelurahan Cipinang Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur. Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. <https://onsearch.id/record/IOS2852.11986>, diakses 4 Juni 2021.

Lendrawati, L., & Hastari, H. (2018). Roya Partial Jaminan Hak Atas Tanah dalam

Perjanjian Kredit di Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Journal of Judicial Review*, 20(1), 60-73.

Santoso, U. (2006). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta., hlm. 17-18.

Sapto, S. N., Muhammad T., & Mudji R. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Perum Gumpang baru., hlm. 22

Sapto, S. N., Muhammad T., & Mudji R. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Perum Gumpang baru., hlm. 35-36

Sumarto. (2012). *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*. Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, 6-7.

Syahyuti. (2001). *Pengaruh Politik Agraria Terhadap Perubahan Pola Penguasaan Tanah Dan Struktur Pedesaan Di Indonesia*. FAE: Forum Penelitian Agro Ekonomi, 19(1), 21-32., hlm. 23.

Yuridis, T. Id. (2020). *Pemeriksaan Saksi Di Persidangan Dalam Perkara Perdata*. <https://yuridis.id/pemeriksaan-saksi-di-persidangan-dalam-perkara-perdata/> diakses 6 Juni 2021.

Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indone sie)