

Research Article

Perlindungan Hukum Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan  
Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan No. 420/Pdt.G/2012 Pn.Jkt.Tim)

Irvan Adi Putranto<sup>1\*</sup>, Bambang Eko Turisno<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Progam Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

\*vandepart@gmail.com

ABSTRACT

Still a lot of land that is not yet have, certificates there is land that is derived from Verponding Indonesia has not registered and disputes which arise where the land was taken and by other parties. Certificated this research aims to review legal protection Verponding Indonesia who have not converted and certificated by other parties and to analyze how legal protection Verponding Indonesia given in east Jakarta district court decision no. 420/pdt.g/2012. This study using a qualitative methodology with the approach is juridical normative and descriptive. analytical research specification This research to produce the fact of the law that when the ground Verponding Indonesia that has not registered and certificated by other parties then does not necessarily lost his right but can file a lawsuit to trial. Land that have been registered Verponding derived from Indonesia in the future to the registration earth thus aims to ensure certainty and legal protection.

Keywords: Legal Protection; Verponding Indonesia; Land Registration; Dispute Settlement.

ABSTRAK

Masih banyak tanah yang belum mempunyai sertipikat, terdapat tanah yang berasal dari Verponding Indonesia belum didaftar dan timbul sengketa yang mana tanah tersebut dikuasai dan disertipikatkan oleh pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum Verponding Indonesia yang belum dikonversi dan disertipikatkan oleh pihak lain dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum Verponding Indonesia yang diberikan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan bersifat yuridis normatif dan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini menghasilkan fakta hukum bahwa apabila tanah Verponding Indonesia yang belum didaftar dan disertipikatkan oleh pihak lain maka tidak serta merta kehilangan haknya akan tetapi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Tanah yang belum didaftar berasal dari Verponding Indonesia kedepannya agar segera melakukan pendaftaran tanah agar bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Verponding Indonesia; Pendaftaran tanah; Penyelesaian Sengketa.

## A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah dikuasai Negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia seperti ditegaskan dalam UUD 1945 dan Pasal 33 ayat (3) menyatakan Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Tanri, Turisno, & Prabandari, 2020).

Tanah memiliki arti penting bagi setiap masyarakat, melihat akan pentingnya tanah bagi masyarakat serta mempunyai nilai ekonomis maka sering terjadi masalah mengenai tanah (Anjany, Silvana, & Triyono, 2019).

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk melaksanakan amanah yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah

Indonesia, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Indonesia. Meski telah dikeluarkan peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah tersebut, namun hasilnya belum dapat mewujudkan seluruh wilayah yang ada di Indonesia terdaftar (Ardani, 2019). Dengan demikian UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah (Hufadzah, Santi, & Adiyanta, 2017).

Pendaftaran tanah merupakan tugas pokok dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yaitu untuk memberikan landasan hukum di bidang pertanahan. Terhadap sebidang tanah yang telah didaftarkan oleh pemiliknya atas suatu hak, maka Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) akan mengeluarkan dan menerbitkan surat keterangan hak yaitu sertifikat hak atas tanah atas nama pemiliknya (Sugianto, 2017).

Setelah berlakunya UUPA, tanah yang berasal dari hak barat dan hak adat harus dikonversi menjadi hak atas tanah menurut ketentuan UUPA. Konversi terhadap tanah yang tunduk pada hukum adat terhadap bekas tanah untuk hak-hak Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 paragraf 2 Pasal 24 ayat (1) yang mana dalam hal untuk keperluan pendaftaran tanah yang berasal dari

konversi hak lama dapat dibuktikan dengan alat bukti tertulis, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenaran oleh Panitia Ajudikasi yang mana pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan secara sistematis atau sporadis (Maharyanto, 2017).

Tanah yang dimiliki oleh masyarakat masih terdapat yang belum mempunyai sertipikat, bukti kepemilikan tanah masyarakat masih dijumpai berupa Verponding Indonesia, padahal sebelum berlakunya UUPA Verponding Indonesia hanya merupakan bukti pembayaran pajak. Oleh karena itu bukti kepemilikan tanah berupa Verponding Indonesia setelah berlakunya UUPA sangat rentan timbul sengketa yang mana tanah tersebut disertipikatkan oleh pihak lain.

Sampai saat ini masih terdapat masyarakat hanya memiliki tanah berupa surat Verponding Indonesia, pada umumnya masyarakat masih menganggap bahwa surat Verponding Indonesia merupakan bukti kepemilikan terhadap tanahnya, sehingga masyarakat menilai dengan memiliki surat berupa Verponding Indonesia maka sudah merasa aman. Hal ini menunjukkan dalam hal kenyataannya kegiatan pendaftaran tanah belum terlaksana secara optimal sehingga masih banyak tanah berupa Verponding Indonesia belum dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tanah tersebut rentan timbul terjadinya sengketa.

Tanah berasal dari Verponding Indonesia seharusnya setelah berlakunya UUPA dan PP No. 24

Tahun 1997 sudah dilakukan pendaftaran tanah yang untuk kepastian dan perlindungan hukum. Namun pada kenyataannya masih banyak terdapat tanah Verponding Indonesia yang belum dilakukan pendaftaran sehingga sering timbul sengketa yang mana tanah tersebut rentan dikuasai dan disertipikatkan oleh pihak lain.

Setelah berlakunya UUPA, Tanah Verponding Indonesia harus dilakukan pendaftaran tanah, yang mana dibutuhkan suatu landasan hukum untuk melindungi pemilik tanah yang berasal dari Verponding Indonesia. Landasan hukum mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mana tujuan pendaftaran tanah untuk kepastian dan perlindungan hukum. Dalam hal ini menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi hak asasi manusia kepada kekuasaan yang mana bertindak untuk melindungi kepentingan seseorang (Rahardjo, 2000), dan teori perlindungan menurut Philipus M. Hadjon berpendapat perlindungan hukum apabila tanah disertipikatkan oleh pihak lain maka pemerintah memberikan perlindungan secara preventif dan represif (Hadjon, 1999), yang mana apabila telah terbit sertipikat atas nama pihak lain diberikan perlindungan secara represif yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Berdasarkan persoalan yang telah diuraikan diatas, maka artikel ini menarik untuk dikaji lebih dalam

mengenai tanah yang berasal dari Verponding Indonesia yang belum didaftar dan disertipikatkan oleh pihak lain, sehingga penulis tertarik menulis dengan rumusan masalah ini adalah sebagai berikut: (1) Bagaimana perlindungan hukum Verponding Indonesia yang belum dikonversi dan disertipikatkan oleh pihak lain?, (2) Bagaimana perlindungan hukum Verponding Indonesia dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012?

Penelitian terkait permasalahan tanah yang berasal dari Verponding Indonesia sangat diperlukan karena masih banyak masyarakat sampai saat ini mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa Verponding Indonesia, padahal setelah berlakunya UUPA tanah Verponding Indonesia tersebut harus dilakukan pendaftaran tanah agar mendapat sertipikat untuk menjamin kepastian pemilik tanah, akan tetapi terdapat kasus menarik mengenai tanah Verponding Indonesia peninggalan harta milik orang tuanya yang mana ahli warisnya belum melakukan pendaftaran tanah, akan tetapi ada pihak lain menguasai serta menerbitkan sertipikat. Dengan demikian sangatlah menarik untuk peneliti bahas karena terdapat putusan Pengadilan Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012, yang mana dalam putusan tersebut alat bukti Verponding Indonesia diajukan dipersidangan dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Verponding Indonesia.

Penelitian yang dilakukan sebelumnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Nadya Karina yang

mengkaji penyelesaian sengketa tanah bekas hak barat (Recht Van Verponding) dengan tanah hak pakai di kota Tegal dikaji pada putusan Mahkamah Agung No. 1097K/Pdt/2013 penelitian tersebut hanya fokus pada mengenai penyelesaian sengketa tanah Eigendom Verponding di Pengadilan Negeri (Karina, Silvana, & Triyono, 2016). Selanjutnya ada penelitian yang dilakukan oleh Rifki Khirsna Mahendra yang mengkaji mengenai kekuatan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dikaji pada putusan No. 191/B/2014/PT.TUN.SBY penelitian tersebut hanya fokus pada penyelesaian sengketa tanah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan bukti Eigendom Verponding (Mahendra, Silviana, & Sukirno, 2016). Lalu ada penelitian yang dilakukan oleh Geraldus Sulianto yang mengkaji penguasaan tanah bekas hak Eigendom Verponding setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikaji pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1401K/Pdt/2018 penelitian tersebut hanya fokus pada perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah bekas hak Eigendom Verponding setelah berlakunya UUPA (Sulianto, & Tanuwijaya, 2020). Semua penelitian yang disebut diatas meneliti mengenai tanah Eigendom Verponding, sedangkan penulis meneliti perlindungan terhadap tanah Verponding Indonesia apabila disertipikatkan pihak lain ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012.

Terdapat penelitian dari beberapa jurnal internasional yang mengangkat tema mengenai tanah

yang dibangun untuk perumahan bersubsidi di Afrika Selatan yang belum didaftar kemudian status kepemilikan tanah telah beralih sehingga menimbulkan masalah (Barry, & Roux, 2016). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh David S. Jones tentang Sistem pendaftaran hak yang efektif di Asia Tenggara dengan cara pendaftaran lengkap hak milik pedesaan oleh suatu negara akan menciptakan kepemilikan yang aman dan dilindungi oleh hukum, David S. Jones menilai terdapat hambatan mengenai pendaftaran hak (Jones, 2010). Semua penelitian diatas tidak ada yang berfokus pada tanah yang berasal dari Verponding Indonesia yang belum dilakukan pendaftaran tanah kemudian tanah tersebut dikuasai dan disertipikatkan oleh pihak lain.

Kebaruan peneliti ini berfokus terhadap tanah Verponding Indonesia, selama ini banyak yang belum mengetahui perbedaan bukti kepemilikan tanah Eigendom Verponding dan Verponding Indonesia, sehingga dalam kebaruan peneliti ini Verponding Indonesia tidak mengenal jangka waktu konversi sehingga menarik untuk diteliti melihat dari segi perlindungan hukum terhadap tanah Verponding Indonesia yang belum dilakukan pendaftaran tanah setelah berlakunya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Penelitian ini akan mencari tahu tanah Verponding Indonesia apabila belum didaftar yang kemudian timbul sengketa yang mana tanah tersebut telah disertipikatkan oleh pihak lain, yang mana telah ada

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012.

Penelitian ini dilakukan agar tanah yang berasal dari Verponding Indonesia kedepannya agar dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Tujuan dilakukan penelitian ini yaitu untuk mengkaji dan memahami bagaimana sebaiknya, seharusnya tanah yang berasal dari Verponding Indonesia harus dilakukan pendaftaran tanah kedepannya agar terhindar dari sengketa tanah.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (statue approach) dan pendekatan konseptual (conseptual approach).

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis yang memberi gambaran secara rinci, sistematis, serta menyeluruh (Soekanto, & Mamuji, 2004). Peneliti menggunakan deskriptif analitis yaitu menggambarkan kasus tanah yang berasal dari Verponding Indonesia yang belum didaftar serta tanah tersebut dikuasai dan disertipikatkan oleh pihak lain yang mana kasus tersebut sudah ada putusan Pengadilan untuk selanjutnya dianalisis.

Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data skunder yaitu dokumen resmi berupa putusan Pengadilan, buku-buku yang berhubungan dengan

penelitian ini, serta hasil penelitian seperti peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, dan artikel (Ali, 2009).

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Perlindungan Hukum Tanah Verponding Indonesia Yang Belum Dikonversi Dan Disertipikatkan Oleh Pihak Lain

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 sebagai hukum positif dibidang pertanahan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Hal ini dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang intinya untuk menjamin kepastian hukum (*recht kadaster*) oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, dari proses tersebut terbit sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan tanah yang dijamin kepastiannya oleh hukum dan pemegangnya mendapat perlindungan oleh hukum. Sehingga agar setiap pemilik tanah mendapat perlindungan hukum seyogyanya harus mendaftarkan tanahnya. Namun dalam kenyataan di masyarakat, masih banyak pemilik /pemegang hak atas tanah yang belum mendaftarkan bidang-bidang tanah miliknya (Silviana, 2012). Setelah berlakunya UUPA, masih terdapat masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dikarenakan belum memahami akan fungsi dan kegunaan sertipikat (Faisal, 2017). Tanah yang belum didaftarkan dapat dikatakan tidak mempunyai bukti kepemilikan, artinya tanah tersebut sangat rentan terhadap sengketa dan sewaktu-waktu dapat diklaim

oleh pihak lain. Akan tetapi apabila tanah tersebut pernah dikenakan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti kepemilikan berupa surat tanda bukti pajak (Lempoy, 2017). Bukti kepemilikan tanah untuk pemungutan pajak yaitu Verponding Indonesia, padahal Verponding Indonesia hanya merupakan surat tanda pembayaran pajak sebelum berlakunya UUPA untuk tanah-tanah milik adat yang berada diwilayah *gemeente* (Harsono, 2013). Setelah berlakunya UUPA surat tanda pajak tidak diterbitkan lagi, namun keberadaan masih tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah (Roring, 2017). Pada masa kolonial Belanda tanah hak milik adat sudah dikenakan pajak yang disebut pajak hasil bumi yang dipungut oleh kantor Pajak Hasil Bumi (*Landrentte*), kepada pembayar pajak diberikan surat pembayaran pajak yang namanya berbeda-beda untuk tiap daerah (Mahniasari, 2013). Masyarakat masih memiliki bukti hak lama serta menganggap bahwa hak lama yang dimilikinya itu merupakan bukti yang kuat, padahal penguasaan tanah dengan bukti hak lama seharusnya telah dikonversi (Nirwana, Patittingi, & Nur, 2017). Tanah yang berasal dari Verponding Indonesia merupakan pungutan pajak untuk tanah-tanah milik adat, yang mana pemungutan tersebut sampai tahun 1961, sehingga untuk tanah Verponding Indonesia setelah berlakunya UUPA maka harus dikonversi. Menurut A.P Parlindungan konversi hak atas tanah merupakan pengaturan dari hak-hak atas tanah

sebelum berlakunya UUPA untuk masuk kedalam sistem UUPA (Parlindungan, 1994). Dengan demikian tanah yang berasal dari Verponding Indonesia setelah berlakunya UUPA harus dilakukan konversi, yang artinya tanah Verponding Indonesia dapat beralih menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelaksanaan konversi hak atas tanah pada PP No. 24 Tahun 1997 dikenal dengan istilah pembuktian hak lama. Dengan demikian apabila tanah Verponding Indonesia akan dilakukan pendaftaran tanah maka sesuai Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian hak lama untuk keperluan pendaftaran tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis berupa Verponding Indonesia, keterangan saksi, dan pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi. Dalam hal pemilik tanah tidak memiliki tanda bukti berupa Verponding Indonesia maka pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan dengan pembuktian penguasaan fisik tanah itu selama 20 tahun secara berturut-turut oleh pemohon yang akan mendaftarkan tanahnya dengan syarat penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik serta diperkuat dengan saksi yang mengetahui bahwa tanah tersebut dikuasai pemilik tanah. Pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada

pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah (Santoso, 2012). Dengan demikian tanah dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum maka dilakukan pendaftaran tanah sesuai tujuan pendaftaran tanah pada Pasal 3 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Tanah dengan bukti berupa Verponding Indonesia apabila belum dilakukan pendaftaran tanah sangat rentan terhadap sengketa, meskipun jangka waktu tanah berasal dari adat berupa Verponding Indonesia tidak ada jangka waktunya konversinya akan tetapi bukti Verponding Indonesia sangatlah lemah. Dengan demikian tanah yang masih berasal dari Verponding Indonesia harus segera dilakukan pendaftaran agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Dalam hal tanah berupa Verponding Indonesia yang belum didaftarkan kemudian terjadi sengketa mengenai tanah tersebut dikuasai serta disertipatkan oleh pihak lain maka tidak serta merta kehilangan haknya, akan tetapi masih dapat perlindungan hukum. Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon terdapat dua macam perlindungan terhadap pemilik tanah yaitu perlindungan preventif dan represif, yang mana tanah tersebut terbit sertipikat atas nama pihak lain maka perlindungan hukum secara represif bertujuan

menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini perlindungan pemilik tanah yang disertipikatkan oleh pihak lain maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

## 2. Perlindungan Hukum Tanah Verponding Indonesia Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 420/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), hal ini terdapat buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang tercantum didalam sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.

Di Indonesia dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, artinya tiap orang yang akan mendaftarkan tanahnya maka akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 memberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar.

Tanah yang terbit sertipikat atas nama pihak lain, menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dalam hal telah terbit sertipikat maka pihak yang merasa keberatan dapat mengajukan

keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan, kemudian dapat juga mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hal mana tanah tersebut telah terbit sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah itu dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak yang merasa mempunyai hak tidak dapat menuntut pelaksanaan hak itu dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat.

Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tergantung dari pertimbangan hakim apakah pasal ini memberikan rasa keadilan jika diterapkan dalam hal terjadi sengketa tanah, karena inti permasalahan ini adalah jika Penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan Tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Sehingga diterapkan atau tidaknya Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada kewenangan hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa. Dengan demikian Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari Pendaftaran Tanah tidak benar maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan Pengadilan tersebut. Dengan adanya hak kepemilikan tanah dan disertai dengan bukti sertipikat hak atas tanah, maka kepastian hukum seharusnya dapat terjamin dihadapan hukum dan perundang-



undangan (Pradnyautari, Darmadha, & Purwanto, 2020).

Sistem mengenai pendaftaran tanah terdapat dua macam asas hukum, yakni asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Asas itikad baik artinya orang yang memperoleh hak dengan itikad baik maka pemegang hak adalah sah menurut hukum, sedangkan asas nemo plus iuris artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya (Sutedi, 2018).

Asas nemo plus iuris bertujuan memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah yang sebenarnya dan itikad baik bertujuan untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak. Dalam asas nemo plus iuris memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah yang sebenarnya mengajukan gugatan terhadap pihak lain yang telah mensertipikatkan tanahnya.

Dalam sistem publikasi negatif, nama yang tercantum dalam sertipikat dapat digugat, apabila nama yang tercantum dalam sertipikat terbukti melanggar asas nemo plus iuris melalui putusan pengadilan maka kepemilikan hak atas tanah hapus, terdaftarnya orang tersebut dalam buku tanah hapus, otomatis kepemilikan tanah juga hapus. Selain mencegah pelanggaran asas nemo plus iuris, sistem publikasi negatif berunsur positif juga dimaksudkan untuk melindungi orang yang memperoleh suatu tanah dengan itikad baik, sehingga seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad buruk juga dapat

hapus kepemilikan dan hak atas tanahnya (Safitri, Alw, & Lumbanraja, 2020).

Di Indonesia masih terdapat tanah dengan bukti kepemilikan berupa Verponding Indonesia, padahal setelah berlakunya UUPA harus didaftar agar menjamin kepastian hukum. Bukti tanah hanya dengan Verponding Indonesia sangat lemah sering terjadi sengketa, dalam hal ini terdapat kasus tanah dengan bukti Verponding Indonesia yang berasal dari peninggalan orang tuanya, terjadi sengketa ketika diatas tanahnya tersebut terbit sertipikat atas nama pihak lain.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, yang mana perlindungan itu diberikan dengan cara pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Rahardjo, 2000). Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian (Karina, & Njatrijani, 2019).

Dalam hal telah terjadi sengketa tanah yang disertipikatkan oleh pihak lain, dikaitkan dengan

perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon apabila telah terjadi sengketa maka perlindungan hukum yang diberikan secara represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa salah satu upaya jalur yang ditempuh untuk menyelesaikan sengketa ialah melalui gugatan ke Pengadilan (Hadjon, 1999).

Pada sengketa antara ahli waris Eleng dengan ahli waris Koepas, yang mana dalam sengketa ini ahli waris Eleng mengklaim diatas tanahnya telah terbit sertipikat atas nama ahli waris Koepas, dasar itulah ahli waris Eleng mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Sengketa ini bermula semasa hidupnya Eleng memiliki sebidang tanah seluas 33.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Rawamangun dengan bukti Verponding Indonesia, kemudian tanah tersebut pernah disewakan Eleng kepada Bina Marga Pekerjaan Umum, tanah tersebut disewa untuk meletakkan alat-alat besar untuk pekerjaan pembuatan jalan by pass tahap I dan untuk rumah tempat tinggal sementara para pekerja proyek.

Setelah masa sewa tanah itu selesai, anak Eleng selaku ahli waris ingin mengurus tanah tersebut, akan tetapi ketika ingin mengurus tanah milik ayahnya ternyata diatas tanah yang disewa tersebut masih terdapat penghuni proyek serta penghuni liar. Akan tetapi ketika hendak mengurus tanah peninggalan ayahnya ahli waris Eleng kaget ternyata ada pihak lain yang mengklaim diatas tanah seluas 8.511 M<sup>2</sup> telah ada pemilikinya yaitu ahli waris Koepas dengan dasar Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun.

Kemudian atas dasar sertipikat itu ahli waris Koepas menjual kepada Dinas Pemadam Kebakaran (Damkar) dengan cara jual beli pelepasan hak dihadapan yang kemudian dituangkan dalam bentuk akta pelepasan hak di Notaris.

Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan perkara No. 420/Pdt.G/2012, dalam perkara tersebut mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun seluas 8.511 M<sup>2</sup> atas nama ahli waris Koepas, dan menyatakan tanah seluas 8.511 M<sup>2</sup> adalah sah tanah dari Almarhum Eleng berdasarkan Verponding Indonesia No. 927/787.

Berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim dalam perkara No. 420/Pdt.G/2012 mempertimbangkan status kepemilikan dari tanah Tergugat terkait Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun seluas 8.511 M<sup>2</sup> yang kemudian telah dijual atau dipindahtangankan status kepemilikannya, dimana menurut dalil Penggugat Sertipikat tersebut berada diatas tanah Verponding Indonesia No. 927/787 milik Eleng.

Dalam hal Penggugat mendalilkan terbit Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun berada diatas tanah Verponding Indonesia milik Eleng maka Hakim mempertimbangkan status kepemilikan dari tanah obyek sengketa tersebut, dikaitkan dengan bukti yang diajukan Penggugat berdasarkan bukti berupa Surat Lurah Utan Kayu Selatan yang menerangkan

bahwa berdasarkan Buku Register Rincik No. 23 Persil 17 Blok S.II tercatat atas nama Koepas, serta berdasarkan catatan Buku Letter C bahwa girik C. 27 Persil 17 Blok S.III atas nama Koepas tidak tercatat, akan tetapi yang tercatat atas nama Koepas adalah girik C. 27 Persil 17 Blok S.II. Sesuai dengan fakta dipersidangan diketahui ternyata girik milik Tergugat berada Blok S.II yang sekarang telah menjadi Tempat Pemakaman Umum Kemiri Rawamangun.

Berdasarkan fakta dipersidangan Majelis Hakim memberi pertimbangan bahwa tanah C. 27 Persil 17 Blok S. II Kelurahan Utan Kayu Jakarta Timur atas nama Koepas ternyata letaknya bukan di obyek sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun, melainkan tanah milik Tergugat telah menjadi Tempat Pemakaman Umum. Dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah miliknya.

Dasar hakim memutuskan bahwa tergugat mengklaim bahwa tanah tersebut peninggalan orang tua berupa girik, dan atas dasar girik itu tergugat mensertipikatkan tanahnya sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No.01880/Rawamangun seluas 8.511 M<sup>2</sup>. Berdasar fakta dipersidangan ternyata tergugat telah salah letak tanah, sehingga dalam pendaftaran tanah mengenai data fisik juga salah. Diketahui fakta bahwa girik milik tergugat yaitu girik C.27 Persil 17 Blok S.II yang mana seharusnya tanah tersebut ternyata sudah menjadi Tempat Pemakaman Umum Kemiri

Rawamangun, tergugat salah letak sehingga yang didaftarkan oleh tergugat ialah girik C.27 Persil 17 Blok S.III, dengan demikian persil dan blok antara S.II dan S.III bersebelahan.

Pertimbangan hakim dalam perkara No. 420/Pdt.G/2012, ternyata bahwa tanah girik C.27 Persil 17 Blok S.III Kelurahan Utan Kayu Jakarta Timur atas nama Tergugat letaknya bukan ditanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun seluas 8.511 M<sup>2</sup>, dengan demikian perbuatan Tergugat yang telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat diatas tanah Verponding Indonesia dapat dikualivisir sebagai perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mempunyai unsur-unsur yaitu adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung telah diperluas menyangkut antara lain melanggar kesusilaan, melanggar kepatutan dan melanggar asa kehati-hatian serta ketelitian.

Tanah yang berasal dari Verponding Indonesia telah terbit sertipikat atas nama Tergugat, kemudian setelah terbit sertipikat Tergugat menjual tanah tersebut kepada Dinas Pemadam Kebakaran dengan pelepasan hak di hadapan Notaris. Oleh karena Tergugat telah menjual tanah itu maka hakim dalam

pertimbangannya bahwa Dinas Pemadam Kebakaran yang membeli tanah itu seharusnya mengetahui kalau fisik tanah obyek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun tersebut bermasalah karena tidak sesuai dengan fisik tanah yang sebenarnya, namun Dinas Pemadam Kebakaran tetap membeli tanah yang bermasalah tersebut sehingga hakim menilai Tergugat merupakan pembeli beritikad tidak baik karena telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dan prinsip kecermatan dan oleh karenanya tidak mendapat perlindungan hukum.

#### D. SIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap tanah yang berasal dari Verponding Indonesia setelah berlakunya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum maka tanah yang berasal dari Verponding Indonesia harus dilakukan pendaftaran tanah, yang mana dalam pendaftaran tanah akan terbit sertipikat sebagai tanda bukti hak, sehingga ketika tanah tersebut terdaftar maka terhindar dari sengketa.

Perlindungan hukum terhadap tanah Verponding Indonesia yang disertipikatkan oleh pihak lain, maka pemilik Verponding Indonesia dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri mengenai pihak lain yang mensertipikatkan tanahnya, sehingga menurut asas *nemo plus iuris* apabila terbukti dipersidangan maka sertipikat yang terbit bukan atas nama pemilik

tanah yang sebenarnya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur NO.420/Pdt.G/2012, dalam putusannya telah sesuai dengan asas *nemo plus iuris* yaitu melindungi pemegang Verponding Indonesia sebagai pemilik tanah yang sebenarnya. Tergugat yang mensertipikatkan tanah tersebut, fakta dipersidangan telah terbukti bahwa Tergugat telah salah letak dalam melakukan pendaftaran tanah, sehingga dalam pertimbangan putusan itu Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa sertipikat hak milik yang terbit itu tidak memiliki kekuatan hukum.

Kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik No. 01880/Rawamangun kemudian dialihkan dengan menjual kepada Dinas Pemadam Kebakaran dengan cara pelepasan hak yang dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak dihadapan Notaris, Majelis Hakim mempertimbangkan Tergugat menjual tanah berdasarkan sertipikat itu kepada Dinas Pemadam Kebakaran dikategori sebagai pembeli beritikad tidak baik karena tanah tersebut bermasalah dan mengetahui kalau fisik tanah tidak sesuai, namun Dinas Pemadam Kebakaran tetap membeli tanah tersebut, sehingga Hakim menilai pembeli beritikad tidak baik sehingga mengabaikan prinsip kehati-hatian dan prinsip kecermatan, dalam hal ini tidak mendapat perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA  
JURNAL

- Anjany, Devy Tantry., Silviana, Ana., & Triyono., (2019). Arti Penting Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Studi Di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang. *Diponegoro Law Journal*, Vol.8, (No.1), p.173, pp.173-183.
- Ardani, Mira N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.6, (Edisi III), p.270, pp.268-289.
- Barry, Michael., & Roux, Lani. (2016). Study of Effective Land Registration Usage in State-Subsidised Housing. *South African Journal of Geomatics*, Vol.5, (No.1), pp.82-94.
- Faisal, Lalu M. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Ilmiah Rinjani*. Vol.5, (No.1), p.208, pp.203-209.
- Hufadzah, Natasha Camilla., Santi, Iga Gangga., & Adiyanta, F.C Susila., (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Studi Putusan Nomor: 062/G/2014/Ptun.Smg. *Diponegoro Law Journal*, Vol.6, (No.2), p.2, pp.1-12.
- Jones, David S. (2010). Land Registration And Administrative Reform In Southeast Asian States: Progress And Constraints. *International Public Management Review electronic Journal*, Volume 11, Issue 1, pp.67-89.
- Karina, Nadya., Silviana, Ana., & Triyono. (2016). Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Hak Barat (Recht Van Verponding) Dengan Tanah Hak Pakai Di Kota Tegal Studi Kasus Putusan MA Nomor 1097K/Pdt/2013. *Diponegoro Law Journal*, Vol.5, (No.2), pp.1-12.
- Karina, Rahmadia Maudy Putri., & Njatrijani, Rinitami. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Merek Dagang Ikea Atas Penghapusan Merek Dagang. *Jurnal Pembangunan Indonesia*, Vol.1, No.2, p.205, pp.194-212.
- Lempoy, Putri G. (2017). Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata. *Jurnal Lex Crimen*, Vol.VI, (No.2), pp.99-106.
- Maharyanto, Putu T. (2017). Pelaksanaan Konversi Tanah Bekas Milik Adat Di Kecamatan Tegallalang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Prasada*, Vol.4, (No.1), p.62, pp.60-70.
- Mahendra, Rifki., Silviana, Ana., & Sukirno. (2016). Kekuatan Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2014/PT.TU.SBY. *Diponegoro Law Journal*, Vol.5, (No.3), pp.1-15.
- Mahniasari, I. (2013). Pendaftaran Tanah Adat. *Jurnal Al' Adl*, Vol.V, No.9, p.23, pp.22-31

- Nirwana. Patittingi, Farida., & Nur, Sri Susyanti. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Sesungguhnya Dalam Hal Terdapat Rincik Palsu. *Jurnal Talrev*, Vol.2, (No.2), p.190, pp.184-198.
- Pradnyautari, I Gusti Agung Putri., Darmadha, I Nyoman., & Purwanto, I Wayan Novy. (2020). Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.8, (No.3), p.420, pp. 413-423.
- Roring, R. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Lex Crimen*. Vol.VI, (No.5), p.63, pp.58-65.
- Safitri, Fina Ayu., Alw, Lita Tyesta., & Lumbanraja, Anggita Doramia. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang. *Jurnal Notarius*, Vol.13, (No.2), p.799, pp.788-802.
- Silviana, A., (2012). Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Pandecta*, Vol.7, (No.1), p.114, pp.113-122.
- Sugianto, B. (2017). Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang. *Jurnal Panorama Hukum*, Vol.2, (No.2), pp.131-148.
- Sulianto, Geraldus., & Tanuwijaya, Hanafi. (2020). Penguasaan Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1401K/Pdt/2018. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.3, (No.2), pp.470-491.
- Tanri, Arif., Turisno, Bambang Eko., & Prabandari, Adya Paramita., (2020). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Notarius*, Vol.13, (No.2), pp.777-787.
- BUKU
- Ali, A. (2009). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Implementasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok, Isi dan Pelaksanaanya) Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hadjon, Philipus M. (1999). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Soerjono, Soekanto., & Mamuji, Sri. (2004). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Rahardjo, S. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: PT. Citra  
Aditya Bakti.

Santoso, U. (2012). Hukum Agraria: Kajian  
Komprehensif. Jakarta: Kencana.

Sutedi, A. (2018) Peralihan Hak Atas Tanah dan  
Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Garafika.

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia  
Tahun 1945

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan  
Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah

#### PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
No.420/Pdt.G/2012 PN.Jkt.Tim