

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PEMBAHASAN

A. TINJAUAN PUSTAKA

1. Tentang Pendaftaran Tanah

1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknik untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Tereens*)¹.

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.²

Pengertian Pendaftaran Tanah juga terdapat dalam Pasal 1 angka 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,

¹ A parlindungan, *PendaftaranTanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, h. 11.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Rev., Cet.12, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 72.

pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

1.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum untuk melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah yaitu:

- 1) Pasal 19 UUPA menyatakan:
 - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - (2) Pendaftaran tersebut adalah ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 - (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
- 2) PP No 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari PP No 10 Tahun 1961.
- 3) PMNA/Kepala Badan Pertanahan No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam PP No 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan PP No 10 Tahun 1961 tetap mempertahankan tujuan Pendaftaran Tanah yang

ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa Pendaftaran Tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.³

Kemudian tujuan Pendaftaran Tanah ditindaklanjuti dengan Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

1.4 Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Dalam PP No 24 Tahun 1997 dikenal adanya 2 (dua) sistem dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu sistem pendaftaran secara sistematis dan sistem pendaftaran secara sporadis.

1. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan, yang dilaksanakan secara serentak terhadap semua bidang tanah yang ada dalam wilayah desa atau kelurahan, yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan demikian maka sebenarnya pemrakasa pendaftaran tanah secara sistematis ini adalah pemerintah.⁴

³ *Ibid*, h. 471-471.

⁴ Christiana Tri Budhayati, *Op.Cit*, h. 123.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan oleh perorangan maupun masal terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.⁵

1. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PPT). PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya, maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli. Maka

⁵ *Ibid.*, h. 76.

diciptakanlah sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada yaitu sistem pendaftaran hak.

2. Sistem Pendaftaran Hak

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perbuatan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian yang didaftar. Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian yang dalam bahasa Inggris disebut *register* atau bahasa Indonesia disebut buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan buku tanah baru melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Dalam sistem ini PPT bersifat aktif dan buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah serta terbuka untuk umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan *register* yang menurut PP 24 Tahun 1997

sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

1.5 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, pada garis besarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

1. Sistem Publikasi Positif

Dalam sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak. Apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Ini berarti alat bukti tersebut tidak dapat diganggu gugat walaupun nama yang terdaftar sebagai pemilik tanah bukan pemilik yang berhak. Sistem ini memberikan kepercayaan mutlak pada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak yang didaftar itu dapat didaftar pada pihak-pihak yang berwenang, formalitas-formalitas telah dipenuhi atau belum.⁶

Dalam sistem publikasi positif ini, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register yang dalam bahasa

⁶ Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni Bandung, 1983, h. 45.

Inggris disebut “*indefeasible title*” yang artinya hak yang tidak dapat diganggu gugat. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak yang baru, maka pemegang hak yang lama akan kehilangan haknya. Pemegang hak yang lama tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pemegang hak yang baru. Dalam keadaan tertentu pemegang hak yang lama hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugiann tersebut disediakan suatu dana khusus.

Dengan demikian kelebihan dari sistem publikasi positif adalah adanya kepastian hukum dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan dari pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya. Sedangkan kekurangan sistem publikasi positif ini adalah bahwa dapat saja terjadi pendaftaran atas tanah orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang haknya yang baru.⁷ Sistem publikasi negatif ini sebagai akibat dianutnya asas *nemo plus iuris* yang menyatakan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada

⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 81.

padanya, ini berarti oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya.⁸ Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pemegang hak yang baru, selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Pada sistem publikasi negatif, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat artinya bahwa semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Dalam sistem ini juga, petugas pendaftaran akan bersikap pasif. Ia akan menerima semua informasi yang diberikan oleh pemohon. Petugas tidak akan meneliti informasi yang diberikan oleh pemohon.⁹

Sistem publikasi yang dipergunakan di Indonesia ialah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰ Sistemnya bukan negatif murni karena

⁸ Andrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah, Cet 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007*, h. 118.

⁹ Christiana Tri Budhayati, *Op.Cit.*, h. 115.

¹⁰ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan, Cet 1, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013*, h. 118.

dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.

Walaupun sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, para petugas pendaftaran tanah tetap bersifat aktif, artinya mereka tidaklah menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. Pada pembukuan tanah untuk pertama kali maupun pendaftaran atau pencatatan perubahan-perubahan kemudian, para petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan penelitian seperlunya untuk mencegah terjadinya kekeliruan. Batas-batas tanah ditetapkan dengan memakai sistem *contradictoire delimitatie*, sebelum tanah dan haknya dibukukan dilakukan pengumuman, perselisihan-perselisihan diajukan ke Pengadilan kalau tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang berkepentingan.¹¹

1.6 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa asas-asas pendaftaran tanah terdiri dari 5 (lima) asas, yaitu:

1. Asas Sederhana, artinya dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

¹¹ *Ibid.*, h. 119.

2. Asas Aman, artinya asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, artinya agar pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan dengan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir, artinya data yang tersedia dalam pendaftaran tanah haruslah menunjukkan keadaan yang mutakhir. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan yang terjadi di kemudian hari. Dengan ini diharapkan bahwa informasi yang dicatat dalam pendaftaran tanah adalah informasi yang terakhir baik mengenai subjek maupun objeknya. Data yang tersimpan di kantor pencatatan diharapkan sesuai dengan data yang ada di lapangan.
5. Asas Terbuka, artinya bahwa data yang dicatat adalah data yang terakhir yang sesuai dengan kenyataan di lapangan. Oleh karena itu bagi masyarakat yang setiap saat memerlukan data mengenai sebidang tanah cukup mencari informasi ke kantor pendaftaran.

Selain asas-asas tersebut, PP 24 Tahun 1997 juga mengandung asas:¹²

¹² S. Candra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, h. 119.

1. Asas Kepastian Hukum, artinya asas ini mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional dapat dijadikan alat bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat sepanjang tidak terbukti sebaliknya.
2. Asas Publisitas, artinya asas publisitas yang digunakan ialah asas negatif yang mengandung unsur positif yaitu mengisyaratkan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah terdaftar untuk memperkarakannya di Pengadilan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.
3. Asas Spesialitas, artinya asas ini mengisyaratkan bahwa hanya daftar tanah saja yang terbuka untuk umum, sedangkan daftar nama hanya diperuntukkan khusus untuk yang bersangkutan atau instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya.
4. Asas *Rechtverwerking*, artinya asas yang mengisyaratkan agar pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalkan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain dengan itikad baik.
5. Asas *Contradictoir Delimitatie*, artinya asas yang mengisyaratkan agar penentuan bidang batas tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik di lapangan harus disaksikan kebenarannya oleh pemilik hak atas tanah yang bersebelahan melalui pemasangan tanda batas bersama.

6. Asas Musyawarah, artinya asas yang mengisyaratkan agar setiap sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan lebih dahulu melalui jalur perdamaian sehingga para pihak yang bersengketa mau menerima hasilnya.

1.7 Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam PP No 24 Tahun 1997

Tuntutan akan penyempurnaan sistem publikasi negatif yang dirasakan memiliki kelemahan-kelemahan terutama dalam hal kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat dan pihak yang ketiga yang beritikad baik.¹³ Sistem publikasi negatif biasanya diikuti dengan lembaga kadaluwarsa dalam peraturan kepemilikan tanah, tetapi UUPA yang bersumber dari Hukum adat tidak mengenal lembaga kadaluwarsa yang berasal dari hukum barat.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Hal inilah yang dalam hukum adat disebut sebagai lembaga *Rechtsverwerking*.¹⁴ *Rechtsverwerking* diartikan sebagai pelepasan hak, kerana perbuatan atau karena tidak berbuat sesuatu, sedangkan perbuatan itu diharuskan oleh hukum, sehingga suatu hak, suatu kewenangan hilang untuk banyak hal diatur oleh undang-undang secara khusus dalam hal lain

¹³ Arie Hutagalung, *Penerapan Lembaga "Rechtsverwerking" Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosio Yuridis)*, Hukum dan Pembangunan, Oktober-Desember, Tahun 2000, h. 339.

¹⁴ Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dapat disimpulkan dari sifatnya sendiri, misalnya persyaratan adanya itikad baik pada perjanjian.¹⁵

Rechtsverwerking merupakan konsep dari Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997, menurut Boedi Harsono adalah lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, jika tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.¹⁶ *Rechtsverwerking* didasarkan pada sikap seseorang dimana dapat disimpulkan, bahwa ia tidak hendak mempergunakan lagi sesuatu hak, dia (yang semula berhak) dianggap telah melepaskan haknya atas suatu bidang tanah yang bersangkutan, sebaliknya orang yang menguasainya secara terus menerus memperoleh hak.

Rechtsverwerking berbeda dengan *verjaring* (daluwarsa) yang semata-mata didasarkan pada waktu saja. *Verjaring* (daluwarsa) berkaitan dengan adanya jangka waktu tertentu yang dapat mengakibatkan seseorang mendapatkan suatu hak milik (*acquisitive verjaring*) atau juga karena lewat waktu menyebabkan seseorang dibebaskan dari suatu penagihan atau tuntutan hukum (*inquisitive verjaring*). Sementara *Rechtsverwerking* (pelepasan hak), yaitu hilangnya hak bukan karena lewatnya waktu tetapi karena sikap atau tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak akan mempergunakan suatu hak.

¹⁵ Saleh Adiwinata, Teleoki, Boerhanoeddin, *Loc.Cit*

¹⁶ Maria SW Sumarjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, makalah, Yogyakarta: dalam Seminar Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Terkait, 1997, h. 67.

Lembaga *Rechtsverwerking* kemudian dikukuhkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997, yang berbunyi:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan dikukuhkannya Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah yang telah memperoleh tanahnya dengan itikad baik dan menguasai tanahnya lebih dari 5 (lima) tahun. Namun faktanya menunjukkan bahwa sering terjadi sertifikat hak atas tanah yang telah berumur lebih dari 20 tahun masih juga dipersoalkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri maupun PTUN dan pihak Tergugat umumnya tidak berhasil mengajukan eksepsi kadaluwarsa karena hakim menganggap hukum tanah nasional berpihak pada hukum adat yang tidak mengenal daluwarsa (*verjaring*). Dengan adanya pembatasan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 maka setiap tergugat dalam kasus tanah yang sertifikatnya telah berumur 5 (lima) tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu.¹⁷

¹⁷ Elyana, Peranan Pengadilan Dalam Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, Makalah dalam Seminar Kebijakan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bisnis Properti dan Perbankan, 1997, h. 9.

Lembaga ini sejalan dengan hukum adat yang mana tanah merupakan milik bersama masyarakat adat dan harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/anggota, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak dipergunakan, sama halnya dengan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, secara eksplisit lembaga serupa ada di dalam Pasal 27 huruf (a) angka (3), Pasal 34 huruf (e) dan Pasal 40 huruf (e) UUPA yaitu hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.¹⁸ Lembaga tersebut sejalan dengan lembaga *Rechtsverwerking* sehingga lembaga *Rechtsverwerking* dalam hukum adat ini memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah. Sebelum UUPA berlaku, untuk menentukan kadar kepastian hukum suatu hak digunakan ketentuan mengenai kadaluwarsa sebagai upaya untuk memperoleh hak milik atas tanah (*acquisitive verjaring*)¹⁹ yang terdapat dalam Pasal 610, Pasal 1955 dan Pasal 1963 KUHPerduta. Pasal 610 Buku II KUHPerduta menyatakan bahwa:

Hak milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa (*besitter*) atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat beserta cara membeda-bedakannya seperti termaksud dalam Bab VI Buku I KUHPerduta.

¹⁸ Hutagalung, *Op.Cit.*, h. 89.

¹⁹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, h.

Pasal ini menetapkan bahwa seorang besitter dapat memperoleh hak milik atas suatu benda karena daluwarsa (*verjaring*). Selajutnya dalam Buku IV Bab VII Pasal 1995 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang harus menguasainya secara terus-menerus, tidak terputus-putus, tidak terganggu di muka umum dan secara tegas sebagai pemilik”.

Sementara dalam Pasal 1963 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alasan hak yang sah, memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atau tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya.”

Dengan berlakunya UUPA maka Buku II KUHPerdota sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah dicabut. Oleh karenanya pasal-pasal tersebut sudah tidak berlaku lagi sepanjang mengenai agraria (tanah). Hukum tanah yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk memberikan kepastian hukum kepada seseorang atas suatu hak, yaitu lembaga *Rechtsverwerking*. Oleh karena Lembaga *Rechtsverwerking* berasal dari ketentuan hukum adat yang tidak tertulis maka penerapan dan pertimbangan mengenai terpenuhinya persyaratan yang bersangkutan dalam kasus-kasus konkrit ada tangan hakim yang mengadili sengketa, dimana hakim sebagai pemutus

perkara para pihak yang bersengketa yang menjadikan tanah yang sudah bersertifikat sebagai objek sengketa.

Lembaga *Rechtsverwerking* telah diakui konsistensinya dan diterapkan dalam berbagai keputusan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia. Berbagai putusan Hakim baik di Mahkamah Agung maupun di Pengadilan Tinggi menunjukkan adanya lembaga *Rechtsverwerking*, yaitu:²⁰

1. Putusan Tanggal 10 Januari 1957 No 210/K/Sip/1955. Kasus ini terjadi di Kabupaten Pangdeglang, Jawa Barat. Gugatan dinyatakan tidak diterima oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (*Rechtsverwerking*). Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pembeli sawah kini patut dilindungi, oleh karena dapat dianggap bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli sawah itu dari seseorang ahli waris dari almarhum pemilik sawah.
2. Putusan Mahkamah Agung No 329 K/Sip/1957, bahwa berdasarkan kelaziman dalam adat yang berlaku di wilayah Padang Lawas, sawah yang ditinggalkan 5 (lima) tahun berturut-turut dianggap kembali menjadi tanah kosong, sehingga penguasaannya oleh orang lain sesudah berlangsungnya masa 5 (lima) tahun adalah sah, jika tanah itu diperoleh dari yang berhak memberikannya.

²⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 67.

3. Putusan Mahkamah Agung Tanggal 24 September 1958 No 239/K/Sip/1957. Kasus ini terjadi Tapanuli Selatan, bahwa walaupun si penggugat asli yang masih dibawah umur adalah yang berhak atas sawah itu, tapi ibunya yang berkewajiban sebagai wali untuk memelihara hak di penggugat asli sampai ia menjadi dewasa dan dalam perkara ini tampak kelalaian ibu penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dapat dikuasai oleh tergugat asli selama lebih kurang 18 (delapan belas) tahun, dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak (*Rechtsverwerking*) penggugat asli dianggap telah melepaskan hak atas tanah sengketa.

4. Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Desember 1975 No 408K/Sip/1973. Kasus ini tentang hilangnya hak karena daluwarsa. Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Karena para penggugat-terbanding telah 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh Alm. Nyonya Retiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari Alm. Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*Rechtsverwerking*).

5. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 27 Mei 1958 No 132/1953.Pdt kasus terjadi di Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Pelepasan hak (*Rechtsverwerking*) penggugat dianggap melepaskan haknya atas dua bidang tanah, oleh karena selama 20 tahun membiarkan sawah sengketa digarap orang lain.

6. Putusan Mahkamah Agung RI No:200 K/Sip/1974 tertanggal 11 Desember 1975. Dalam kasus ini keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi bahwa Hukum Adat tidak mengenal kadaluwarsa dalam hal warisan, tidak dapat dibenarkan karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan kadaluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih Para Penggugat Asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*).

Dengan demikian jika hakim telah benar-benar memperhatikan dan menerapkan ketentuan *Rechtsverwerking* dalam putusannya pada sengketa pertanahan maka ada 2 (dua) kepentingan akan terpenuhi, yakni *pertama* kepentingan para pemegang sertifikat akan menjamin kepastian hukum baginya dan *kedua* kepentingan bagi penguatan asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah pada positif, sehingga sertifikat benar-benar merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemiliknya.²¹

2. Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

2.1 Gugatan Melalui PTUN

Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap Sengketa Tata Usaha Negara. Pengertian gugatan

²¹ Rini Ardiyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Pemberlakuan Asas Rechtsverwerking (Pelepasan Hak) di Kabupaten Lembata NTT*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2014, h. 45.

berdasarkan Pasal 1 angka 5 UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU PTUN), yaitu:

Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan.

Gugatan di PTUN diajukan oleh seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya surat Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN). Oleh karenanya, unsur adanya kepentingan dalam pengajuan gugatan merupakan hal yang sangat urgen dalam sengketa di PTUN. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) UU PTUN yang menyatakan:

“Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

Menurut Pasal 54 ayat (1) UU PTUN menyatakan gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan secara tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat. Gugatan yang diajukan harus dalam bentuk tertulis, karena gugatan itu akan menjadi pegangan bagi pengadilan dan para pihak selama pemeriksaan. Sengketa Tata Usaha Negara selalu berkaitan dengan KTUN, maka pengajuan gugatan ke pengadilan dikaitkan pula dengan waktu yang dikeluarkannya keputusan yang bersangkutan. Tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di PTUN diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang berbunyi:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Diajukannya suatu gugatan ke PTUN pada prinsipnya tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, serta tindakan badan atau pejabat tata usaha negara yang digugat. Namun demikian, penggugat dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan agar surat keputusan yang digugat tersebut ditunda pelaksanaannya selama proses berjalan dan permohonan tersebut hanya dapat dikabulkan oleh pengadilan apabila adanya alasan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepetingan penggugat akan sangat dirugikan jika KTUN yang digugat tetap dilaksanakan.

Suatu gugatan yang diajukan ke PTUN harus memuat hal-hal yang merupakan syarat formil suatu gugatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 56 UU PTUN, yaitu:

1. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat atau kuasanya.
2. Nama, jabatan dan tempat kedudukan tergugat.
3. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

2.2 Subjek dan Objek Gugatan Melalui PTUN

a) Subjek Gugatan

Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di PTUN ada 2 (dua) pihak, yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat.

1. Pihak Penggugat adalah seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah.
2. Pihak Tergugat adalah badan/pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan surat keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.

b) Objek Gugatan

Sesuai bunyi Pasal 1 angka 3 UU PTUN, yaitu:

“Penetapan tertulis yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 tersebut, ada 5 (lima) kriteria objek gugatan, yaitu:

1. Adanya penetapan tertulis.
2. Berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara.
3. Berdasarkan peraturan perundang-undangan.
4. Bersifat konkret, individual dan final.
5. Menimbulkan akibat hukum.

2.3 Alasan Mengajukan Gugatan Melalui PTUN

Pasal 53 ayat (2) UU No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU PTUN telah mengatur tentang alasan-alasan yang dapat digunakan untuk mengajukan suatu gugatan, yaitu:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Adapun yang dimaksud dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik meliputi asas-asas yang tercantum dalam UU No 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yaitu:

1. Asas Kepastian Hukum.
2. Assas Tertib Penyelenggaran Negara.
3. Asas Keterbukaan.
4. Asas Proporsionalitas.
5. Asas Profesionalitas.
6. Asas Akuntabilitas.

3. Tentang Teori Keadilan dan Teori Kepastian Hukum

3.1 Teori Keadilan

Keadilan merupakan tujuan yang penting dari suatu penciptaan hukum, namun keadilan merupakan sesuatu yang abstrak. Berbeda dengan kepastian yang lebih bersifat umum, nilai keadilan lebih bersifat personal atau individual dengan memandang pada persoalan yang konkret.²²

Keadilan adalah keseimbangan antara yang patut diperoleh pihak-pihak, baik berupa keuntungan maupun berupa kerugian. Dalam

²² Lusiana, *Kajian Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Keadilan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, h. 58.

bahasa praktisnya, keadilan dapat diartikan sebagai memberikan hak yang setara dengan kapasitas seseorang atau pemberlakuan kepada tiap orang secara proporsional, tetapi juga bisa berarti memberi sama banyak kepada setiap orang apa yang menjadi jatahnya berdasarkan prinsip keseimbangan. Hukum tanpa keadilan tidaklah ada artinya sama sekali.²³

John Rawls mengkonsepkan keadilan sebagai *fairness*, yang mengandung asas, bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.²⁴ Menurut Rawls, perlu ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama. Bagaimana ukuran dari keseimbangan itu diberikan, itulah yang disebut dengan keadilan.²⁵

Keadilan merupakan suatu nilai yang mewujudkan keseimbangan antara bagian-bagian dalam kesatuan antara tujuan-tujuan pribadi dan tujuan bersama. Berkat keadilan, stabilitas hidup terjamin. Nilai ini tidak mengenal kompromi. Di dalam masyarakat yang adil, timbulnya ketidakadilan tidak akan diizinkan kecuali untuk

²³ Rasjuddin Dunge, *Hubungan 3 Tujuan Hukum, Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan*, Diakses Dari <http://rasjuddin.blogspot.com/2013/06/hubungan-3-tujuan-hukum-kepastian-hukum.html>, Pada Tanggal 18 Oktober 2018, Pukul 21.15 WIB.

²⁴ E. Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta, 2007, h. 99.

²⁵ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum-Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, h. 161.

menghindarkan suatu ketidakadilan yang lebih besar.²⁶ Menurut Justinian, keadilan adalah kebajikan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang mendapat apa yang merupakan bagiannya.²⁷

Teori keadilan menurut Aristoteles, keadilan akan tercapai apabila seseorang diberikan apa yang menjadi miliknya.

Seseorang dikatakan berlaku tidak adil adalah apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya. Orang yang tidak menghiraukan hukum juga adalah orang yang tidak adil, karena semua hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap sebagai adil. Jadi keadilan adalah penilaian dengan memberikan kepada siapa pun sesuai dengan apa yang menjadi haknya, yakni dengan bertindak proposional dan tidak melanggar hukum.²⁸

3.2 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya sesuai dengan hukum yang ada (berlaku). Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 perubahan ketiga bahwa setiap

²⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 2011, h. 194.

²⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cet. Keenam, PT. Citra Adutya Bakti, Bandung, 2006, h.163-164

²⁸ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Op.Cit.*, 2008, h. 167.

orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.²⁹

Kepastian memiliki arti “ketentuan; ketetapan” sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi Kepastian Hukum, memiliki arti perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.³⁰ Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.³¹

Kepastian (hukum) menurut Sudikno Mertokusumo merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum ialah:

Jaminan bahwa hukum akan dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yuristisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³²

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Dalam Hukum*, Diakses Dari <http://afnerjuwono.blogspot.co.id/2013/07/keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan.html>, Pada Tanggal 01 September 2018, Pukul 20.59 WIB.

³⁰ E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit.*, h. 91-92.

³¹ France M Wantu, *Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Gajahmada, Yogyakarta, 2011, h. 58.

³² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2010, h. 208.

Kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan kepada masyarakat. Dengan kepastian hukum, masyarakat dapat mengetahui bagaimana hukumnya terhadap suatu perbuatan.³³

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekwensi-konsekwensi hukumnya. Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkret.³⁴

Kepastian hukum harus ternyata dalam aturan-aturannya dan juga pelaksanaannya oleh para penegak hukum apa yang dilaksanakan haruslah sesuai dengan apa yang telah tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Jika terjadi kejadian dimana apa yang dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturannya maka kepastian hukum belum tercapai.³⁵

B. Hasil Penelitian

1. Putusan PTUN No No 18/G/2014/PTUN.BJM

a) Pihak-Pihak Yang Berperkara

Penggugat adalah Eddie Zien, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Komplek Tanjung Raya, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. **Tergugat** adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, berkedudukan di Jalan Syairani Komplek Perkantoran Gagas, Pelaihari 70814. **Tergugat II Intervensi** adalah

³³ Lusiana, *Op.Cit.*, h. 55.

³⁴ France M Wantu, *Op.Cit.*, h. 600

³⁵ Lusiana, *Op.Cit.*, h. 57.

DRA. Damiana Maria. D tempat tinggal di Jalan Pesapen Selatan No 23, RT 003, RW 014, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

b) Duduk Perkara

1. Dasar Gugatan Penggugat

- (1) Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang Tanah yang terletak di Jalan A. Yani, Desa Bentok Kampung, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 15.806 m² berdasarkan bukti hak berupa SHM No: 32 Tahun 1982 penerbitan tanggal 15 Maret 1982. Surat ukur sementara no: 1276/PT/1982 atas nama pemegang hak Eddie Zien (Penggugat) yang diterbitkan oleh Tergugat.
- (2) Riwayat tanah milik Penggugat adalah milik dari Misbah yang dibeli oleh Penggugat berdasarkan AJB No: 592./62/1982 tanggal 9 Mei 1982.
- (3) Penggugat baru mengetahui di atas tanah miliknya telah diterbitkan lagi bukti hak atas nama orang lain oleh Tergugat pada tanggal 22 April 2014 yaitu pada saat Penggugat bertemu perwakilan dari perusahaan PT. Telaga Reksa Jaya yang telah memasang plang nama di atas tanah tersebut dan pada saat itu diperlihatkan SHM No: 607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m² atas nama Doktoranda Damiana Maria (objek sengketa).
- (4) Perbuatan Tergugat menerbitkan objek sengketa di atas tanah milik Penggugat telah merugikan Penggugat, karenanya

Sertifikat Tanah Milik Penggugat, yaitu SHM No: 32 Tahun 1982 penerbitan tanggal 15 Maret 1982 menjadi *overlapping* dengan SHM No: 607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m² atas nama DRA. Damiana Maria.

(5) Akibat penerbitan objek sengketa oleh Tergugat, secara keperdataan telah merugikan Penggugat maka sesuai keputusan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara ini.

(6) Perbuatan Tergugat dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c UU PTUN dan telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas Kepastian Hukum, asas Profesionalitas dan asas Akuntabilitas, maka sebagai konsekuensi yuridis terhadap perbuatan tersebut sudah sepatutnya menurut hukum SHM No: 607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m² atas nama DRA. Damiana Maria dinyatakan tidak sah sehingga harus dibatalkan dan dicabut.

Atas dasar hal tersebut Penggugat mengajukan tuntutan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah SHM No: 607 Tahun 2008 Desa Bentok Kampung, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan tanggal penerbitan

9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m² dengan surat ukur No: 03/Bentok Kampung/2008 atas nama DRA. Damiana Maria yang diterbitkan oleh Tergugat.

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut SHM No: 607 Tahun 2008 Desa Bentok Kampung, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan tanggal penerbitan 9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m² dengan surat ukur No: 03/Bentok Kampung/2008 atas nama DRA. Damiana Maria.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

2. Jawaban Tergugat

Tergugat telah menyampaikan Tanggapannya tanggal 21 Agustus 2014 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat seharusnya di tujukan kepada Pengadilan Negeri Pelaihari bukan kepada PTUN Banjarmasin karena yang disengketakan bukan perbuatan Tergugat menerbitkan KTUN tetapi merupakan sengketa kepemilikan.
2. Gugatan Penggugat bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997. Sebab gugatan baru diajukan pada tahun 2014 sehingga melewati 5 (lima) tahun sejak terbitnya SHM No: 607 yang diterbitkan pada tahun 2008.

3. Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu menggugat berdasarkan Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986 jo UU No 9 Tahun 2004 jo UU No 51 Tahun 2009 jo SEMA No 2 Tahun 1991 Angka V Butir 3.
4. Gugatan Penggugat a quo bersifat *premature*, sebab pada saat ini belum ada pengukuran ulang pengembalian batas yang dilakukan oleh Tergugat yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara (BA) berkaitan dengan dugaan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat.

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Tergugat telah menerbitkan SHM No: 607/2008/Bentok Kampung tanggal 9 Juni 2009, Surat Ukur No: 03/Bentok Kampung/2008 tanggal 4 Juni 2008, luas 13.558 m², pemegang hak atas nama DRA. Damiana Maria yang penerbitannya telah melalui kaidah teknis dan prosedur serta berdasarkan ketentuan yang berlaku.
2. Penunjukan bidang tanah objek sengketa telah mendapat persetujuan dari para pemilik tanah berbatasan sesuai dengan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 jo PMNA/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997.
3. Selama proses sampai dengan penerbitan sertifikat No: SHM No:607/2008/Bentok Kampung tidak ada keberatan

dan/atau sanggahan dari pihak manapun, khususnya dari Pihak Penggugat sendiri sehingga penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku.

Tergugat II Intervensi menyampaikan tanggapannya tanggal 25 September 2014 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat yang diajukan di PTUN salah alamat karena yang dipersoalkan Penggugat mengenai hak kepemilikan atas bidang tanah milik Tergugat II Intervensi.
2. Surat gugatan tidak jelas dan tidak berdasar hukum karena ada perbedaan ukuran luas tanah antara tanah Penggugat dan Tergugat II Intervensi.

B. Dalam Pokok Perkara:

1. SHM No: 32 Tahun 1982 atas nama Penggugat adalah jelas berbeda dengan tanah milik Tergugat II Intervensi maka sepatutnya Penggugat meneliti data fisik maupun data yuridis dari sertifikat yang menjadi alas hak Penggugat.
2. Tergugat II Intervensi memperoleh tanah miliknya dengan cara membeli dari Zainal Arifin melalui kuasanya yang bernama Arjan H.Abas dan Zainal Arifin

memperoleh tanah tersebut dari Amberi selaku pemilik asal.

3. Peralihan kepemilikan hak atas tanah dari Zainal Arifin kepada Tergugat II Intervensi tanggal 08 Januari 2003 masih berupa surat keterangan milik adat yang diterbitkan oleh Kepala Kampung Bentok Kampung, tanggal 28 Agustus 1979 atas nama Amberi dan dibuatkan surat bukti kepemilikan atas nama Tergugat II Intervensi dalam bentuk surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 10 Januari 2003.
4. Tanah milik Tergugat II Intervensi didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Laut dan selanjutnya diterbitkan SHM No:607 Tahun 2008 dengan surat ukur No: 03/Bentol Kampung/2008.
5. Proses penerbitan SHM No:607 Tahun 2008 milik Tergugat II Intervensi adalah menyangkut kegiatan pengukuran fisik tanah di lapangan. Jika Penggugat benar pemilik tanah akan mengetahuinya karena pengukuran tanah dilakukan secara terbuka dan hasilnya ditandatangani juga oleh saksi-saksi batas.
6. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak

diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan. Jadi seharusnya terlebih dahulu Penggugat mempermasalahkan kebenaran data fisik maupun data yuridis melalui pengadilan negeri baik secara perdata maupun secara pidana.

7. Penggugat sebelumnya tidak pernah melakukan cek batas atas sertifikat tanah miliknya yaitu SHM No: 32 Tahun 1982

c) Pertimbangan Hukum Hakim

I. Dalam Eksepsi

1) Eksepsi Mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 *jo* Pasal 50 UU PTUN, maka PTUN memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan SKTUN.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU PTUN, maka yang dimaksud dengan SKTUN adalah sengketa yang timbul dalam bidang TUN antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat TUN sebagai akibat dikeluarkannya KTUN.

Menimbang, bahwa sebagaimana jelas terurai dalam Gugatan Penggugat, maka gugatan diajukan oleh perorangan

(Eddie Zien) terhadap Badan atau Pejabat TUN, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut dan Penggugat dalam gugatannya tidak mempermasalahkan mengenai kepemilikan tetapi mengenai keabsahan penerbitan objek sengketa.

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa pada perkara No:18/G/2014/PTUN.BJM merupakan sengketa TUN yang menjadi wewenang absolut dari PTUN dan dapat langsung diperiksa, diputus dan diselesaikan tanpa harus menunggu penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang telah, sedang atau akan berlangsung di Peradilan Umum. Dengan demikian, maka eksepsi kompetensi absolut yang disampaikan oleh Tergugat tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

2) Eksepsi Lain

2.1.Gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa mempertimbangkan mengenai eksepsi bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu berdasar Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997. Bahwa ketentuan pasal tersebut apabila dicermati adalah mengenai gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan, dimana pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif yang

kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan memakai sistem publikasi negatif sehingga pengujian atas kebenaran materiil dari setiap bukti tertulis yang disampaikan oleh pemohon hak atas tanah saat ini belum diambil alih oleh BPN RI dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, tetapi hal itu masih tetap menjadi kewenangan lembaga peradilan untuk meneliti, memeriksa dan menguji kebenaran materiilnya sesuai pula dengan Yurisprudensi MA RI No:5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1992 dan No:41K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 sehingga ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tidak dapat diimplementasikan dalam sengketa ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

2.2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Daluwarsa

Menimbang, bahwa karena status Penggugat terhadap objek sengketa sebagai pihak yang tidak dituju atau orang yang tidak tercantum namanya dalam KTUN, maka tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui objek sengketa

sebagaimana di maksud dalam Yurisprudensi MA RI No:42K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan No:270K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, bukan sejak tanggal 9 Juni 2008 pada saat objek sengketa diterbitkan.

Menimbang, bahwa karena Penggugat baru mengetahui secara pasti dan merasa yakin kepentingannya telah dirugikan atas terbitnya objek sengketa pada tanggal 22 April 2014 dan Gugatan Penggugat didaftarkan pada tanggal 23 Juni 2014, maka Gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU PTUN, dengan demikian eksepsi lain yang diajukan Tergugat mengenai Gugatan Penggugat daluwarsa adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

2.3.Gugatan Premature Dikarenakan Belum Diadakannya Pengukuran Ulang

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti P.1 serta pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Oktober 2014 maka telah terdapat kepentingan oleh Penggugat sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya, atas dasar tersebut maka tidak perlu menunggu dilakukannya pengukuran ulang terlebih dahulu untuk mengajukan Gugatan di PTUN. Oleh karena itu, maka eksepsi Tergugat mengenai tindakan Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah premature

karena belum diadakannya pengukuran ulang, tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

2.4. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat yang diterima dan diperbaiki, maka Penggugat telah menguraikan identitas para pihak, dasar dan alasan gugatan serta hal-hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan dalam gugatannya sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 56 ayat (1) jo Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU PTUN.

Menimbang, bahwa setelah mencermati rangkaian dalil-dalil dalam posita gugatan yang menguraikan mengenai adanya tumpang tindih dalam penerbitan objek sengketa dan adanya prosedur yang tidak dipenuhi dalam penerbitan objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat jika dalil-dalil tersebut tidak saling bertentangan atau menegaskan bahkan saling berhubungan dan memiliki kaitan satu dengan lainnya, sehingga tidak menyebabkan kabur atau tidak jelasnya Gugatan Penggugat. Dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas adalah alasan tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak, maka

selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap pokok sengketa.

II. Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa sebagaimana terurai dalam Gugatannya maka yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap keberadaan objek sengketa adalah mengenai proses penerbitan objek sengketa.

Menimbang, bahwa karena objek sengketa diterbitkan pada tanggal 9 Juni 2008 maka untuk menguji keabsahan (aspek kewenangan, aspek prosedural dan aspek substansi) penerbitan KTUN yang menjadi objek sengketa, Majelis Hakim akan menggunakan peraturan perundang-undangan yang relevan yaitu UUPA, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa maka terdapat fakta hukum yang menunjukkan jika, *Pertama*, asal hak/pemberian hak bersumber dari pemberian hak milik atas tanah negara; *Kedua*, bahwa dasar penerbitan objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut tanggal 3 Maret 2008.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas maka dapat disimpulkan jika objek sengketa telah diterbitkan di atas bidang tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah negara.

Menimbang, bahwa untuk menguji segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, Majelis Hakim mengutip dasar hukum sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka 12 UU No 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,
2. Pasal 19 ayat (1) UUPA.
3. Pasal 5 PP No 24 Tahun 1997.
4. Pasal 6 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Kepala Kantor Pertanahan Kota Tanah Laut berwenang menerbitkan sertifikat objek sengketa.

Menimbang, bahwa sertifikat Penggugat yang menjadi dasar menggugat dalam sengketa ini sesuai dengan keterangan di dalam SHM No: 31 Tahun 1982/Bentok Kampung tanggal 15 Maret 1982 atas nama H. Naimah, dimana ke dua sertifikat tersebut berbatasan dan berasal pemberian hak milik yang memiliki dasar hukum yang sama yaitu Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Kal Sel.

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Tergugat yang bernama Achmad Nurdin (petugas ukur, staf sub seksi pendaftaran tanah Kabupaten Tanah Laut), menerangkan dibawah sumpah bahwa pada saat pengukuran tanah, Dra. Damiana Maria tidak hadir yang hadir adalah Kepala Desa Mulkawi, dimana pada saat pengukuran tersebut yang menunjukkan batas-batas tanah adalah Kepala Desa

bernama Mulkawi yang secara lisan menyatakan diberi kuasa oleh Dra. Damiana Maria untuk menunjukkan batas-batas tanahnya tanpa adanya surat kuasa tertulis dari Dra. Damiana Maria. Setelah selesai pengukuran, hasil pengukuran yang belum ditandatangani pemilik batas dibawa ke Kepala Desa untuk ditandatangani dan Kepala Desa meminta tandatangan pemilik berbatasan. Setelah 3 hari baru mengambil berkas yang telah ditandatangani seluruh pemilik tanah berbatasan tanpa dilampiri KTP pemilik tanah berbatasan dan saksi tidak melakukan *cross check* lebih lanjut terhadap tandatangan tersebut.

Menimbang, bahwa keterangan dari saksi Tergugat bernama Achmad Nurdin sesuai dengan keterangan saksi Tergugat II Intervensi bernama Mulkawi yang menerangkan dibawah sumpah hal yang sama dengan keterangan saksi Tergugat bernama Achmad Nurdin, dimana pada saat pengukuran yang hadir hanya saksi bersama petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Tanah Laut. Sedangkan Ketua RT 5 sudah mengetahui tetapi berhalangan hadir, hingga dari keterangan kedua saksi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Dra. Damiana Maria tidak hadir dalam pengukuran tanah, tetapi apabila dicermati dalam SHM No:607 Tahun 2008 atas nama Dra. Damianan Maria, didalam surat ukurnya tercantum “batas-batas ditunjukkan dan ditetapkan oleh Dra. Damiana Maria”.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga mempertimbangkan selain terdapat prosedur yang dilanggar oleh Tergugat berkaitan

dengan penerbitan SHM objek sengketa, tindakan Tergugat dalam menerbitkan SHM No:607 Tahun 2008 atas nama Dra. Damiana Maria berada di lokasi tanah yang sama dengan SHM No:32 Tahun 1982/Bentok Kampung atas nama Eddien Zien, dimana kedua SHM yang tumpang tindih tersebut sama-sama diakui dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut, hal ini akan menyebabkan ketidakpastian hukum dari pemilik SHM.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas dapat diketahui bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah menyalahi prosedur dan tidak sesuai dengan Pasal 3,17,18 dan 19 PP No 24 Tahun 1997 serta Pasal 19 PMNA/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Surat KTUN yaitu berupa SHM No:607 Tahun 2008, tanggal terbit 9 Juni 2008 atas nama Dra. Damiana Maria dengan segala akibat hukumnya ternyata cacat yuridis dan tidak prosedural dan oleh karena itu tindakan Tergugat terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa

merupakan kewenangan yang berasal dari kewenangan terikat dan bukanlah berasal dari kewenangan bebas, sehingga Majelis Hakim hanya mempertimbangkan tindakan Tergugat dan mengujinya dengan memakai hukum tertulis atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim di atas yang mana Tergugat telah terbukti melanggar peraturan perundang-undangan, sehingga tidak perlu lagi diuji memakai hukum tidak tertulis atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa secara yuridis terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka cukup beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat dikabulkan dan menyatakan batal serta memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan dan sesuai dengan Pasal 107 UU PTUN, maka Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Oleh karena itu, Majelis Hakim tetap mempertimbangkan alat bukti yang diajukan para pihak, namun untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan terhadap alat bukti lainnya yang tidak dijadikan dasar untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini, dianggap dikesampingkan namun tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara.

d) Diktum Putusan Hakim

1. Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi

2. Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat.
- 2) Menyatakan Batal SHM No:607 Tahun 2008 tanggal penerbitan tanggal 9 Juni 2008 atas nama DRA. Damiana Maria.
- 3) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut SHM No:607 Tahun 2008 tanggal penerbitan tanggal 9 Juni 2008 atas nama DRA. Damiana Maria.
- 4) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

2. Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY

a) Pihak-Pihak Yang Berperkara

Penggugat adalah PT. Pilarmutiara Pratama, tempat kedudukan Jl. Rungkut Madya Surabaya. **Tergugat** adalah Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, tempat kedudukan Jl. Taman Puspa Raya Blok D No 10 Surabaya. **Tergugat II Intervensi** adalah Drg. Varina Santosa, bertempat kedudukan di Jl. Ambengan No 4 Surabaya.

b) Objek Sengketa

SHM No:931/Kelurahan Lontar, terbit tanggal 14 November 1995 seluas 1.260 m².

c) Duduk Perkara

1. Dasar Gugatan Penggugat

- (1) Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan sertifikat pengganti dari SHM No:18/Kelurahan Lontar terbit tanggal 4 Desember 1979 atas nama Andi Santoso dengan dasar penerbitan adalah tanah Petok D No:1559 Persil 78 klas d-II, luas 1.260 m².
- (2) Objek sengketa merupakan asal hak milik eks Yasan Petok D No:1559 Persil 78 klas d-II, luas 1.260 m² yang diterbitkan Tergugat telah memenuhi sebagai suatu KTUN sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU PTUN, sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat telah menunjuk lokasi pada tanah Petok D No:13402 Persil 52 klas d-II seluas 1.100 m² yang menjadi hak Penggugat.
- (3) Penggugat secara hukum adalah pemegang hak atas bidang tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No:13402 Persil 52 klas d-II seluas 1.100 m² dan memperoleh tanah tersebut dari H. Abdul Mu'id selaku pemilik sah tanah tersebut seperti yang dituangkan dalam Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No:19 tanggal 25 September 2012 dibuat dihadapan Notaris Seriawati, SH di Surabaya.
- (4) H. Abdul Mu'id pada tanggal 25 September 2012 telah memperoleh ganti rugi dari Penggugat atas pelepasan hak tersebut sebesar Rp. 267.300.000 (dua ratus enam puluh

tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan secara fisik tanah tersebut sejak saat itu telah diserahkan dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya serta didirikan pagar beton.

(5) Alas hak kepemilikan tanah Petok D No:13402 Persil 52 klas d-II seluas 1.100 m² adalah didasarkan bukti hak lama, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 PP No 24 Tahun 1997.

(6) Penggugat baru mengetahui di atas tanah miliknya telah diterbitkan bukti hak atas nama orang lain oleh Tergugat pada tanggal 14 Februari 2014 saat Penggugat mengajukan permohonan pengukuran tanah Petok D No:13402 Persil 52 klas d-II seluas 1.100 m² kepada Tergugat sebagai proses awal sertifikasi.

(7) Kuasa hukum Penggugat mencari informasi kepada Lurah Lontar terkait objek sengketa. Kemudian diperoleh informasi secara lisan bahwa dalam catatan buku leter c Kelurahan Lontar tidak ada Petok D No:1559 di Persil 78 atas nama Tergugat II Intervensi. Dengan demikian dugaan kuat dasar penerbitan objek sengketa adalah cacat hukum administrasi.

(8) Tindakan tergugat menerbitkan objek sengketa mengandung cacat hukum administrasi yaitu terjadi kesalahan/kekeliruan data yuridis dan data fisik atas objek sengketa dan terbukti melanggar peraturan perundang-undangan serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik

Atas dasar hal tersebut Penggugat mengajukan tuntutan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg.Varina Santoso, seluas 1.260 m².
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg.Varina Santoso, seluas 1.260 m².
4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg.Varina Santoso, seluas 1.260 m², yang ada di kantor Tergugat.
5. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

2. Jawaban Tergugat

Tergugat telah menyampaikan tanggapannya tanggal 2 April 2014 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat seharusnya di tujukan kepada Peradilan umum bukan kepada PTUN sebab pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak bukan

sengketa administrasi Tata Usaha Negara, sehingga bukan kewenangan PTUN untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya

2. Gugatan Penggugat kadaluwarsa/lewat waktu sebab berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 jo Pasal 55 UU No 5 Tahun 1986 jo UU No 9 Tahun 2004 jo UU No 51 Tahun 2009 jis SEMA RI No 2 Tahun 1991, dengan mencermati tahun penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa tahun 1995 dihubungkan dengan terdaftarnya gugatan ini di Kepaniteraan PTUN bulan Februari 2014 telah lewat waktu.
3. Gugatan Penggugat Error In Objekto, sebab terdapat perbedaan lokasi bidang tanah berdasarkan No Petok, Persil dan Klas tanah, serta terdapat luasan tanah yang berbeda (terdapat selisih kelebihan 160 m²) dan tidak ada hubungan kepentingan Penggugat atas bidang tanah yang telah terbit Hak Milik No:18/Kelurahan Lontar (sebagai sertifikat asal selanjutnya terbit Hak Milik No:931/Kelurahan Lontar) secara yuridis Penggugat tidak menderita kerugian akibat terbitnya objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat.
4. Gugatan Penggugat Kabur karena tidak ada kesesuaian letak tanah dan luas bidang tanah

B. Dalam Pokok Perkara

1. Objek sengketa dalam perkara ini adalah SHM No:931/Kelurahan Lontar luas 1.260 m², asal persil penggantian sertifikat atas nama Drg.Varina Santosa, terbit tanggal 14 November 1995, penunjuk bekas Hak milik No:18/Lontar.
2. Proses dan penerbitan sertifikat objek sengketa telah sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku antara lain UUPA, Peraturan Menteri Agraria No 2 Tahun 1960, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No 2 Tahun 1962 jo Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No SK 26/DDA/1970, Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1973.
3. Tergugat menolak dalil Penggugat yang menilai Tergugat berbuat sewenang-wenang dalam proses dan penerbitan sertifikat objek sengketa dengan menuduh Tergugat tidak melaksanakan kegiatan penelitian data fisik dan data yuridis.
4. Menurut pandangan teori hukum tentang *Rechtsverwerking* yaitu dalam hukum adat ada lembaga yang namanya kehilangan hak untuk menuntut/*Rechtsverwerking* yang intinya apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkannya tidak terurus dan tanah itu digunakan

oleh orang lain dengan itikad baik, tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga ini telah mendapat pengukuhan dalam Yurisprudensi Putusan MA RI tanggal 10 Januari 1957 No 210K/Sip/1955.

5. Tidak terdapat unsur kerugian atas terbitnya KTUN objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dipertimbangan dan ditolak seluruhnya. Berdasarkan Pasal 62 ayat (1) huruf c dan d UU No 5 Tahun 1986 jo UU No 9 Tahun 2004 jo UU No 51 Tahun 2009.

Tergugat II Intervensi menyampaikan tanggapannya tanggal 14 Mei 2014 sebagai berikut:

1. Tergugat II Intervensi mendapatkan perolehan hak atas tanah objek sengketa sudah sesuai dengan prosedur hukum dan berdasarkan hukum yang berlaku, sehingga patut dinyatakan bahwa kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat II Intervensi didasarkan pada suatu itikad baik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA.
2. Tergugat II Intervensi mendukung apa yang diuraikan Tergugat dalam eksepsi maupun pokok perkara yang intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alas hukum yang jelas.

3. Tergugat II Intervensi menanggapi bahwa objek KTUN yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini keliru dan salah sasaran serta menganggap penafsiran Penggugat yang menyatakan objek sengketa KTUN adalah SHM No:931/Kelurahan Lotar adalah penafsiran yang keliru dan bertentangan dengan Pasal 1 angka 3, karena penerbitan sertifikat yang dianggap sebagai KTUN tidak ditujukan kepada Penggugat sehingga tidak memenuhi syarat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat.
4. Penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II Intervensi sejak tahun 1955 hingga saat ini (lebih dari lima tahun) dan selama penguasaan itu tidak ada gangguan maupun penolakan terhadap adanya penerbitan sertifikat tersebut dari pihak manapun.

d) Pertimbangan Hukum Hakim

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dipertimbangkan di atas adalah sebagai KTUN dan sekaligus sebagai bukti hak keperdataan akan tetapi yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah terkait dengan keabsahan penerbitan objek sengketa yaitu SHM No:931/Kelurahan Lontar, terbit tanggal 14 November 1995, Gambar Situasi No:12349/1995 tanggal 5 Oktober 1995, seluas

1.260 m², saat ini atas nama Drg. Varina Santoso yang akan diuji menurut hukum administrasi dan bukan menguji mengenai kepemilikan tanahnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat yang menyatakan PTUN tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa karena objek sengketa bukan menjadi kompetensi absolut PTUN tidak beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi Tergugat terkait dengan kompetensi absolut haruslah dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati no petok dan no persil bidang tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya oleh Penggugat serta no petok dan no persil dari objek sengketa, tampak ada perbedaan dimana bidang tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan buku letter c dan Krawangan Desa Lontar di Kelurahan Lontar adalah tercatat dipetok D No:13402 persil 52 sedangkan objek sengketa yaitu SHM No:931/Kelurahan Lontar, terbit tanggal 14 November 1995, gambar situasi No:12348/1995 tanggal 5 Oktober 1995, seluas 1.260 m², saat ini atas nama Drg. Varina Santoso berasal dari penggantian SHM No:18/Desa Lontar yang mendasarkan penerbitan hak atas tanah tersebut penunjukannya berasal dari bekas hak yasan petok D no:1559 tidak tercatat dalam persil no:78 Klas d-II namun catatan yang ada adalah bahwa petok D no:1559 dipersil 62 d-II atas nama T.H.Trisnowati, luas 1.000 m² dan telah mutasi menjadi SHM

No:10, dan berdasarkan pada peta digital Tergugat bahwa objek sengketa letaknya menunjuk fisik bidang tanah yang sama dengan bidang tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya oleh Penggugat yang bidang tanah tercatat dalam buku letter c dan Krawangan Desa Lontar di Kelurahan Lontar yaitu tercatat di petok D no:13402 persil 52.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat adalah sangat jelas apabila Penggugat merasa dirugikan kepentingannya dengan terbitnya objek sengketa (SHM No:931/Kelurahan Lontar atas nama Drg. Varina Santoso) di atas bidang tanah yang oleh Penggugat akan dimohonkan hak atas tanahnya kepada Tergugat karena terhadap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Penggugat tersebut oleh Tergugat ditolak sebab diatas bidang tanah (petok D no:13402 persil 52 yang akan dimohonkan hak atas tanahnya tersebut, berdasarkan pada peta digital Tergugat terdapat SHM No:931/Kelurahan Lontar (objek sengketa) sehingga dengan demikian penentuan SHM No:931/Kelurahan Lontar atas nama Drg. Varina Santoso sebagai objek sengketa dalam surat gugatan Penggugat sudah tepat oleh karenanya eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan penggugat *Error in Objecto* adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga dengan demikian dalil eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa terkait gugatan kabur/tidak jelas dalam penyusunan gugatan sengketa TUN adalah menyangkut mengenai syarat formal gugatan yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (1) UU PTUN gugatan harus memuat:

- a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya.
- b. Nama, jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat.
- c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

Menimbang, bahwa apabila ketentuan di atas dikaitkan dengan gugatan Penggugat dalam sengketa ini, maka setelah sebelumnya melalui tahapan persiapan Majelis Hakim menilai, dalam gugatannya Penggugat telah mencantumkan dan menguraikan dengan jelas dan rinci terkait dengan identitas para subjek hukum, objek sengketa, posita atau dalil-dalil yang melandasi diajukannya gugatan tersebut, serta petitum atau hal apa saja yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diputuskan oleh Majelis Hakim, yang selanjutnya dalil tersebut didukung dengan bukti surat berupa keputusan objek sengketa sehingga telah memenuhi syarat formal sebuah gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal di atas.

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan tidak ada kesesuaian yaitu terdapat perbedaan letak dan luas bidang tanah berdasarkan no petok, persil dan klas tanah menurut Majelis Hakim dalil eksepsi tersebut telah menyangkut

tentang pokok perkara sehingga dalil eksepsi Tergugat tersebut tidak bersifat ekseptif.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur/tidak jelas terbukti tidak beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di PTUN sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN yang menyatakan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN”. Sedangkan surat keputusan objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tidak ada yang ditujukan kepada Penggugat atau tidak ada nama Penggugat yang tercantum dalam objek sengketa sehingga Penggugat adalah pihak ketiga yang bukan berkedudukan sebagai alamat yang dituju oleh keputusan objek sengketa dengan demikian tenggang waktu untuk mengajukan gugatan tidak mengikuti ketentuan yang berlaku bagi alamat yang dituju akan tetapi dihitung secara kasuistis sejak kapan Penggugat mengetahui dan kepentingannya dirugikan sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa (vide Yurisprudensi MA RI No:270/K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, No:41K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan No:5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993).

Menimbang, bahwa terkait dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No:270K/TUN/2001

tanggal 4 Maret 2002, No:41K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan No:5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 pada intinya adalah mengatur atau ditujukan kepada pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa dan cara penghitungannya adalah secara kasuistis sejak Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh objek sengketa dan cara penghitungan tenggang waktu tersebut adalah mengikuti cara yang telah digunakan dalam praktek sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi yang telah disebutkan di atas.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat objek sengketa yaitu pada tanggal 13 Februari 2014 maka gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada tanggal 26 Februari 2014 adalah masih tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 UU PTUN. Dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum.

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan, maka dari alat-alat bukti tersebut telah terungkap fakta maupun fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah hak milik adat (yasan) terletak di Kelurahan Lontar, Penggugat memperoleh hak atas bidang tanah tersebut dari H. Abdul Mu'id

selaku pemilik sah atas tanah petok D No:13402 persil 52 Klas d-II, luas $\pm 1.100 \text{ m}^2$, sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No:19, tanggal 25 September 2012 yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, SH Notaris di Surabaya.

2. Bahwa H. Abdul Mu'id selaku pemilik sah atas bidang tanah petok D No:13402 persil 52 Klas d-II, luas $\pm 1.100 \text{ m}^2$ telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada negara dan setelah tanah tersebut dikuasai oleh negara maka memberikan prioritas kepada Penggugat untuk memohon suatu hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu perolehan hak atau pemberian hak atas tanah bagi atau kepada suatu badan hukum atau perseroan terbatas atau Penggugat.
3. Bahwa untuk pelepasan hak atas tanah tersebut, pada tanggal 25 September 2012 H. Abdul Mu'id telah pula memperoleh ganti rugi dari gugatan sebesar Rp.267.300.000 (dua ratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah), dan kemudian secara fisik tanah tersebut sejak saat itu telah diserahkan dan dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya serta didirikan pagar beton.
4. Bahwa terhadap objek tanah petok D No:13402 persil 52 Klas d-II, luas $\pm 1.100 \text{ m}^2$, Penggugat bermaksud melakukan proses sertifikasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu perolehan hak atau pemberian hak atas tanah bagi/kepada badan hukum atau perseroan terbatas.

5. Bahwa saat Penggugat mengajukan permohonan pengukuran ukuran tanah petok D No:13402 persil 52 Klas d-II, luas \pm 1.100 m² kepada Tergugat, sebagai proses awal sertifikasi, ternyata oleh staff Tergugat pada tanggal 13 Februari 2014 sejak lisan diberitahukan ditolak dengan alasan di atas tanah yang diajukan permohonan pengukuran tanah oleh Penggugat telah terbit SHM No:931/Kelurahan Lontar atas nama Drg. Varina Santoso, sambil diperlihatkan ulang peta digital objek tanah.
6. Bahwa terkait adanya SHM No:931/Kelurahan Lontar yang terbit berdasarkan petok D no:1559 persil 78 klas d-II tetapi menunjuk lokasi tanah yang telah menjadi hak Penggugat di petok D no:13402 persil 52 klas d-II, luas \pm 1.100 m².
7. Bahwa sejak tanah tersebut dikuasai H. Abdul Mu'id tanggal 17 Maret 1994 sampai dengan saat ini secara nyata fisik tanah telah dikuasai Penggugat adalah selama kurang lebih \pm 20 tahun dan tidak pernah ada gangguan atau tidak pernah dipermasalahkan masyarakat atau kepala desa atau lurah setempat atau pihak lain manapun juga serta secara nyata dalam pagar beton.
8. Bahwa, berdasarkan Surat Lurah Lontar No:590/46/436.11.31.4/2014, tanggal 20 Februari 2014, perihal:keterangan tanah, dijelaskan bahwa untuk petok D no:1559 tertulis persil 78 klas d-II yang benar petok d tersebut tidak tercatat di persil 78, sesuai buku leter c Kelurahan Lontar. Catatan yang ada adalah petok D No:1559 dipersil 62 d-II atas

nama T. H. Trisnowati luas \pm 1000 m², mutasi ke SHM No:11 atau nama Darmala. Bahwa petok D no:13402 persil 52 klas d-II luas 1.100 m² atas nama H. Abdul Mu'id dengan riwayat mutasi, pengajuan sporadik tanggal 13 September 2012.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal-hal yang Majelis Hakim telah uraikan diatas ternyata berdasarkan fakta hukum yang diperoleh di persidangan maupun fakta hukum yang terjadi pada saat pemeriksaan setempat pada bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa yaitu SHM No:931/Kelurahan Lontar bahwa terdapat fakta, ternyata bidang tanah Petok D No. 1559 Persil 78 yang tercatat di Buku Leter C Kelurahan Lontar terletak di Persil 62 adalah atas nama Pihak lain (BUKAN drg. Varina Santoso) dan telah mutasi menjadi SHM No. 11 atas nama Dharmala, justru dijadikan dasar penerbitan Objek Sengketa.

Menimbang bahwa berdasarkan pada alat bukti dan fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti terdapat atau terjadi kesalahan data yuridis dan data fisik atas penerbitan objek sengketa, sehingga sudah jelas Tergugat dalam tahap persiapan pembuatan Peta pendaftaran dalam rangka penerbitan objek sengketa Tergugat tidak mendasarkan pembuatan peta pendaftaran pada peta dasar (Krawangan) yang ada di desa/Kelurahan Lontar,

Menimbang bahwa dalam ketentuan pasal 106 ayat 1 PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

dinyatakan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Selanjutnya Pasal 107 cacat hukum administrasi yang menyebabkan batalnya hak atas tanah sebagaimana dimaksud pasal 106 ayat 1 diantaranya:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yudiris atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan terbukti objek sengketa yang diterbitkan Tergugat jelas mengandung cacat hukum administrasi, yaitu karena terjadi kesalahan/kekeliruan data yuridis dan data fisik atas bidang tanah yang berakibat pada kesalahan penentuan lokasi atas objek sengketa.

Menimbang kekeliruan data yuridis terhadap terbitnya objek sengketa berdasarkan Petok D No:1559 Persil 78, terakhir beralih atas nama pihak lain (Drg.Varina Santoso) ternyata tidak tercatat di

Buku Leter C Kelurahan Lontar (yang tercatat Petok D No:1559 terletak di Persil 62) tetapi letak objek sengketa justru merujuk tanah Petok D No:13402 Persil 52 yang secara hukum telah menjadi hak Penggugat. Hal ini bisa terjadi disebabkan karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak mendasarkan pada data atau bukti autentik yang ada/berlaku di Desa/Kelurahan sebagaimana yang diwajibkan oleh Pasal 3 PP No 10 Tahun 1961.

Menimbang, bahwa kekeliruan lokasi penempatan data fisik objek sengketa yang notabene secara hukum bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa adalah Hak Penggugat dimana hal tersebut terbukti pula secara nyata fisik tanah telah dikuasai \pm 20 tahun dan telah pula diterbitkan bukti hak lama atas nama pemilik asal/penjual, tetapi ada pihak lain yang secara nyata tidak pernah menguasai fisik tanah, tetapi oleh Tergugat diterbitkan objek sengketa, yaitu SHM No:931/Kelurahan Lontar yang terbit berdasarkan Petok D No:1559 Persil 78 (padahal yang tercatat di Buku Leter C Kelurahan Lontar Petok D No:1559 letaknya di Persil 62), sehingga berakibat ada pihak lain yang seolah-olah juga mengaku sebagai pemilik atas objek tanah namun setelah dilakukan cek ke lapangan ternyata nama yang tercantum dalam objek sengketa yaitu dalam hal ini kuasa dari pihak Tergugat II Intervensi yang juga hadir didampingi oleh suaminya bahwa bidang tanah miliknya tidak berada dalam lokasi yang ditunjuk oleh pihak Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti terjadi kesalahan/kekeliruan data yuridis dan data fisik atas bidang tanah yang berakibat pada kesalahan penentuan lokasi atas objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut bisa terjadi karena pada saat proses menerbitkan objek sengketa sudah dapat dipastikan Tergugat tidak melakukan tindakan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 PP No 10 Tahun 1961, yaitu dalam pembuatan peta pendaftaran Tergugat tidak mengacu pada peta dasar (Buku Kerawangan) yang ada di Desa/Kelurahan Lontar sehingga objek sengketa terbukti mengandung cacat hukum administrasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 107 huruf c, d, f, dan h PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa adalah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan objek sengketa haruslah dinyatakan batal dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa.

e) Diktum Putusan Hakim

1. Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima.

2. Dalam Pokok Perkara

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan batal KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No;931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso.
- 3) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso.
- 4) Mewajibkan Tergugat untuk mencoret SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso yang diterbitkan oleh Tergugat.
- 5) Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis bermaksud untuk membuat tabel yang berisi mengenai hal-hal penting yang di ambil dari uraian di atas dengan maksud untuk kepentingan menganalisis pertimbangan hukum hakim.

Tabel 1: Putusan PTUN

No	Item	Putusan No:18/G/2014/PTUN.BJM	Putusan No:34/G/2014/PTUN.SBY
1.	Para Pihak	Eddie Zien (Penggugat) VS Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut (Tergugat) dan DRA. Damaiana Maria (Tergugat II Intervensi).	PT. Pilarmutiara Pratama (Penggugat) VS Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I (Tergugat) dan Drg. Varina Santosa (Tergugat II Intervensi)
2.	Objek Perkara	SHM No:607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, luas tanah 13.558 m ² atas nama DRA. Damiana Maria.	SHM No:931/Kelurahan Lontar, terbit tanggal 14 November 1995 seluas 1.260 m ² atas nama Drg. Varina Santoso
3.	Jangka Waktu Sertifikat	Jangka waktu sertifikat No:607 Tahun 2008 atas nama Dra. Damiana Maria adalah 6 (enam) tahun Hal ini telah lewat dari	Jangka waktu sertifikat No:931/Kelurahan Lontar atas nama Drg. Varina Santoso adalah 19 (sembilan belas)

		jangka waktu ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.	tahun. Hal ini telah lewat dari jangka waktu Pasal 32 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.
4.	Gugatan Penggugat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2. Menyatakan batal atau tidak sah SHM No: 607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, atas nama DRA. Damiana Maria yang diterbitkan oleh Tergugat. 3. Memerintakan kepada Tergugat untuk mencabut SHM No: 607 Tahun 2008 tanggal penerbitan 9 Juni 2008, atas nama DRA. Damiana Maria. 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2. Menyatakan batal atau tidak sah KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso, seluas 1.260 m². 3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso, seluas 1.260 m². 4. Mewajibkan Tergugat untuk mencoret SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal terbit 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso, seluas 1.260 m², yang ada di kantor Tergugat. 5. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.
5.	Putusan Hakim	<p>A. Dalam Eksepsi: Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi.</p> <p>B. Dalam Pokok Perkara</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mengabulkan gugatan Penggugat. 2) Menyatakan Batal SHM No:607 Tahun 2008 tanggal penerbitan tanggal 9 Juni 2008 atas nama DRA. Damiana Maria. 3) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut SHM No:607 Tahun 2008 tanggal penerbitan tanggal 9 Juni 2008 atas nama DRA. Damiana Maria. 4) Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng. 	<p>A. Dalam Eksepsi: Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima.</p> <p>B. Dalam Pokok Perkara</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2) Menyatakan batal KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso. 3) Memerintahkan Tergugat untuk mencabut KTUN yang diterbitkan Tergugat berupa SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso. 4) Mewajibkan Tergugat untuk

			<p>mencoret SHM No:931/Kelurahan Lontar tanggal 14 November 1995 atas nama Drg. Varina Santoso yang diterbitkan oleh Tergugat.</p> <p>5) Membebankan biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini kepada Tergugat.</p>
6.	Pertimbangan Hakim	<p>1. Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mendalilkan tentang Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang menyangkut tentang <i>Rechtsverwerking</i>. Namun, Hakim menolak eksepsi dengan alasan UUPA memakai Sistem Publikasi Negatif, sehingga pengujian atas kebenaran materiil dari bukti tertulis, yang disampaikan oleh pemohon hak atas tanah tetap menjadi kewenangan lembaga pengadilan untuk meneliti, memeriksa dan menguji kebenaran materilnya.</p> <p>2. Menolak Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat daluwarsa berdasarkan Pasal 55 UU PTUN. Majelis Hakim menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari secara kasuistis sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui objek sengketa.</p> <p>3. Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah menyalahi prosedur yang berlaku. Hal ini didasari dengan:</p> <p>a. Berdasarkan sertifikat Penggugat yang menjadi dasar menggugat dalam perkara sesuai dengan keterangan SHM No:31 Tahun 1982 tanggal 15 Maret 1982 atas nama Haji Naimah. Kedua sertifikat tersebut berbatasan dan berasal dari pemberian Hak Milik yang memiliki dasar</p>	<p>1. Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat Daluwarsa berdasarkan Pasal 55 UU PTUN. Majelis Hakim berpendapat menghitung tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui objek sengketa.</p> <p>2. Majelis Hakim berpendapat Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah menyalahi prosedur yang berlaku hal ini didasari dengan:</p> <p>a. Berdasarkan Surat Lurah Lontar tanggal 20 Februari 2014, dijelaskan bahwa Petok D No:1559 tertulis Pesil 78 klas d-II, yang benar adalah Petok D tidak tercatat di Pesil 78. Sesuai Buku Leter C Kelurahan Lontar Petok D No:1559 berada di Pesil 62 atas nama T.H.Trisnowati, mutasi ke SHM No 11 atas nama Dharmala, bahwa Petok D No:13402 Pesil 52 klas d-II luas 1.100 m² atas nama H. Abdul Muid dengan riwayat mutasi Pengajuan sporadik tanggal 13 September 2012.</p> <p>b. Berdasarkan fakta hukum yang diperoleh di</p>

		<p>hukum yang sama.</p> <p>b. Berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi kesemuanya menunjuk ke lokasi tanah yang sama.</p> <p>c. Berdasarkan keterangan saksi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diketahui bahwa Tergugat II Intervensi tidak hadir dalam pengukuran tanah. Namun dalam surat ukur objek sengketa tercantum batas-batas ditunjukkan dan ditetapkan oleh Tergugat II Intervensi.</p>	<p>persidangan maupun pada saat pemeriksaan setempat pada sebidang tanah yang diterbitkan objek sengketa, ternyata bidang tanah petok D No:1559 Persil 78 yang tercatat di buku leter c Kelurahan Lontar terletak di Persil 62 adalah atas nama pihak lain bukan atas nama Tergugat II Intervensi dan telah mutasi menjadi SHM No: 11 atas nama Dharmia yang justru dijadikan dasar penerbitan objek sengketa.</p> <p>c. Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak mendasarkan pada data atau bukti otentik yang ada sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 3 PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan kekeliruan data yuridis terhadap objek sengketa.</p> <p>e. Pada saat proses menerbitkan objek sengketa Tergugat tidak melakukan ketentuan dalam Pasal 3 PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pembuatan peta pendaftaran Tergugat tidak mengacu pada peta dasar (buku krawangan) yang ada di Desa/Kelurahan Lontar sehingga objek sengketa terbukti mengandung cacat hukum administrasi.</p>
--	--	---	--

Sumber: Diolah dari bahan hukum primer

Kesimpulan dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa kedua sertifikat tersebut usianya telah lebih dari 5 (lima) tahun dapat di batalkan dengan mengajukan gugatan melalui PTUN dan terlihat bahwa Hakim PTUN dalam pertimbangan-pertimbangannya lebih mengarah pada proses pengeluaran sertifikat atau keabsahan sertifikat saja. Hakim PTUN menemukan adanya kesalahan pada subjek hak, objek hak dan proses penerbitan sertifikat yang meliputi kesalahan pada proses pengukuran dan kesalahan data yuridis dan data fisik.

Hakim PTUN sama sekali tidak memperhatikan atau dapat dikatakan melakukan pengesampingan terhadap Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan adanya lembaga *Rechtsverwerking*. Hal ini terlihat dalam Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dan pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY Hakim PTUN tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan adanya lembaga *Rechtsverwerking*.

C. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim PTUN Yang Tidak Memperhatikan Lembaga *Rechtsverwerking*.

Penulis tidak setuju sepenuhnya dengan pertimbangan hukum Hakim PTUN di atas karena menurut penulis kekurangan dari Putusan Hakim PTUN ini adalah Hakim PTUN terlihat tidak mempertimbangkan atau mengesampingkan eksepsi mengenai lembaga *Rechtsverwerking* sebagaimana di atur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dalam memberikan putusannya.

Jika melihat dari dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada kedua Putusan PTUN di atas, ia telah menguasai tanahnya selama bertahun-tahun (lebih dari 5 (lima) tahun) dan selama penguasaannya tidak mendapat gangguan dari pihak manapun, namun ketika digugat oleh Penggugat ia menjadi kehilangan haknya. Hal ini tidak sesuai dengan tujuan dari Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut dan memperoleh tanah dengan itikad baik serta menguasainya lebih dari 5 tahun sudah tidak dapat diganggu gugat lagi.

Lembaga *Rechtsverwerking* dikukuhkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Berdasarkan pengertian di atas terdapat 3 (tiga) unsur penting dari lembaga *Rechtsverwerking*, yaitu: tanah diperoleh dengan itikad baik, pemegang hak atas tanah menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dan sejak 5 (lima) tahun diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tidak ada gangguan dari pihak lain.

Ketiga unsur ini bersifat kumulatif dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang namanya terantum. Menurut Irene Eka Sihombing lembaga *Rechtsverwerking* merupakan salah satu solusi mengatasi sengketa tanah yang berkaitan dengan pemilikan atau penguasaan tanah.³⁶

Selanjutnya, penulis juga akan menganalisis 3 (tiga) unsur dari lembaga *Rechtsverwerking* dengan mengkaitkannya dengan 2 (dua) Putusan PTUN yang ada sebagai berikut:

1. Tanah Diperoleh Dengan Itikad Baik.

Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 terdapat penegasan bahwa itikad baik merupakan salah satu unsur dari lembaga *Rechtsverwerking*. Namun, dalam penjelasan pasal tersebut tidak ditemukan penjelasan lebih lanjut bagaimana makna, pengertian atau definisi itikad baik. Asas itikad baik adalah orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.³⁷

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian itikad baik dengan kepercayaan, keyakian yang teguh, maksud, kemauan yang baik.³⁸

Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi 2 (dua) macam, yaitu:³⁹

³⁶ Irene Eka Sihombing, *Lembaga Rechtsverwerking Solusi Mengatasi Sengketa Tanah*, Jurnal Hukum Prioris, Volume 2, Nomor 1, September 2008., h. 66.

³⁷ Riri Ardiyanti, *Op.Cit.*, h. 38.

³⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departement Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, Jakarta, Balai Pustaka, 1995., h. 60.

³⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Sumur, 1992, h. 56-62.

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, dimana memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif statis.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum ini. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal.

Pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM terlihat itikad baik dari Tergugat II Intervensi yaitu dalam dalil eksepsi pokok perkara menyatakan Tergugat II Intervensi memperoleh tanah miliknya dengan cara membeli dari Zainal Arifin melalui kuasanya yang bernama Arjan H.Abas dan Zainal Arifin memperoleh Tanah tersebut dari Amberi selaku pemilik asal. Menurut Tergugat II Intervensi juga peralihan kepemilikan hak atas tanah dari Zainal Arifin kepada Tergugat II Intervensi berupa surat keterangan milik ada yang diterbitkan oleh kepala kampung dan dibuatkan surat bukti kepemilikan atas nama Tergugat II Intervensi dalam bentuk surat pernyataan penguasaan fisik

bidang tanah (sporadik). Kemudian Tergugat II Intervensi mendaftarkan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah laut dan selanjutnya terbitlah sertifikat objek sengketa tersebut.

Sedangkan pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY terlihat Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dengan itikad baik berdasarkan dalilnya dalam eksepsi pokok perkara yang menyatakan Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanah objek sengketa sudah sesuai dengan prosedur hukum dan berdasarkan hukum yang berlaku, sehingga kepemilikan tanah oleh Tergugat II Intervensi didasarkan pada suatu itikad baik yang sesuai dengan peraturan perundangan yang ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA.

2. Pemegang Hak Atas Tanah Menguasai Tanahnya Selama Jangka Waktu 5 (lima) Tahun Sejak Diterbitkannya Sertifikat.

Pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM jika dilihat dari tahun terbitnya sertifikat sampai pada masuknya gugatan di PTUN, Tergugat II Intervensi telah secara nyata menguasai tanahnya. Sertifikat objek sengketa telah berusia 6 (enam) tahun, oleh karena itu sertifikat objek sengketa seharusnya sudah tidak dapat diganggu gugat dikarenakan telah berusia lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang menyatakan adanya lembaga *Rechtsverwerking*. Hal ini dapat dilihat juga dari dalil eksepsi pokok perkara yang diajukan Tergugat II Intervensi.

Sedangkan pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY, Tergugat II Intervensi telah secara nyata menguasai tanahnya. Hal ini dapat dilihat pada dalil eksepsi pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, ia

menyatakan bahwa penguasaan tanah sejak tahun 1955 hingga masuknya gugatan di PTUN. Sertifikat objek sengketa telah berusia 19 (sembilan belas) tahun. Oleh karena itu sertifikat objek sengketa seharusnya sudah tidak dapat diganggu gugat lagi sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.

3. Sejak 5 (lima) Tahun Diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah Tidak Ada Gangguan Dari Pihak Lain.

Pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM jika dilihat dari jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, Tergugat II Intervensi yang namanya tercantum dalam sertifikat tidak mendapat gangguan dari pihak lain selama menguasai tanahnya dan berdasarkan dalil Tergugat yang menyatakan bahwa selama proses sampai dengan penerbitan sertifikat objek sengketa tidak ada keberatan dari pihak manapun, khususnya dari Penggugat sendiri.

Sedangkan pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY, melihat dari dalil eksepsi pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, ia menyatakan bahwa sejak diterbitkannya sertifikat tahun 1955 dan selama penguasaan tanah, ia tidak mendapat gangguan maupun penolakan terhadap adanya penerbitan sertifikat tersebut dari pihak manapun.

Berdasarkan analisis pada 3 (tiga) unsur penting lembaga *Rechtsverwerking* yang dikaitkan dengan 2 Putusan PTUN di atas, terlihat bahwa Tergugat II Intervensi telah memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tanah diperoleh dengan itikad baik, pemegang hak atas tanah menguasai tanahnya selama jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, dan sejak 5 (lima) tahun

diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tidak ada gangguan dari pihak lain. Oleh karena itu, menurut penulis kurang tepat putusan Hakim PTUN membatalkan sertifikat tersebut hanya berdasarkan pada proses penerbitan sertifikat saja.

KTUN hanya melihat dari keabsahan sertifikatnya saja, oleh karena itu Hakim PTUN jangan hanya melihat dari sertifikatnya saja tetapi harus melihat juga dasar landasan yuridis dari pengeluaran sertifikat tersebut. Dasar landasan yuridis yang dimaksud oleh penulis disini ialah itikad baik.

Pada 2 Putusan PTUN ini, terlihat Tergugat II Intervensi memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, namun sertifikat tersebut dibatalkan oleh Hakim PTUN dengan hanya melihat dari sisi keabsahan sertifikat saja. Oleh karena itu tidak ada keadilan dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat yang namanya tercantum dalam sertifikat yang usia sertifikatnya lebih dari 5 (lima) tahun dan memperolehnya dengan itikad baik.

Hal ini berbeda jika Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanah dengan itikad tidak baik. Kalau ia terbukti memperoleh dengan itikad tidak baik telah tepat putusan Hakim PTUN membatalkan sertifikat objek sengketa tersebut, karena dasar dari pengeluaran KTUN (sertifikat) tidak benar dan tidak sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pentingnya Hakim PTUN mempertimbangkan mengenai 3 unsur lembaga *Rechtsverwerking* tersebut, guna membuktikan apakah pemegang sertifikat yang namanya tercantum dalam sertifikat memenuhi 3 unsur lembaga *Rechtsverwerking* tersebut.

Dengan Hakim PTUN menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mendalilkan mengenai lembaga *Rechtsverwerking* yang di atur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 terlihat Hakim PTUN hanya

melihat dari sisi keabsahan proses pengeluaran sertifikat saja, maka Hakim PTUN hanya memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah saja dalam hal ini Penggugat dan tidak memberikan perlindungan hukum terhadap Tergugat II Intervensi selaku pemegang sertifikat yang namanya tercantum dalam sertifikat yang usia sertifikatnya lebih dari 5 (lima) tahun.

Selain itu pengesampingan lembaga *Rechtsverwerking* yang di atur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 oleh Hakim PTUN ini menunjukkan bahwa lembaga *Rechtsverwerking* tidak ada artinya sama sekali karena menyangkut mengenai kepemilikan sehingga bukan merupakan ranah bagi PTUN dan menandakan bahwa sertifikat yang telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun dapat dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan melalui PTUN.

Seharusnya Hakim PTUN jangan hanya melihat dari satu sisi saja yaitu mengenai proses pengeluaran sertifikat saja atau mengenai keabsahan penerbitan objek sengketa, semestinya Hakim PTUN tetap harus melihat dan mempertimbangkan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang mengenai kepemilikan atau *Rechtsverwerking*, apakah ia memperolehnya dengan itikad baik atau tidak. Hakim PTUN semestinya menjadikan lembaga *Rechtsverwerking* sebagai salah satu bahan pertimbangan untuk membuat putusan atau pembatalan sertifikat guna memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus selalu diperhatikan oleh Hakim yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Hukum merupakan produk dari keputusan Hakim dan tujuan hukum adalah menciptakan keadilan dan ketertiban dalam masyarakat.

Keadilan merupakan suatu hasil pengembalian keputusan yang mengandung kebenaran, tidak memihak, dapat dipertanggungjawabkan dan memperlakukan setiap manusia pada kedudukan yang sama di depan muka hukum. Perwujudan keadilan dapat dilaksanakan dalam ruang lingkup kehidupan masyarakat, bernegara dan kehidupan masyarakat Internasional, ditujukan melalui sikap dan perbuatan yang tidak berat sebelah dan memberikan sesuatu kepada orang lain yang menjadi haknya.⁴⁰ Menurut Justinian, keadilan adalah kebajikan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang mendapat apa yang merupakan bagiannya.⁴¹

Apabila dilihat dari konsep keadilan terhadap Penggugat telah mendapatkan haknya dengan dikabulkannya gugatannya untuk seluruhnya oleh Hakim PTUN. Dengan Penggugat telah mendapatkan haknya, terlihat Hakim PTUN hanya melihat dari satu sisi saja yaitu dari sisi Penggugat yang mana Penggugat dalam hal ini adalah pemilik tanah yang sebenarnya. Sedangkan keadilan bagi Tergugat II Intervensi yang namanya tercantum dalam sertifikat dan yang menguasai tanah tersebut lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud oleh Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 belum terpenuhi, dikarenakan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan ditolaknya eksepsi mengenai lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 yang telah diajukan.

Dengan demikian terlihat juga Hakim PTUN sama sekali tidak memperhatikan kepentingan hukum dari orang yang namanya tercantum dalam

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Dalam Hukum*, Diakses Dari <http://afnerjuwono.blogspot.co.id/2013/07/keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan.html>, Pada Tanggal 01 September 2018, Pukul 20.59 WIB.

⁴¹ Satjipto Raharjo, *Loc. Cit.*

sertifikat. Sertifikat tersebut telah sah secara hukum berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 dikarenakan sertifikat tersebut telah terbit dan sertifikat yang telah terbit memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Namun hal semacam ini kemudian dibatalkan oleh Hakim PTUN.

Hakim PTUN menolak dan mengesampingkan eksepsi mengenai lembaga *Rechtsverwerking* terlihat pada kedua Putusan PTUN di atas. Pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM, Hakim PTUN masih mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai lembaga *Rechtsverwerking*, namun menolak eksepsi tersebut dengan alasan bahwa Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 adalah mengenai gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan yang dimana pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA memakai sistem publikasi negatif sehingga pengujian atas kebenaran materiil dari setiap bukti tertulis yang disampaikan oleh pemohon hak atas tanah masih menjadi kewenangan lembaga peradilan untuk meneliti, memeriksa dan menguji kebenaran materiilnya.

Penulis tidak setuju dengan pendapat Hakim PTUN tersebut yang mengatakan bahwa UUPA memakai sistem publikasi negatif. UUPA memakai sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, namun bukti hak tersebut dikategorikan sebagai bukti hak yang kuat (selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam bukti hak tersebut merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum).⁴² Oleh karena masih menjadi kewenangan lembaga peradilan untuk

⁴² Prof. Dr. Mhd. Yamin Lubis, Sh., CN dan Abd. Rahim Lubis, SH., M.kn, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008, h. 147-154.

meneliti, memeriksa dan menguji kebenaran materiil, seharusnya Hakim PTUN tetap menggunakan Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 ini sebagai salah satu bahan untuk meneliti kebenaran materiil sertifikat tersebut, apakah Tergugat II Intervensi itu memperoleh haknya tersebut dengan prosedur yang sah, beritikad baik dan menguasai tanah lebih dari 5 (lima) tahun.

Berbeda dengan Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM, pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY, Hakim PTUN sama sekali tidak mempertimbangkan mengenai lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997. Padahal Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mendalilkan hal tersebut pada bagian eksepsi dan dalam pokok perkara. Hakim PTUN hanya mempertimbangkan mengenai eksepsi lewat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU PTUN dan hanya melihat dari sisi keabsahan sertifikat saja.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya sesuai dengan hukum yang ada (berlaku). Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28 D ayat 1 UUD 1945 perubahan

ketiga bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”⁴³

Apabila dilihat dari asas kepastian hukum terhadap Penggugat terlihat bahwa dengan Hakim PTUN mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan membatalkan sertifikat karena menemukan adanya kesalahan prosedur penerbitan sertifikat benar telah memberikan kepastian hukum kepada Penggugat. Namun, asas kepastian hukum terhadap Tergugat II Intervensi tidak terpenuhi, dikarenakan Hakim PTUN menolak dan tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai lembaga *Rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997. Padahal jika dicermati dari terbitnya sertifikat sampai masuknya gugatan di PTUN, Tergugat II Intervensi telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun (lebih dari 5 (lima) tahun) dan memperolehnya dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akibat dari pengesampingan lembaga *Rechtsverwerking* yang dilakukan oleh Hakim PTUN yaitu tujuan yang diinginkan oleh Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dimana sertifikat yang telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun tidak tercapai, dikarenakan sertifikat tersebut dapat dilakukan pembatalan dengan cara mengajukan gugatan melalui PTUN. Pemegang hak yang namanya tertuang dalam sertifikat masih perlu was-was karena adanya gugatan melalui PTUN yang sewaktu-waktu dapat mempermasalahkan mengenai keabsahan dari sertifikat yang usianya lebih dari 5 (lima) tahun. Oleh karena itu, Majelis Hakim PTUN harus tetap menggunakan lembaga *Rechtsverwerking* yang di atur dalam Pasal 32 ayat

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Loc, cit.*

(2) PP No 24 Tahun 1997 sebagai salah satu dasar pertimbangan dalam melakukan pembatalan sertifikat.

Pada 2 (dua) Putusan PTUN di atas, terdapat kontradiksi terhadap 2 (dua) peraturan yaitu PP No 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) dan UU PTUN. Menurut penulis, Hakim PTUN disamping mempertimbangkan mengenai proses penerbitan sertifikat atau keabsahan penerbitan sertifikat yang memang merupakan wewenang dari PTUN, semestinya Hakim PTUN juga harus tetap mempertimbangkan cara penguasaan atau kepemilikan dari sertifikat tersebut. Oleh karena itu untuk mencegah terjadinya kontradiksi peraturan seharusnya kedua peraturan ini diperhatikan secara keseluruhan karena dasar penerbitan sertifikat adalah keabsahan hak dan kalau keabsahan haknya tidak benar, penulis setuju kalau Hakim PTUN membatalkan sertifikat. Namun, kalau yang dilihat oleh Hakim PTUN hanya proses penerbitan sertifikatnya saja penulis tidak setuju karena tidak akan memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik dan namanya tercantum dalam sertifikat tersebut, seharusnya Hakim PTUN juga mempertimbangkan mengenai 3 (tiga) unsur lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997.

Hakim PTUN membatalkan sertifikat dengan hanya melihat dari sisi keabsahan proses penerbitan sertifikat terlihat pada tabel di atas. Hakim PTUN menemukan adanya kesalahan pada proses pengeluaran sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat. Oleh karena itu penulis mencoba untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim PTUN membatalkan sertifikat yang usianya lebih dari 5 (lima) tahun.

Pertama, penulis akan menganalisis dasar pertimbangan Hakim PTUN membatalkan penerbitan sertifikat berdasarkan **Subjek Hak**. Kesalahan subjek hak ini nampak pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY. Menurut penulis, dasar pertimbangan Hakim PTUN membatalkan penerbitan sertifikat berdasarkan subjek hak sudah sesuai dikarenakan melihat dari bukti yang diajukan Penggugat berupa Surat Keterangan No:593.21/411/436.11.31.4/2012 yang dibuat Lurah Lontar tanggal 13 September 2012 dengan keterangan dan data yang diberikan oleh Lurah Lontar pada saat pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Juli 2014 di kantor Lurah Lontar dan di lokasi bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa. Dengan begitu, Penggugat dapat membuktikan bahwa adanya ketidakbenaran terhadap sertifikat tersebut. Dengan adanya kesalahan subjek hak ini maka sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administrasi, maka konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan atas sertifikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 huruf c PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Kedua, penulis akan menganalisis dasar pertimbangan Hakim PTUN membatalkan penerbitan sertifikat berdasarkan **Objek Hak** yang meliputi tumpang tindih dan kesalahan pencatatan luas objek sengketa. Terlebih dahulu, penulis akan menganalisis mengenai tumpang tindih sertifikat objek sengketa yang menjadi dasar pertimbangan Hakim PTUN, yang nampak pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM.

Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM, pada putusan ini Hakim PTUN menemukan adanya tumpang tindih sertifikat setelah melakukan pemeriksaan setempat dan berdasarkan keterangan dari saksi Penggugat, Tergugat dan

Tergugat II Intervensi yang menunjuk pada lokasi tanah yang sama. Tumpang tindih sertifikat dalam perkara ini membuktikan bahwa tidak adanya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dan tujuan dari pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 tidak tercapai. Dengan adanya tumpang tindih sertifikat ini nampak bahwa Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat, serta merugikan Penggugat, oleh karenanya sudah tepat Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) UU 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Selain itu adanya tumpang tindih ini juga berarti sertifikat yang telah diterbitkan oleh Tergugat mengandung cacat hukum administrasi, maka konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan atas sertifikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 huruf g PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya, penulis akan menganalisis mengenai kesalahan pencatatan luas sertifikat objek sengketa yang menjadi salah satu dasar pertimbangan Hakim PTUN, nampak pada Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY. Sertifikat tanah selain berfungsi untuk melindungi pemiliknya, juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah tentang haknya, luasnya, tujuan dipergunakan dan sebagainya.⁴⁴ Sehingga akibat hukum pendaftaran tanah bagi Penggugat adalah memberikan kepastian hukum mengenai luas hak tanahnya, namun dengan Hakim PTUN menemukan adanya kesalahan pencatatan luas sertifikat objek sengketa, Petok D No:1559 tertulis atas Persil 78 klas d-II, yang benar seharusnya Petok D No:1559 berada di Persil 62 klas d-II atas nama T.H.Trisnowati yang mutasi ke

⁴⁴ Chadidjah Dalimunthe, Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan permasalahannya, FH USU, Medan, 2000.

SHM No:11 atas nama Dharmala, maka belum memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi Penggugat karena adanya kesalahan ini. Adanya kesalahan pencatatan luas sertifikat objek sengketa oleh Tergugat mengakibatkan sertifikat tersebut cacat hukum administrasi. Sertifikat yang mengandung cacat hukum administrasi maka konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan atas sertifikat hak atas tanah berdasarkan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 huruf d PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Ketiga, penulis akan menganalisis dasar pertimbangan Hakim PTUN melakukan pembatalan penerbitan sertifikat berdasarkan **Proses Penerbitan Sertifikat**. Untuk menerbitkan sertifikat harus melewati 3 (tiga) tahap yang secara garis besar yaitu Permohonan Hak, Pengukuran dan Pendaftaran Hak dan Penerbitan Sertifikat. Proses penerbitan sertifikat yang menjadi dasar pertimbangan Hakim PTUN, nampak pada kedua Putusan PTUN tersebut.

Pada Putusan PTUN No:18/G/2014/PTUN.BJM, Hakim PTUN membatalkan sertifikat dikarenakan adanya kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat yaitu pada proses pengukuran yang dimana Tergugat II Intervensi tidak hadir dalam proses pengukuran objek sengketa dan hanya memberikan kuasa secara tertulis kepada Kepala Desa untuk menunjukkan batas-batas tanah tersebut. Menurut penulis, tindakan Tergugat II Intervensi hanya memberikan kuasa secara lisan kepada Kepala Desa untuk menunjukkan batas tanah tersebut, hal ini bertentangan dengan Pasal 19 ayat (3) PMNA/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada

waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas bidang tanahnya maka penunjukkan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain. Terdapat kesalahan lain juga yaitu Tergugat tidak teliti dalam pemeriksaan sertifikat karena surat ukur sertifikat tercantum bahwa “batas-batas ditunjukkan dan ditetapkan oleh Tergugat II Intervensi”. Hal ini tidak sesuai dengan faktanya, faktanya Tergugat II Intervensi ini tidak hadir dalam proses pengukuran tersebut, seharusnya dalam surat ukurnya dikatakan bahwa “batas-batas ditunjukkan dan ditetapkan oleh Kepala Desa bernama Mulkawi berdasarkan kuasa dari Tergugat II Intervensi.

Putusan PTUN No:34/G/2014/PTUN.SBY, pada putusan ini Hakim PTUN membatalkan sertifikat dikarenakan adanya kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat yaitu kesalahan data yuridis dan data fisik sertifikat objek sengketa. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hal perihal lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴⁵ Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁴⁶ Hakim PTUN menemukan adanya kesalahan data yuridis dan data fisik atas penerbitan objek sengketa dikarenakan Tergugat tidak mendasarkan pembuatan peta pendaftaran pada peta dasar yang ada di desa/Kelurahan Lontar. Dengan demikian nampak bahwa Tergugat tidak melakukan tindakan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 PP No 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diatur dalam Pasal 14 PP No 24 Tahun 1997.

⁴⁵ Pasal 1 ayat (7) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁶ Pasal 1 ayat (6) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adanya kesalahan data fisik dan data yuridis pada sertifikat ini menghilangkan unsur kepastian hukum pada sertifikat hak atas tanah tersebut, sehingga merasa dirugikan akan hal ini. Kesalahan data fisik dan data yuridis ini mengakibatkan sertifikat mengandung cacat hukum administrasi, maka konsekuensi yuridisnya adalah pembatalan atas sertifikat hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 huruf h PMNA/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dengan demikian berdasarkan analisis di atas, menurut penulis Pertimbangan Hakim PTUN melakukan pembatalan sertifikat objek sengketa pada kedua putusan di atas telah tepat, jika dilihat hanya dari sisi UU PTUN dan keabsahan penerbitan sertifikatnya saja. Namun, penulis tidak setuju dengan Putusan Hakim PTUN yang hanya melihat dari sisi keabsahan sertifikat tersebut.

Penulis ingin menegaskan bahwa Hakim PTUN jangan hanya melihat dari sisi keabsahan penerbitan sertifikat saja dan tidak memperhatikan mengenai lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tetapi kemudian membatalkan sertifikat tersebut. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik dan telah menguasai tanahnya lebih dari 5 (lima) tahun.

Penulis setuju jika lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dipakai sebagai salah satu bahan pertimbangan Hakim PTUN dalam membuat putusan atau pembatalan sertifikat, sekalipun hal yang dipermasalahkan adalah mengenai keabsahan penerbitan sertifikat, tetapi Hakim PTUN semestinya harus tetap mempertimbangkan mengenai kepemilikan

sertifikat atau lembaga *Rechtsverwerking* pada Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997. Agar tujuan yang diinginkan oleh Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 dimana sertifikat yang telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun dapat terwujud dan pemegang hak yang memperoleh tanah dengan beritikad baik, menguasai secara fisik tanahnya yang sudah bersertifikat lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat mendapat keadilan, perlindungan hukum dan kepatian hukum, serta tidak perlu was-was dengan adanya gugatan melalui PTUN yang sewaktu-waktu dapat mempermasalahkan mengenai hal tersebut.

