



**TANGGUNG JAWAB HUKUM BADAN PENYELENGGARA
PENDAFTARAN TANAH DALAM SENGKETA PERTANAHAN DI
WILAYAH JAKARTA BARAT**

(Studi : Penerbitan Sertipikat Di Atas Tanah Berstatus Sengketa)

Tisna Ayu Oktaviany¹, Ana Silviana², Sri Sudaryatmi³

Abstrak

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 di dalam Pasal 19 disebutkan bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, hasil dari pendaftaran tanah tersebut adalah berupa sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah, artinya dapat dirubah apabila ada kekeliruan yang dapat di buktikan sebaliknya oleh pengadilan. Pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum tetapi dalam kenyataannya berbeda, hal ini disebabkan oleh beberapa hal seperti Kantor Pertanahan yang tidak memperhatikan segi administrasi data dan status tanah yang di daftarkan dalam proses penerbitan sertipikat, terbukti dari adanya kasus penerbitan sertipikat di atas tanah berstatus sengketa oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat terhadap tanah-tanah warga di Meruya Selatan. Berdasarkan kasus tersebut penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yaitu tentang tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertipikat di atas tanah yang berstatus sengketa.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui latar belakang terjadinya penerbitan sertipikat di atas tanah berstatus sengketa, mengetahui tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam penerbitan sertipikat tersebut, serta upaya penyelesaian sengketa pertanahan tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer bersumber pada studi lapangan dengan teknik observasi dan wawancara, sedangkan data sekunder bersumber pada penelitian kepustakaan atau studi dokumen.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa : 1) Latar belakang terjadinya sengketa tanah Meruya Selatan terjadi karena adanya rencana eksekusi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 570/K/Pdt/1999 tanggal 31 Maret 2000 yang memicu reaksi masyarakat yang ingin mempertahankan haknya, reaksi tersebut berupa perlawanan dengan diajukannya gugatan oleh warga Ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat 2) Tanggung jawab Kantor

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro



Pertanahan dalam sengketa ini adalah tetap mensahkan sertipikat yang dimiliki oleh warga di Meruya Selatan. 3) Upaya penyelesaian kasus sengketa tanah di Meruya diselesaikan dengan jalur pengadilan (litigasi) dilanjutkan dengan mediasi antara PT. Portanigra dengan warga Meruya Selatan.

Kesimpulan dari hasil penelitian adalah bahwa munculnya sengketa antara PT. Portanigra dengan warga Meruya Selatan disebabkan oleh rencana eksekusi tanah Meruya Selatan, dengan adanya rencana eksekusi ini Kantor Pertanahan memberikan perlindungan dengan mensahkan sertipikat yang dimiliki warga, sedangkan upaya penyelesaian kasus ini dengan jalur litigasi.

Kata Kunci : *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan, Sengketa Meruya*

Abstract

Basic Agrarian Law number 5 of 1960 in article 19 mentioned that in order to ensure legal certainty and the certainty of land rights has set out the necessity to carry out the registration of land across Indonesia, a result of the land register is a certificate issued by the Office of the Land. This certificate serves as a strong evidentiary tool for holders of land rights, meaning that it can be changed if there is a fallacy that can be proved otherwise by the Court. Land registry aimed at ensuring legal certainty but in reality is different, this is caused by a few things such as the Land Office not to pay attention to administrative data and the status of the land register in the certificate issuance process, as evidenced by the case of the issuance of the certificate upon the land is disputed by the West Jakarta Office of the Land against the lands South Meruya residents. Based on the cases of the authors are interested in reviewing quagmire that is about responsibilities of the Office of the Land in the issuance of the certificate upon the land's status dispute.

The purpose of this research is to know the background of the occurrence of the issuance of the certificate upon the land's status dispute, knowing the Land Office's responsibility in publishing the certificate, as well as the land dispute resolution efforts.

The methods used in this study is an empirical juridical, with data being used is the primary data and secondary data. Primary Data is sourced to the study of the field with the observation and interview techniques, whereas secondary sourced data on research or study document libraries.

Based on the results of the study revealed that: 1) the background of the dispute of land South Meruya occurs due to an execution plan based on the ruling of the Supreme Court No. 570/K/Pdt/1999 dated 31 March 2000 that triggers the reaction people who want to defend their rights, the reaction in the form of a lawsuit filed by the resistance by the people to the West Jakarta District Court 2) responsibility of the Office of the Land in dispute is still confirms the certificate that is owned by residents in Meruya Selatan. 3 settlement Efforts) in case of dispute is resolved by the Court in Meruya (litigation) proceed with mediation between PT. Portanigra with South Meruya citizens.



The conclusions of the study results is that the emergence of a dispute between PT. Portanigra with South Meruya citizens caused by the execution plan of land South Meruya, due to this execution plan provides protection with Land Office confirms the certificate owned by the residents, whereas this case resolution efforts with litigation.

Key Words: *Responsibility Of The Office Of The Land Dispute, Meruya*



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA, dimana hasil dari pendaftaran tanah itu adalah berupa sertipikat. Sertipikat ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Instansi yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional yang tugasnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak atas tanahnya pada kenyataannya dalam praktek sekarang ini tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama atau penerbitan sertipikat di atas tanah berstatus sengketa, seperti pada kasus sengketa tanah antara PT.Portanigra dengan warga Meruya Selatan. Dalam hal ini terjadi penerbitan sertipikat di atas tanah



berstatus sengketa oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

Berawal di tahun 1972, di mana Haji Djuhri bin Haji Geni, Yahya bin Haji Geni, dan Muhammad Tugono melakukan transaksi jual beli tanah dengan PT. Portanigra dalam bentuk surat kepemilikan berupa girik. Ketiga orang tersebut kembali melakukan transaksi dengan pihak lain dengan memalsukan girik yang sebelumnya telah dijual ke PT. Portanigra. Kasus tersebut di meja hijau, pada 1986, Djuhri divonis hukuman setahun penjara oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Tetapi putusan itu tidak mengembalikan kepemilikan tanah PT. Portanigra. Lalu PT. Portanigra menempuh peradilan perdata dengan menggugat tiga orang itu pada tahun 1996. Ketika itu, Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita jaminan terhadap tanah seluas lebih-kurang 44 hektar yang diklaim

milik PT. Portanigra, karena kekurangan pihak maka gugatan PT. Portanigra kandas di pengadilan Negeri dalam putusannya tertanggal 24 April 1997 No. 161/Pdt/G/1996/PN.Jkt-Brt menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima, sita jaminan pun dicabut, karena kekurangan pihak ini pula gugatan Portanigra kandas lagi di tingkat banding. Dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan putusan tanggal 29 Oktober 1997 NO. 598/Pdt/1997/PT.DKI.

Penggugat kemudian mengajukan permohonan kasasi. MA menerima permohonan kasasi itu dan menimbang bahwa putusan PN dan Pengadilan Tinggi (judex facti) tidak cermat dan tidak teliti, serta pihak ketiga dapat mengajukan bantahan apabila memiliki tanda bukti hak atas tanahnya.



Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, MA membatalkan putusan PN dan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan, MA memutuskan untuk mengadili sendiri perkara itu. Putusan MA, sebagaimana telah kita ketahui, akhirnya memenangkan penggugat. Putusan Kasasi No. 570/K/Pdt/1999 jo No. 161/Pdt.G/1996/PN.JKT.BAR, Mahkamah Agung menerima kasasi PT. Portanigra.

Tahun demi tahun kasus ini berjalan belum juga menemukan titik terang dan kepastian apakah lahan tersebut harus dikosongkan atau dikembalikan kepada pihak tergugat atau tetap menjadi milik warga Meruya Selatan yang memiliki sertipikat asli atas tanah tersebut. Sampai pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung telah memerintahkan agar lahan tersebut segera dikosongkan dan dikembalikan kepada

PT.Portanigra sebagai penggugat. Masyarakat tentu tidak terima dengan putusan ini, karena secara nyata mereka telah memiliki alat bukti berupa sertipikat, dan menguasai secara fisik. Mereka berusaha mempertahankan haknya dengan mengadakan perlawanan itu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Kantor Pertanahan Jakarta juga disebut-sebut punya andil dalam membuat masalah ini, karena semestinya dokumen tanah berupa hak girik yang dipegang oleh PT.Portanigra dan tanah tersebut berstatus sengketa, seharusnya ribuan warga tak bisa memiliki sertipikat diatas tanah berstatus sengketa tersebut.

B. Rumusan Masalah

Uraian diatas dapat ditarik permasalahan yang dapat disusun sebagai berikut:

1. Mengapa sengketa antara PT. Portanigra dengan warga dapat terjadi pada



objek tanah di Meruya Selatan?

2. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai instansi yang menerbitkan sertifikat tanah tersebut?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kasus sengketa tanah tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui latar belakang terjadinya sengketa antara PT. Portanigra dengan warga Meruya Selatan.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab Kantor Pertanahan selaku instansi yang menerbitkan sertifikat.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa antara PT. Portanigra dengan warga Meruya Selatan.

II. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu

pendekatan yang meneliti data primer terlebih dahulu dengan teknik observasi dan wawancara, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder dengan studi kepustakaan.

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan obyek yang diteliti secara analitis dengan menghubungkan teori-teori dan atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek tertentu atau menyangkut permasalahan. Penelitian.² Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif.

III. Hasil Pembahasan

A. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Antara PT. Portanigra Dengan Warga Meruya Selatan

Kasus yang bermula dari rencana eksekusi oleh pemilik



hak atas tanah yaitu PT Portanigra, yang membeli tanah tersebut seluas 44 Ha sekitar tahun 1972 yang lalu dari Juhri *cs* sebagai koordinator penjualan tanah Rencana eksekusi yang akan dilakukan oleh PT Portanigra mendapatkan reaksi dari masyarakat yang menempati tanah tersebut. Pada 1986, PT. Portanigra mempidanakan Djuhari *cs*. Atas dasar bahwa tindakan Djuhari *cs* telah bertentangan dengan hukum maka pengadilan memutuskan ketiganya bersalah berdasarkan putusan pidana No.102/Pid/biasa/1984/PN.Jkt .Bar tertanggal 1 November 1985. Selanjutnya, PT. Portanigra dengan berbekal putusan pidana terhadap ketiga mandor tadikemudian menggugat secara perdata Djuhari *cs*, untuk mengembalikan tanah-tanah tersebut sekaligus meminta pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas

tanah mereka, yang luasnya 44 Hektar pada tahun 1996. Namun gugatan tersebut ditolak karena kurang pihak dan Meruya Selatan dinyatakan padat bangunan sebagaimana disebutkan dalam putusannya No. 161/Pdt.G/PN.Jkt.Bar, begitu juga upaya banding yang diajukan ditolak oleh pengadilan tinggi, dan Pengadilan Tinggi ternyata menguatkan putusan Pengadilan Negeri dalam putusannya No. 598/1997/PT.DKI.

Merasa keberatan dengan kedua putusan peradilan yang memeriksa *judex factie* atau fakta-fakta yuridisnya saja, maka PT. Portanigra mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Mahkamah Agung sebaliknya membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dan mengabulkan permohonan Kasasi dari PT. Portanigra serta memutuskan untuk



mengadili sendiri. Berdasarkan putusan Kasasi No.570/K/Pdt/1999 dan memenangkan PT. Portanigra serta memerintahkan pengosongan tanah di wilayah Meruya Selatan.

Putusan Mahkamah Agung ini mendapat perlawanan dari masyarakat yang ingin mempertahankan haknya. Mereka secara nyata telah menguasai fisik dan memiliki sertifikat atas tanah. Mahkamah Agung dalam memutus menurut penulis tidak memperhatikan *judex factie* di lapangan, karena ternyata Meruya Selatan memang padat bangunan. Selain itu, Mahkamah Agung juga tidak memperhatikan kelengkapan surat yang dimiliki oleh PT. Portanigra, ditambah dengan status PT. Portanigra sendiri yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang berhak memiliki hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 21 ayat (2)

UUPA jo Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, oleh karena itu, seharusnya perjanjian jual beli antara PT. Portanigra dengan ketiga mandor tersebut adalah batal demi hukum.

B. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Dalam Penerbitan Sertipikat Di Atas Tanah Berstatus Sengketa

Kantor Pertanahan dalam kasus Meruya Selatan menurut penulis telah menjalankan tugasnya sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya sesuai yang di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya dalam hal ini tanggung jawab Kantor Pertanahan hanya sebatas menerbitkan sertipikat hak atas tanah atau tanggung jawab administrasi sedangkan dalam sengketa sendiri Kantor Pertanahan tidak dilibatkan.



Kantor Pertanahan dalam hal kekuatan hukum alat bukti kepemilikan hak atas tanah bagi warga Meruya Selatan akan tetap mengesahkan produk sertifikat warga sebanyak 7.823 sertifikat atas bidang tanah di Meruya Selatan dan melayani warga yang akan mengkonversi status atas tanah di kelurahan itu.

C. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah antara PT. Portanigra dengan Warga Meruya Selatan

Upaya penyelesaian kasus antara Meruya Selatan dengan PT. Portanigra dimulai dengan jalur pengadilan (litigasi). Pada tanggal 14 Mei 2007 setelah mengetahui adanya eksekusi terhadap putusan Mahkamah Agung yang memenangkan PT. Portanigra, warga Meruya Selatan dalam rangka mempertahankan haknya mencoba mengajukan gugatan untuk melawan PT. Portanigra ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Sidang demi sidang diikuti oleh warga Meruya Selatan. Dalam proses persidangan dianggap tidak menghasilkan, maka pengacara warga Meruya Selatan pada saat itu meminta warga untuk bermediasi dengan PT. Portanigra.

Proses persidangan yang dianggap oleh sebagian warga hanya akan memakan waktu yang lama mendorong warga untuk bermediasi. Alasan bermediasi ini dipilih dengan alasan, karena perdamaian (*dading*) yang dilakukan oleh 1200 warga Meruya Selatan adalah pilihan terbaik menyangkut aspek hukumnya langsung berkekuatan hukum tetaptidak bisa dibanding, kasasi maupun peninjauan kembali.

IV. KESIMPULAN

1. Latar belakang terjadinya kasus sengketa tanah di Meruya Selatan terjadi karena adanya rencana eksekusi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 570



K/Pdt/1999 tertanggal 31 Maret 2000 yang memenangkan PT. Portanigra. Putusan ini mendapat reaksi dari masyarakat yang ingin mempertahankan hak atas tanahnya dengan dilengkapi tanda bukti berupa sertipikat.

2. Tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan dalam kasus sengketa tanah Meruya Selatan ialah memberikan perlindungan kepada warga Meruya Selatan dan mensahkan sertipikat tersebut serta tetap melayani warga Meruya Selatan yang akan tetap mengkonversi hak atas tanahnya.
3. Upaya penyelesaian kasus sengketa tanah di Meruya Selatan diselesaikan melalui jalur pengadilan (litigasi) yaitu dengan diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan dilanjutkan dengan mediasi dengan pihak PT. Portanigra.

Daftar Pustaka

- Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999



DIPONEGORO LAW REVIEW
Volume 3, Nomor 2, Tahun 2014 Online
di <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>