



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA  
DI KECAMATAN JATIASIH KABUPATEN BEKASI  
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)**

**TESIS**

**CAESARIA DHAMAYANTI, SH  
0906 583 251**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA  
DI KECAMATAN JATIASIH KABUPATEN BEKASI  
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**CAESARIA DHAMAYANTI, SH  
0906 583 251**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

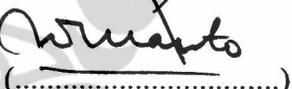
**Nama : Caesaria Dhamayanti, SH**  
**NPM : 0906 583 251**  
**Tanda Tangan : **  
**Tanggal : 06 Juli 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Caesaria Dhamayanti, SH  
NPM : 0906 583251  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kecamatan Jatiasih  
Kabupaten Bekasi (Analisis Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., Mkn.   
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.   
Penguji : Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum. 

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga tugas akhir berupa tesis dengan judul “TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KECAMATAN JATIASIH KABUPATEN BEKASI (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010)” ini akhirnya dapat terselesaikan. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Enny Koeswarni, SH, M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis, terima kasih telah banyak membantu saya dalam memberikan bimbingan serta saran dan pengarahan yang sangat bermanfaat kepada saya selama proses penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya, memberikan ilmu dan pengetahuan selama saya mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
5. Khusus untuk Papa, Mama, Kakak yang penulis cintai, yang telah memberikan doa, perhatian, kasih sayang, dukungan dan bantuan baik secara moril maupun materiil kepada saya.
6. Sahabat-sahabat saya Cinde, Melinda, Lala, Vhika, Masykur, Prisa, Hakim, yang selalu ada untuk memberikan dukungan, motivasi, doa, menemani saya

sewaktu dalam sedih maupun senang serta banyak membantu saya dalam kuliah dan menyelesaikan tesis ini.

7. Teman-teman Angkatan 2009 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tidak akan terlupakan saat kita tertawa bersama, yang saya tidak dapat sebutkan satu-persatu.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Trisakti yang selalu memberikan semangat dan doa.
9. Seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya mohon maaf atas segala kesalahan dan kekeliruan yang terdapat dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan sesuatu yang bernilai bagi para pembacanya.

Depok, Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Caesaria Dhamayanti, SH  
NPM : 0906 583 251  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Terjadinya Sertipikat Ganda Di Kecamatan Jatiasih Kabupaten Bekasi  
(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 06 Juli 2011  
Yang menyatakan,



**Caesaria Dhamayanti, SH**

## ABSTRAK

Nama : Caesaria Dhamayanti, SH  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Terjadinya Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih Kabupaten Bekasi (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010)

Sertipikat ganda adalah lebih dari satu sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Terjadinya sertipikat ganda dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan dan belum terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dari hasil analisa penelitian ini apabila terjadi sertipikat ganda atau tumpang tindih atas satu bidang tanah, maka salah satu harus dibatalkan. Yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya sertipikat ganda, upaya penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan terhadap sertipikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

Kata Kunci : Sertipikat Ganda, Pendaftaran Tanah.

## ABSTRACT

Name : Caesaria Dhamayanti, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title : Occurrence of Double Certificates in Sub-district Jatiasih, Bekasi  
(Analysis of Supreme Court Case Number: 138/K/TUN/2010)

Double certificates are more than one certificates which explain one same of land. The occurrence of double certificates on one object of land can caused by several factors, some of the caused factors are the negligence of land registration office and unimplemment of an order administration of land registration. The research also shows that if one object of land has two certificate, that one of them should be declared null and void. The problems of this research are to find out the cause of double certificates, efforts to dispute settlement of double certificats through litigation against in the Supreme Court of Indonesia Decision Number : 138/K/TUN/2010 in accordance applicable with the laws. This research using legal normative point of view with descriptive analytic design.

Keywords: Double Certificates, Land Registration

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	8
1.3 Metode Penelitian.....	9
1.4 Sistematika Penelitian.....	12
<b>BAB 2 TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KECAMATAN JATIASIH KABUPATEN BEKASI (Analisis Kasus Putusan Mahkamah agung Nomor : 138/K/TUN/2010).....</b>	<b>14</b>
2.1 Teori Umum Pendaftaran Tanah.....	14
2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	14
2.1.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	20
2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	22
2.1.4 Obyek Pendaftaran Tanah.....	23
2.1.5 Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	28
2.1.6 Sistem Pendaftaran Tanah.....	29
2.1.7 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	31
2.1.8 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	38
2.1.9 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	40
2.1.10 Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.....	45
2.2 Sertipikat Tanah.....	47
2.2.1 Pengertian Sertipikat.....	47
2.2.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah.....	49
2.2.3 Sertipikat Cacat Hukum.....	51
2.2.4 Faktor-faktor Terjadinya Sertipikat Cacat Hukum.....	54
2.3 Kasus Posisi.....	55
2.3.1 Fakta Hukum.....	56
2.3.2 Permasalahan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130/K/TUN/2010.....	60
2.3.3 Dasar Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130/K/TUN/2010 .....	61
2.3.4 Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 130/K/TUN/2010 .....	61

2.3.5	Putusan.....	62
2.3.5.1	Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG.....	62
2.3.5.2	Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor: 246/B/2009/PT.TUN.JKT.....	63
2.3.5.3	Putusan Mahkamah agung Nomor : 138/K/TUN/2010.....	64
2.4	Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010.....	64
2.4.1	Penyebab adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.....	64
2.4.1.1	Faktor Intern Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.....	66
2.4.1.2	Faktor Ekstern Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.....	71
2.4.2	Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.....	75
2.4.3	Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 Terhadap Sertipikat Ganda Yang Disesuaikan Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.....	84
<b>BAB 3</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>88</b>
3.1	Kesimpulan.....	88
3.2	Saran.....	89
	<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>92</b>
	<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>95</b>

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Negara Republik Indonesia bertekad untuk melaksanakan pembangunan secara nasional, terutama diawali pada masa orde baru. Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah bersama-sama masyarakat dilandasi pada Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 tertuang dalam pasal 33 ayat 3 yakni :

“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

Oleh karena itu hasil-hasil dari pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir batin secara adil dan merata sebagaimana yang dicita-citakan.

Untuk mencapai dicita-cita Negara tersebut diatas perlu ditegaskan visi yang merupakan tujuan yang ingin dicapai, yaitu terwujudnya masyarakat Indonesia yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera, dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh manusia Indonesia yang sehat, mandiri, beriman, bertakwa, berakhlak mulia, cinta tanah air, berkesadaran hukum dan lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan teknologi, serta memiliki etos kerja yang tinggi dan berdisiplin. Maka dalam bidang agraria perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya rencana tersebut maka

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, ps. 33 ayat (3).

penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

Dengan demikian tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan kesejahteraan manusia itu sendiri, agar tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dengan memperhatikan kelestarian fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup, pembangunan yang berkelanjutan, kepentingan ekonomi dan budaya masyarakat lokal, serta penataan ruang.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta, dapat diketahui bahwa undang-undang ini merupakan unifikasi di bidang hukum pertanahan, maka terwujudlah suatu agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat azas-azas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya, serta UUPA mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Oleh karenanya terhadap adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan melaksanakan pendaftaran tanah di Indonesia. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, untuk selanjutnya disebut PP Nomor 10 Tahun 1961. Kemudian sesuai dengan perkembangannya, peraturan pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam peraturan ini banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran Tanah,

serta ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PMNA Nomor 3 Tahun 1997.

Sebagaimana dituangkan dalam pasal 19 UUPA, mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :<sup>2</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendafrana tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam 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 termasuk dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam pasal 19 UUPA tersebut yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang Pertanahan, sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>3</sup> Sebagaimana ditunagkan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA tentang hak milik demikian halnya dengan setiap

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, Ps. 19.

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 474 – 476.

peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dengan pasal 19 dan pasal 38 ayat (1) UUPA tentang Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud pasal tersebut diatas.

Untuk menindaklanjuti mengenai pendaftaran tanah yang tertuang didalam UUPA maka dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat rincian pendaftaran Tanah, seperti yang tertuang dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni :<sup>4</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 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

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka dapat disimpulkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diuraikan UUPA mengandung dua ketentuan yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, No.24 Tahun 1997, ps. 3.

dijamin undang-undang.<sup>5</sup> Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>6</sup> Ini artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam pengadilan. Namun kepastian hak atas tanah ini dalam prakteknya terkadang tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain.<sup>7</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan di bawah dan langsung bertanggung jawab kepada Presiden. Seiring dengan perkembangan di bidang pertanahan, peraturan tersebut mengalami berbagai perubahan, yang terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), selanjutnya disebut Perpres Nomor 10 Tahun 2006. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional, sektoral.<sup>8</sup>

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi :<sup>9</sup>

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal.472.

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, *op. cit.*, ps. 32 ayat (1).

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 483.

<sup>8</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No.10 Tahun 2006, ps. 2.

<sup>9</sup> *Ibid.*, Ps. 3.

4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria, dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/Daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyeleggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan;
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. Pendidikan, latihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penerbitan sertifikat, diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak

instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa, bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat yang cacat hukum.<sup>10</sup>

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus “sertipikat ganda”, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui peradilan. Pada umumnya masalah sertipikat ganda ini baru diketahui apabila pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut akan melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus yang telah di putus dalam Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010) Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan terbitnya “sertipikat ganda”, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan Ir. Stefanus Setiono Gunawan melawan PT. Prestasi Mahkota Utama.

Semula PT. Prestasi Mahkota Utama telah mendapatkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juli 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Jatimekar, Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten daerah Tingkat II Bekasi seluas 100 ha (1.000.000 m<sup>2</sup>) dikedua desa Jatiluhur pada tahun 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor. 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 desember 1997 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tersebut telah menyetujui pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Dati II Bekasi.

---

<sup>10</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya.*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hal. 25.

Kemudian Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama.

Bahwa yang menjadi persoalan adalah Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat HGB tersebut dan juga telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi di atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> yang dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo berdasarkan Surat Ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang sudah beralih karena jual beli, menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tanggal 3 November 2008.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka PT. Prestasi Mahkota Utama merasa keberatan dan telah dirugikan atas terbitnya sertipikat Hak Milik dimaksud diatas tanah Hak Guna Bangunan, jelas bahwa tindakan tersebut adalah tindakan yang sewenang-wenang atau telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan secara singkat tersebut, penulis tertarik untuk menelitinya dalam sebuah tesis dengan judul:

**TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA DI KECAMATAN JATIASIH  
KABUPAEN BEKASI (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor :  
138/K/TUN/2010)**

## **1.2 POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan fokus kepada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah yang menyebabkan adanya penerbitan sertipikat ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian sengketa terhadap sertipikat ganda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi ?

3. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?

### 1.3 METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>11</sup> Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.<sup>12</sup> Dalam menyelesaikan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

a. Bentuk Penelitian

Penelitian ini tentang “Terjadinya Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi (Analisi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)” merupakan penelitian hukum yuridis normatif, yang bertujuan untuk mendapatkan data sekunder, melalui bahan pustaka berupa studi dokumen.<sup>13</sup>

b. Tipe Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah diuraikan, penulisan dalam penelitian ini yang dilihat dari sudut sifatnya, menggunakan tipologi penelitian deskriptif analitis. Tujuan penelitian deskriptif analitis adalah menggambarkan mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek dalam penyelesaian mengenai sertipikat ganda. Penelitian dilakukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, supaya dapat membantu di dalam

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2006), hal. 42.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1983), hal. 1.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit.* , hal.51.

memperkuat teori-teori lama atau membantu di dalam kerangka menyusun teori baru.<sup>14</sup> Dilihat dari sudut tujuannya, penulisan ini merupakan penelitian problem solution, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran pemecahan permasalahan. Penulisan penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan mengenai penyelesaian kasus terhadap adanya sertipikat ganda.

c. Jenis Data

Secara umum, maka dalam penelitian biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya; data empiris) dan data dari bahan pustaka.<sup>15</sup> Berdasarkan jenis dan bentuknya, karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data kepustakaan atau data sekunder digolongkan dalam tiga bahan hukum, yaitu bahan-bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder, dan bahan-bahan hukum tersier,<sup>16</sup> sejauh dalam batas-batas metode penelitian normatif.

d. Macam Bahan Hukum

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa :

- a) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat meliputi berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan di bidang Pendaftaran Tanah yang menjadi landasan hukum dari penelitian ini:
- (1) Undang-undang Dasar Tahun 1945
  - (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - (4) Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

---

<sup>14</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 10.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *loc.cit.*, hal. 51.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op. cit.*, hal.13.

- (5) Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - (6) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
  - (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
  - (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
  - (9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan mengenai bahan-bahan hukum primer meliputi buku-buku, makalah, laporan penelitian ilmiah dan majalah ilmiah mengenai Pendaftaran Tanah, khususnya mengenai permasalahan sertipikat yang disebabkan adanya sertipikat ganda yang menjadi landasan teori dari penelitian ini.
- c) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun kejelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus untuk memperoleh definisi - definisi istilah yang berkaitan dengan penelitian ini.
- e. Alat Pengumpulan Data  
Alat pengumpumpulan data dalam tesis ini menggunakan studi dokumen. Studi dokumen dalam hal ini menggunakan peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- f. Metode Analisa Data  
Dalam penulisan tesis ini data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis untuk kemudian disusun secara sistematis. Analisis data dalam penulisan tesis ini

dilakukan mempergunakan metode analisis kualitatif dan diperkuat dengan hasil studi kasus. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian yang utuh.<sup>17</sup>

g. Bentuk Hasil Penelitian

Pengambilan kesimpulan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan cara logika deduktif, artinya adalah metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum, antara lain mengenai permasalahan-permasalahan dalam pendaftaran tanah, yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda. Adapun kajian terhadap konsep yang sifatnya umum tersebut akan dianalisis secara khusus dari aspek-aspek peraturan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah dan sistem administrasi di dalam kantor pertanahan yang bersangkutan.

## 1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan masalah pokok. Bab ini dibagi menjadi empat sub bab. Pertama mengenai latar belakang masalah yang menjadi pendorong bagi penulis untuk membahasnya, Kedua mengenai pokok permasalahan. Ketiga mengenai metode penelitian. Keempat mengenai sistematika penulisan yang berisi pembabakan tesis secara menyeluruh mengenai isi tesis ini.

### BAB II PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai landasan teori umum mengenai pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, pengertian

---

<sup>17</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *op.cit.*, hal. 67.

sertipikat secara lengkap, penyelesaian sengketa tanah berisikan penyelesaian sertipikat ganda atau tumpang tindih berdasarkan putusan pengadilan yang dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta analisis terhadap permasalahan hukum yang berisikan pokok permasalahan penyebab terbitnya sertipikat ganda, pokok permasalahan penyelesaian sengketa terhadap sertipikat ganda, pokok permasalahan mengenai sesuai atau tidaknya putusan Mahkamah agung Nomor : 138/K/TUN/2010 dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku..

### **BAB III PENUTUP**

Akhirnya dalam bab ini merupakan bagian terakhir yang merupakan rangkuman hasil penelitian dan analisis dari seluruh uraian tesis, yang berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dan juga saran dari penulis sebagai bahan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

**BAB 2**  
**TERJADINYA SERTIPIKAT GANDA**  
**DI KECAMATAN JATIASIH KABUPATEN BEKASI**  
**(Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010)**

**2.1. Teori Umum Pendaftaran Tanah**

**2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata *cadastere* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *Record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan 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 Tarrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* atau *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>18</sup>

Di dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>18</sup> A. P. Parkindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal 18-19

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>19</sup>

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermula pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus-menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, Dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

“Teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan tanda bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun, pada dasarnya meliputi dua bidang yaitu :

1. Data fisik mengenai tanahnya, yakni lokasi, batas-batas, luas bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya, yakni obyek hak, subyek hak, ada atau tidaknya pihak lain.

Yang dimaksud dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh Negara, bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, *op.cit.*, Ps. 1 angka 1.

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjukkan kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Tetapi kemudian diperluas mengenai juga Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, hak Pengelolaan, Wakaf, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahan”, “penyimpanan” dan kemudian “penyajianya”. Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, *microfilm* atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya.

Tetapi kenyataannya, dalam pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar, melainkan hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebani hak-hak yang bersangkutan. Bahkan dalam pendaftaran tanah yang menggunakan apa yang disebut “sistem pendaftaran akta” atau “*registration of deeds*”, bukan haknya yang didaftar, melainkan akta yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*, menimbulkan kesan seakan-akan obyek utama pendaftaran atau satu-satunya obyek pendaftaran adalah tanah. Mengenai pengumpulan data sampai penyajian data fisik, tanahlah yang menjadi obyek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan dalam “daftar tanah”.

Pendaftaran tanah yang pernah berlaku di Indonesia dilaksanakan dalam dua periode, yaitu :

### 1) Sebelum berlakunya UUPA

Indonesia memiliki berbagai perangkat hukum Agraria secara bersamaan, yang bersumber pada hukum adat, yang memiliki konsep *komunalistik religious* yang merupakan hukum tidak tertulis, bersumber pada hukum perdata barat, *individualistic-liberal* yang merupakan hukum tertulis yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan yang berasal dari berbagai bekas Pemerintah Swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal. Hukum agraria yang merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara, hampir seluruhnya terdiri atas peraturan-peraturan perundang-undangan yang memberi landasan hukum bagi pemerintah jajahan dalam melakukan politik agrariannya yang dituangkan dalam *Agrarische Wet 1870*. Pluralisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah yang berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya dan tanah dalam hukum Indonesia mempunyai status hukum atau kedudukan hukum sendiri, terlepas dari status hukum subyek yang mempunyainya.

Pada saat itu di Indonesia dikenal tanah-tanah yang disebut dengan tanah-tanah Hak Barat atau tanah-tanah Eropa, seperti : Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal dan tanah-tanah Hak Indonesia, seperti tanah-tanah Hak Adat, tanah-tanah dengan ciptaan Pemerintah Hindia Belanda, misalnya Hak *Agrarische Eigendom*, *Landerijen Bezitrecht*, juga terdapat tanah-tanah Hak ciptaan Pemerintah Swapraja, misalnya Grant Sultan. Tanah-tanah dengan Hak Adat dan Hak ciptaan Pemerintah Hindia Belanda dan Swapraja tersebut, disebut tanah-tanah Hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas dari tanah-tanah Hak Adat.

Pendaftaran tanah pada jaman penjajahan yang diselenggarakan pemerintah, hanyalah sebatas mengenai tanah-tanah eropa saja yang jumlah bidang dan luasnya relatif kecil sekali. Sedangkan terhadap tanah-tanah Indonesia tidak diselenggarakan pendaftaran, karena menyangkut masalah biaya. Sementara itu, pendaftaran untuk tanah-tanah Indonesia diselenggarakan berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat. Sehingga pada masa penjajahan

tersebut, pendaftaran tanah yang diselenggarakan bukanlah *rechts kadaster* melainkan *fiscal kadaster*.

Sampai dengan tahun 1961, terdapat tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :

1. Tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*
2. tanah-tanah Hak milik Adat yang ada di wilayah *Geemente: Verponding Indonesia*
3. Tanah-tanah Hak Milik Adat di luar wilayah *Geemente: Landrete* atau pajak bumi.

2) Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, yang kemudian diberlakukan dengan dikeluarkannya PP Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 23 September 1961, yang mempunyai karakter pendaftaran tanah desa demi desa yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Menteri Agraria. Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah dengan cara ini, semua bidang tanah diselidiki riwayatnya, ditetapkan batas-batasnya serta diukur dan dipetakan secara massal pada setiap desa. Penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas tanah tersebut dilakukan oleh Panitia Desa dan setelah melalui proses pengumuman dan pembukuan hak, lalu diketahui bahwa tanah tidak bermasalah maka untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat secara massal.

PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurna PP Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997, diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997. Dengan diberlakukannya PP Nomor 24 Tahun 1997 maka sepanjang tidak bertentangan, diubah atau diganti dengan Peraturan Pemerintah yang baru, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku sebab pada prinsipnya, Peraturan Pemerintah tersebut tetap mempertahankan mengenai tujuan dan sistem yang digunakan dalam

pelaksanaan pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam pasal 64 PP 24 Tahun 1997.<sup>20</sup>

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diadakan pembedaan menurut obyek sehubungan dengan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diprakarsai oleh Pemerintah dan pembiayaannya menjadi beban pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan sehingga pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal dan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kepastian hukum yang ingin dicapai oleh UUPA melalui pendaftaran tanah meliputi tiga hal, yaitu :

- 1) Kepastian mengenai subyek hukum pemegang hak atas tanah. Jika pendaftaran tanah sudah dapat dilaksanakan dengan baik dan tertib, maka melalui Daftar Buku Tanah dapat diketahui dengan mudah siapa pemegang hak atas suatu bidang tanah

---

<sup>20</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, cet. 14, (Jakarta: Djambatan, 2000), hal. 29.

tersebut. Hal ini akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya sendiri dan juga bagi pihak lain yang mempunyai kepentingan atas tanah tersebut, misalnya pihak yang akan membeli tanah yang bersangkutan ataupun pihak yang akan menjaminkan uang dengan jaminan hak atas tanah sehingga pihak tersebut akan memperoleh jaminan kepastian hukum bahwa ia akan membeli tanah atau memperoleh dari pihak yang mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual atau menjaminkan tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum ini sangat diperlukan untuk menunjang kelancaran roda perekonomian.

- 2) Kepastian mengenai obyek hukum, yaitu mengenai tanah itu sendiri, yang meliputi letak tanah secara pasti, luas tanah berikut batas-batasnya yang jelas dan pasti. Jaminan kepastian hukum ini sama pentingnya dengan jaminan kepastian hukum mengenai subyek hukum.
- 3) Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut yang menjadi dasar bagi hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum.

Kepastian mengenai tiga hal tersebut merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sehingga harus didukung oleh fakta yang benar mengenai segala sesuatu yang menyangkut bidang tanah tersebut.

### **2.1.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang berbunyi :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht cadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu :

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberian, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib daftar.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal. 474

### 2.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan terselenggaranya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtskadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechts kadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal kadaster*).<sup>22</sup>

Ketentuan Pasal 19 UUPA yaitu :

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, pemetaan 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.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) 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.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 425

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah :

- 1) Agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dikehendaki. Tujuan ini yang dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan (pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 2) Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitur itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan (pasal 4 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997).
- 3) terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar (pasal 4 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997).<sup>23</sup>

Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka alat-alat bukti yang terdapat di kantor pertanahan dapat tersimpan dan tersusun dengan baik guna keperluan pendaftaran tanah. Adanya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

#### **2.1.4. Obyek Pendaftaran Tanah**

Obyek pendaftaran tanah menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 9 UUPA, meliputi :

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 475-477

## 1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 20 ayat

(1) UUPA, yaitu:

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia.
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang langsung dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha, adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk

jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya jangka waktu tersebut dalam ayat 1 tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 30 tahun”.

Yang dapat mempunyai Hak Guna Banguna, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

### 4. Hak Pakai

Diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

#### 5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Pasal 1 angka 3 Permen Agraria Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara.
- c. Badan Usaha Milik Daerah.
- d. PT Persero.

- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

#### 6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu: “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yaitu:

“Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam”.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atas kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### 7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang dimaksud dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, adalah:

- (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah.
- (2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu

kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan”.

#### 8. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

#### 9. Tanah Negara.

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan Tanah Negara, yaitu:

“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak atas tanah”. Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat.<sup>24</sup>

#### 2.1.5. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas-asas yang terdapat dalam pendaftaran tanah ini adalah merupakan sebagai patokan dalam melakukan pendaftaran tanah. Ketentuan asas-asas tersebut diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>24</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal.30.

tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1) Sederhana

Ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Aman

Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4) Mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kesinambungan dalam pemeliharaan data fisik dan data yuridis secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, oleh karenanya ada asas terbuka.

#### 2.1.6. Sistem Pendaftaran Tanah

Terdapat 2 (dua) sistem pendaftaran tanah, diantaranya adalah :

1) Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

- Pada sistem ini mengenal akta merupakan sumber data yuridis;
- Kegiatan pengumpulan data yuridisnya dilakukan dengan mengambil akta tersebut;
- Kegiatan pengolahan data yuridis hanya terbatas pada pemberian nomor dan tanggal pendaftarannya, dimana akta tersebut yang didaftar oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan membubuhkan nomor dan tanggal pendaftarannya, untuk selanjutnya akta yang didaftar tersebut menjadi surat tanda bukti;

- Kegiatan penyimpanan dan penyajian data yuridisnya di Kantor Pendaftaran Tanah dilakukan dengan penyimpanan dan penyajian akta tersebut, sedangkan kepada pemegang haknya diberikan salinan akta yang sudah didaftar;
- Jika terjadi perubahan data yuridis, misalnya karena pemindahan hak yang dibuktikan akta pemindahan hak, maka akta pemindahan hak tersebut sebagai sumber datanya kemudian akta pemindahan tersebut didaftar dengan dibubuhi nomor dan tanggal pendaftaran, selanjutnya kepada pemegang haknya diberikan salinan akta pemindahan hak yang sudah didaftar. Sehingga pemegang hak yang terakhir memiliki lebih dari satu akta. Demikianlah kegiatan pemeliharaan data pada sistem pendaftaran akta.<sup>25</sup>

## 2) Sistem Pendaftaran Hak (*registration of titles*)

- Akta merupakan sumber data yuridis
- Kegiatan pengumpulan data yuridisnya dilakukan dengan mengambil data yuridisnya yang ada di dalam akta untuk dicatat sedangkan akta tersebut untuk selanjutnya tersimpan di arsip Kantor Pendaftaran Tanah. Dimana petugas pendaftaran tanah bersifat aktif, yaitu dengan melakukan pemeriksaan/penelitian mengenai kelengkapan dan keabsahan data yuridisnya;
- Data yuridis tersebut diolah menjadi suatu dokumen yang disebut dengan buku tanah;
- Buku tanah tersebut kemudian disimpan dan disajikan di Kantor Pendaftaran Tanah, sedangkan kepada pemegang haknya diberikan salinannya;
- Jika terjadi perubahan misalnya karena pemindahan hak yang dibuktikan akta pemindahan hak, maka akta pemindahan hak tersebut sebagai sumber datanya, kemudian kegiatan pengumpulan data yuridisnya dilakukan dengan mengambil perubahan data yuridisnya sedangkan akta pemindahan hak tersebut tersimpan di arsip Kantor Pendaftaran Tanah. Data perubahan tersebut diolah dengan mencatat pada Buku Tanah yang ada di Kantor

---

<sup>25</sup> Sunaryo Basuki, "Pokok-pokok Pendaftaran Tanah oleh Prof. Boedi Harsono, SH," (Diktat kuliah Oktober 2008), hal. 4-5

Pendaftaran Tanah dan salinannya yang disimpan oleh pemegang haknya. Begitu seterusnya jika terjadi perubahan-perubahan, sehingga semua perubahan-perubahan yang terjadi kemudian terdapat dalam Buku Tanah dan salinannya.<sup>26</sup>

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, Indonesia menggunakan Sistem Pendaftaran Hak. Hal ini dibuktikan dengan adanya Buku Tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan dan adanya Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, yang diberikan kepada pemegang haknya.

#### **2.1.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu Negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Dikenal ada 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*.

Asas itikad baik yakni orang yang memperoleh hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum. Maka asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik sehingga diperlukan daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem positif.

Asas *nemo plus iuris* artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Jadi pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Ia selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama orang lain. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tergantung pada sistem publikasi apa yang dipakai dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Data yang sudah dituangkan dalam Tanda Bukti Hak dan disajikan dalam Kantor Pendaftaran Tanah. Data ini digunakan apabila ada perbuatan hukum

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 5-6

mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, dimana orang menggunakan data yang sudah disediakan di Kantor Pendaftaran Tanah, untuk melihat apakah data yang digunakan sudah benar atau tidak.

Sistem publikasi dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

#### 1) Sistem Publikasi Negatif

Keuntungan pemegang hak yang sebenarnya lebih didahulukan dan dilindungi. Walaupun pihak lain sudah terdaftar sebagai pemegang hak, pihak yang berhak masih tetap diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan pembatalan pendaftarannya ke pengadilan.

Meskipun sudah diteliti lebih dahulu kebenaran data yang didaftar tetapi karena Negara tidak menjamin kebenarannya maka orang tidak dapat secara mutlak percaya akan kebenaran data yang disajikan.

Ciri-ciri sistem ini adalah :

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata dikemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran tanah;
- b. Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Keuntungan dari sistem negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif ini adalah :

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- c. Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain,

sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemilikinya.<sup>27</sup>

Kelemahan sistem ini oleh Negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga “*acquisitive verjaring*”, yang tidak dikenal dalam hukum Adat. Hukum Adat sendiri telah menyediakan lembaga yang dikenal dengan lembaga “*rechtsverwerking*”. Perbedaannya dengan lembaga “*acquisitive verjaring*” pihak yang menguasai tanah karena lampaunya waktu menjadi pemilikinya, sedangkan lembaga “*rechverwerking*” pihak yang mempunyai tanah karena lampaunya waktu kehilangan hak untuk memperolehnya kembali.<sup>28</sup> Namun pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk mengajukan haknya dalam waktu yang wajar. Lembaga “*rechverwerking*” dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetapi tidak secara otomatis digunakan, karena hanya dapat digunakan apabila diajukan sendiri oleh para pihak yang berkepentingan. Dalam kenyataannya lembaga ini telah digunakan oleh Mahkamah Agung dalam berbagai keputusan sejak tahun 1955.

## 2) Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif diciptakan oleh *Torrens*. Semula sistem ini digunakan di Negara bagian Australia. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada *register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

Pihak ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga

---

<sup>27</sup>Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hal.94

<sup>28</sup>Prof. Dr. Mhd. Yamin Lubis, SH.,MS.,CN dan Abd. Rahim Lubis,SH.,Mkn., *Hukum Pendaftaran Tanah*, hal.478-479

yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Ciri-ciri sistem publikasi positif ini adalah :

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdapat dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Maka sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- b. Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.<sup>29</sup>

Kebaikan dari sistem positif adalah :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak, dengan kata lain orang yang namanya sudah terdaftar didahulukan kepentingannya.
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
- c. Pendaftarannya dilakukan dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*the purchaser in good faith and for value*), dengan memiliki hak yang tidak dapat diganggu gugat (*indefeasible title*);
- d. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam alat bukti yaitu buku tanah yang disebut register, karena sebelum didaftar pejabat pendaftarannya wajib terlebih dahulu meneliti kebenaran data yang disajikan, sehingga orang boleh secara mutlak percaya dalam kebenaran data yang disajikan dalam register, sebagaimana dalam sistem pendaftaran hak (*the register is everything*). Sehubungan dengan hal tersebut maka pihak yang sebenarnya

---

<sup>29</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya.*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 32

berhak tidak diberi kesempatan mengajukan gugatan pembatalan pendaftarannya ke pengadilan dan hanya mempunyai hak menuntut ganti kerugian kepada Negara, jika terbukti kesalahan pendaftaran diakibatkan karena kelalaian dari pejabat pendaftaran tanah. Untuk itu Negara menyediakan dana khusus.<sup>30</sup>

Kelemahan dari sistem positif adalah :

- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif.<sup>31</sup>

Indonesia sendiri menganut sistem publikasi negatif, karena sumber data fisik dan data yuridis sebagian terbesar bidang-bidang tanah yang akan didaftar untuk pertama kali tidak pasti kebenarannya. Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat menyediakan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi biarpun negatif, bukan negatif yang murni, tetapi sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Seperti publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, artinya bahwa dalam pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana data fisik dan data yuridis bidang tanahnya diteliti kebenarannya sebelum dibukukan untuk pertama kali serta orang yang beritikad baik dalam melakukan perbuatan hukum atas dasar data fisik dan data

---

<sup>30</sup> Diktat Soenaryo, *op.cit.*, hal. 7

<sup>31</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria.*, (Bandung: Alumni, 1983), hal. 92

yuridis dalam sertifikatnya berhak mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini ditunjukkan dengan :

- 1) Pendaftaran menghasilkan alat pembuktian yang “kuat” (pasal 19, 23, 32 dan 38 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960)

Dalam pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi :

“Setipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Dalam penjelasan “kuat” artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Pihak yang menyangkal kebenarannya itulah yang wajib membuktikannya.

Hal ini diperkuat dengan adanya lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan sendiri oleh pemegang haknya dan telah dikuasai pihak lain, melalui perolehan hak dengan itkad baik. Lembaga ini telah mendapat pengukuhan dari yurisprudensi, diantaranya yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/Sip/1955 (Kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat) : "Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).

Lembaga *rechtsverwerking* ini tidak termuat dalam produk hukum berupa undang-undang, melainkan hanya termuat dalam peraturan pemerintah dan dalam praktek lembaga ini hanya dapat digunakan apabila diajukan sendiri oleh para pihak dengan kata lain hakim di pengadilan tidak dapat menggunakan sendiri lembaga ini apabila para pihak tidak memintanya untuk digunakan.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal. 7-8

Namun ketentuan mengenai hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan terdapat dalam UUPA (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) sesuai dengan lembaga ini.

## 2) Pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif

Dalam sistem publikasi negatif, biarpun kebenaran data yang didaftar sudah diteliti, orang secara mutlak tidak percaya akan kebenaran data yang disajikan karena Negara tidak menjamin kebenaran datanya. Di Indonesia melalui kegiatan pendaftaran tanah Negara menjamin kebenaran data yang disajikan adalah benar, oleh karenanya pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif dengan meneliti terlebih dahulu kebenaran data yang didaftar.

## 3) Sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem pendaftaran hak

Sistem pendaftaran hak digunakan dalam sistem publikasi positif, dengan buku tanah sebagai tempat penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya. Hal ini yang tidak dijumpai dalam sistem publikasi negatif. Di Indonesia, bentuk pengumpulan dan penyajian data yuridis adalah buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan dan penerbitan surat tanda bukti haknya berupa sertipikat, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, yang diberikan kepada pemegang haknya.<sup>33</sup>

Namun biarpun sudah didaftar selalu ada kemungkinan gugatan dari pihak yang terbukti pemegang hak yang sebenarnya. Sehingga kegiatan pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 diatur secara rinci sebagai usaha untuk memperoleh dan menyediakan data yang benar. Untuk itu harus didukung dengan tenaga-tenaga kerja yang mendukung dalam kegiatan pendaftaran tanah diantaranya yaitu Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara sistem administrasi pendaftaran tanah dan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai tanah.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 8

### 2.1.8. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Secara operasional, instansi penyelenggaraannya adalah Kantor Pertanahan, dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran tanah selama ini, mulai dari permohonan orang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.

Pelaksanaannya meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997.<sup>34</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :<sup>35</sup>

1. pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. pengumpulan dan pengelolaan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. penerbitan sertipikat;
4. penyajian data fisik dan data yuridis;
5. penyimpanan daftar dan dokumen;

Untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi:

1. pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. penetapan batas-batas bidang tanah;
3. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. pembuatan daftar tanah, dan
5. pembuatan surat ukur;

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 477

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 490

Dalam pasal 13 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui pendaftaran secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*.

Pendaftaran tanah secara *sistematik* didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>36</sup> Pendaftaran tanah secara *sistematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara *sistematik* diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan pendaftaran tanah secara *sporadik* dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.<sup>37</sup> Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Dalam rangka menyelenggarakan fungsi informasi pertanahan, oleh kantor pertanahan diselenggarakan tata usaha pendaftaran mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Daftar umum tersebut dijelaskan dalam pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Pasal 1 angka 15).
2. Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran (Pasal 1 angka 16).

---

<sup>36</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, *op.cit.*, ps. 13 ayat (2).

<sup>37</sup> *Ibid.*, ps. 13 ayat (4).

3. Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka 17).
4. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka 19).
5. Daftar Nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu (Pasal 1 angka 18).

Sebagai fungsi informasi, maka setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis dalam daftar umum, kecuali daftar nama hanya terbuka untuk instansi pemerintah tertentu untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya (Pasal 34 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997)

### 2.1.9 Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>38</sup> Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten.<sup>39</sup>

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, seperti tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi:<sup>40</sup>

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, ps. 5

<sup>39</sup> Irawan soerodjo, *op. cit.*, hal. 135

<sup>40</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No.10 Tahun 2006, ps. 3.

2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria, dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/Daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelegaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan;
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. Pendidikan, latihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah Kerja Kepala Kantor Pertanahan misalnya pengukuran titik dasar dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor. 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam pasal 1 angka 24 PP Nomor. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, yaitu akta pemindahan, pembebanan hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatannya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.<sup>41</sup> Dalam pasal 6 ayat 2 PP Nomor. 24 Tahun 1997 bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, dalam melaksanakan tugas mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya yang disebabkan oleh pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang. Kantor pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Akta yang dibuatnya adalah merupakan akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya dan merupakan sebagai bukti yang kuat bagi pemegangnya.

Pasal 8 ayat (1) PP Nomor. 24 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh *Panitia Ajudikasi*, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk.

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 486-487

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 8 PP Nomor. 24 Tahun 1997).

Dalam rangka melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan panitia ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat massal dan besar-besaran, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak akan terganggu.

Susunan panitia ajudikasi menurut pasal 8 ayat (2) PP Nomor. 24 Tahun 1997 terdiri dari :

- 1) seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional.
- 2) beberapa anggota yang terdiri dari :
  - a. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
  - b. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
  - c. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah Desa/Kelurahan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (3) PP Nomor. 24 Tahun 1997). Ketentuan ini memungkinkan Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-bidang tanah setempat, dimasukkan dalam Panitia, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpulan data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri (Pasal 8 ayat (4) PP Nomor. 24 Tahun 1997).

Adapun tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 52 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- 1) Menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- 3) Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- 4) Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;
- 5) Membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- 6) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
- 7) Menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kuitansi bukan pembayaran dan penerimaan uang yang dibayar oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 9) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

Hal yang menjadi latar belakang diterapkannya sistem pendaftaran tanah secara sistematis adalah dapat mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar karena dilakukan secara serentak pada lokasi pendaftaran yang sudah ditentukan. Di samping itu juga dilihat dari pelaksanaannya yang serentak dan dilakukan secara terkoordinir sebelumnya sehingga kemungkinan terjadi resiko tumpang tindih (*overlapping*) dalam pendaftaran tanah dapat ditekan seminimal mungkin. Hal tersebut dapat dilihat pada pasal 31 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Disamping itu karena pendaftaran tanah secara sistematis tersebut dilaksanakan

secara serentak sesuai dan peta bidang-bidang tanah pun dibuat secara serentak pula sehingga resiko terjadinya tumpang tindih dalam pendaftaran tanah yang berdampak dengan adanya sertipikat hak atas tanah ganda dapat ditekan seminimal mungkin.

#### **2.1.10 Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen**

Daftar umum dan dokumen-dokumen yang dijadikan alat pembuktian hak tetap disimpan oleh Kantor Pertanahan setempat dan diberi tanda pengenal. Kepada yang berkepentingan dapat diberikan salinan, rekaman atau kutipan dokumen tersebut atas ijin tertulis dari Menteri (Pasal 35 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam hal terjadi sengketa tanah, maka dokumen-dokumen tersebut dapat ditunjukkan dalam sidang perkara tanah di Pengadilan yang bersangkutan atas perintah dari Pengadilan itu (Pasal 35 ayat (4) PP Nomor. 24 Tahun 1997). Data-data pendaftaran tanah tersebut disimpan dan disajikan dalam bentuk elektronik dan *microfilm*. Rekaman dokumen dalam bentuk elektronik dan *microfilm* itu mempunyai kekuatan bukti setelah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Untuk menyesuaikan data pada peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, daftar nama, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian, maka dilakukan kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pemeliharaan data dilakukan apabila terjadi perubahan terhadap data fisik dan data yuridis pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam pasal 12 ayat (2) PP Nomor. 24 Tahun 1997, meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar

nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Perubahan data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, yaitu menurut Pasal 94 ayat (3) PMNA Nomor. 3 Tahun 1997, dapat berupa:

1. Pemecahan bidang tanah;
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
3. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat-surat ukur baru.

Sedangkan perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu menurut Pasal 94 ayat (2) PMNA Nomor. 3 Tahun 1997, dapat berupa :

1. Pemeliharaan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pewarisan, penggabungan, peleburan perseroan atau pemindahan hak lainnya;
2. Pembebanan Hak Tanggungan;
3. Peralihan Hak Tanggungan;
4. Hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
5. Pembagian hak bersama;
6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan;
7. Perubahan nama pemegang hak yang berganti nama;
8. Perpanjangan jangka waktu hak.

Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang dimuat berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.<sup>42</sup>

Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dalam pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 79-80

## 2.2 Sertipikat Tanah

### 2.2.1 Pengertian Sertipikat

Pengertian sertipikat menurut Pasal 13 ayat (3) jo ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 UUPA, terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan sertipikat ini diberikan pada yang berhak.

Sedangkan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertipikat adalah :

“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sehingga sertipikat merupakan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang terdiri dari buku tanah dan surat ukur, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, karenanya sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan.

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah :

“surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”<sup>43</sup>

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Pasal 1 angka 19 PP Nomor 24 Tahun 1997)

---

<sup>43</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya.*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal. 122

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. (Pasal 1 angka 17 PP Nomor 24 Tahun 1997)

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. (Pasal 1 angka 15 PP Nomor 24 Tahun 1997).

Sertipikat diberikan apabila tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa, karenanya sertipikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek hak atas tanah.

Ali Achmad Chomzah membagi sertipikat menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu :

1. Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat.
2. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan Sertipikat *Hypotheek* dan Sertipikat *Credietverband*. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan sertipikat *hypotheek* dan sertipikat *credietband* sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.
3. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.<sup>44</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur mengenai sertipikat pengganti, yaitu sertipikat yang diterbitkan atas permohonan pemegang hak sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dalam hal pemegang hak, atau penerima hak sudah meninggal dunia, maka permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris, serta penggantian sertipikat tersebut harus dicatat pada buku tanah yang bersangkutan, sedangkan sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 125

<sup>45</sup> Boedi Harsono, *op cit.*, Pasal 57 dan Pasal 58

### 2.2.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah

Dalam hal memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dilakukan pendaftaran tanah yang menghasilkan alat bukti berupa sertipikat yang merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.

Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- 1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal ada 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan lain mengenai kekuatan pembuktian sertipikat dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, disebutkan bahwa :

“pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Ketentuan mengenai hal tersebut membuktikan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung kekuatan pembuktian sertipikat meliputi dua hal, yaitu :<sup>46</sup>

- 1) Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang berarti selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas tanah orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Sistem Publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif mengandung unsur positif, artinya Negara hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran sehingga sewaktu-waktu pemegang sertipikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut, bahkan pihak yang memperoleh tanah dari orang yang telah terdaftar tidak dijamin, walaupun tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.

Menurut Bachtiar Effendie, Sarjana Hukum, bahwa Indonesia sudah saatnya untuk meninggalkan yang dianut UUPA sekarang ini, karena dengan sistem positif sertipikat tanah merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah dengan demikian dihindari tumpang tindihnya sertipikat tanah sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum dalam pemegang hak atas tanah akan dapat dilaksanakan.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Ari. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 272-273.

<sup>47</sup>Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 39

### 2.2.3 Sertipikat Cacat Hukum

Sertipikat cacat hukum adalah penerbitan sertipikat yang keliru pada saat penerbitannya.

Sertipikat cacat hukum dapat dibagi menjadi beberapa macam, diantaranya adalah :

#### 1) Sertipikat Palsu

Disebut sebagai sertipikat palsu apabila data pembuatan sertipikat adalah palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan dan blanko yang digunakan untuk membuat sertipikat merupakan blanko yang palsu/bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>48</sup>

Sebuah sertipikat dapat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa data yang ada pada sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah.

Umumnya sertipikat palsu ini dibuat terhadap tanah-tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tanah yang cukup tinggi, serta terhadap tanah-tanah yang sertipikatnya masih mempergunakan blanko sertipikat lama.<sup>49</sup>

Untuk menentukan kebenaran data yang terdapat dalam sertipikat tidaklah mudah, sehingga masih saja adanya sertipikat palsu meskipun sudah ada usaha-usaha pencegahannya. Usaha pencegahannya diantaranya yaitu blanko sertipikat dicek sedemikian rupa dengan teknik pencegahan mutakhir sehingga sulit dipalsukan dan ditunjang dengan pengelolaan yang tertib, meningkatkan tertib administrasi pertanahan dan upaya-upaya lain untuk mencegah dan mendeteksi sertipikat palsu.<sup>50</sup>

Apabila pada suatu ketika Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya sertipikat palsu, sementara pihak Badan Pertanahan

---

<sup>48</sup> Ali achmad chomzah, *op. cit.*, hal 136

<sup>49</sup> *Ibid*, hal 137.

<sup>50</sup> Eddy ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No.5 Tahun 1960*, (Bandung : Alumni, 1995), hal 185

Nasional tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan bahwa sertipikat yang dimaksud adalah palsu, maka sertipikat yang sebenarnya palsu tersebut, diteliti kemudian distempel dengan kata-kata : “*Sertipikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional*” dan perlu dilaporkan kepada pihak kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut.<sup>51</sup>

## 2) Sertipikat Asli Tapi Palsu

Sertipikat asli tapi palsu artinya bahwa sertipikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan sertipikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan, misalnya Surat Keterangan Kepala Desa, Keterangan Waris, Segel Jual Beli dan sebagainya.<sup>52</sup> Serta bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap.

Sertipikat semacam ini tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di Pengadilan Negeri, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertipikat tersebut adalah palsu.

Upaya untuk mencegah sertipikat palsu tersebut yaitu dengan meningkatkan ketelitian serta kejujuran aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertipikat.

## 3) Sertipikat Ganda

Sertipikat Ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Maka dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal seperti ini disebut juga sertipikat tumpang tindih atau *overlapping*, baik tumpang tindih seluruh bidang tanah ataupun sebagian bidang tanah.<sup>53</sup> Sertipikat ganda ini

---

<sup>51</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit*, hal. 138

<sup>52</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi pemerintah.*, (Jakarta: Prestasi Pustaka,2003), hal. 26

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal. 26

dapat terjadi oleh karena kegiatan administrasi pertanahan yang belum sempurna selain itu juga kemungkinan terjadinya kelalaian dari petugas Badan Pertanahan Nasional. Demikian juga tidaklah mustahil dapat terjadi pemalsuan baik sengaja maupun tidak sengaja dalam penerbitan sertipikat atas tanah. Dalam hal ini sertipikat hak atas tanah palsu ada beberapa kemungkinan diantaranya sertipikat tersebut memang benar-benar palsu misalnya cap, tanda tangan ataupun blankonya yang palsu ataupun sertipikat tersebut asli tapi palsu yang artinya bahwa sertipikat tersebut sengaja dipalsukan oleh yang mempunyai sertipikat, misalnya dengan mengandakannya untuk memperkaya diri.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan daerah-daerah perbatasan kota yang belum ada peta pendaftaran tanahnya. Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa hal yakni :

- a. pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah
- b. adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya.<sup>54</sup>
- d. obyeknya sama tetapi alas haknya berbeda atau obyeknya sama tetapi namanya, nomornya, alas haknya berbeda serta bisa juga obyeknya sama, lokasinya sama tetapi bisa sama sebagian, bisa sama seluruhnya, bahkan bisa terjadi keadaan hak atas tanah yang tumpang tindih misalnya satu tanah mempunyai dua alas hak yang berbeda tetapi keduanya bukan sertipikat atau satu sertipikat sedangkan yang lain

---

<sup>54</sup> Ali achmad chomzah, *op.cit.*, hal 140-141

girik atau sama-sama memiliki sertipikat tetapi yang satu dokumennya tidak lengkap atau tidak memiliki dokumen apa-apa.

- e. kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga, mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu melalui program Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan penerbitan sertipikat terdahulu didasari pemetaan yang cermat dan dipetakan dalam peta dasar. Sedangkan peta dasar dilakukan dalam rangka proyek PP Nomor 10 Tahun 1961 yang sekarang telah diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dibiayai oleh dana APBN, yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.<sup>55</sup>

#### **2.2.4. Faktor-faktor Terjadinya Sertipikat Cacat Hukum**

Terjadinya sertipikat cacat hukum seperti sertipikat palsu dan sertipikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Faktor intern antara lain :

- 1) Tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- 2) Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti

---

<sup>55</sup> Ali achmad chomzah, *op.cit.*, hal 26-27

tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya.

- 3) Ketidaktepatan pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>56</sup>

Faktor ekstern antara lain :

- 1) Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
- 2) Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah yang memerlukan tanah.
- 3) Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

### 2.3 Kasus Posisi

Meskipun sudah banyak diatur mengenai peraturan-peraturan mengenai pertanahan di Indonesia, namun tetap saja banyak terjadi pelanggaran-pelanggaran yang terjadi di bidang pertanahan, diantaranya adalah mengenai sertifikat ganda. Yang dimaksud dengan sertifikat ganda yakni sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama.<sup>57</sup> Maka dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya, baik data-data yang

---

<sup>56</sup>Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya*, (Yogyakarta : Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Srtipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992), hal. 5-6.

<sup>57</sup> Ali Achmad Chomzah, *op. cit.*, hal. 139

berkaitan dengan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan. Dalam data fisik seperti perbedaan data mengenai luas tanahnya atau batas-batas tanah serta lokasi tanahnya sedangkan yang berkaitan dengan data-data yuridisnya, seperti perbedaan mengenai pemegang hak atas tanahnya dan juga mengenai bukti-bukti kepemilikan atas tanah yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan. Sertipikat ganda disebut juga sertipikat tumpang tindih atau *overlapping* terhadap sebagian bidang tanah atau pun terhadap seluruh bidang tanah yang bersangkutan.

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus sertipikat ganda. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, dan untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut dapat diselesaikan melalui peradilan serta instansi Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan dalam kasus yang menjadi pembahasan dalam tesis ini adalah diselesaikan dengan peradilan.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus yang telah diputus dalam Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010 Peradilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan terbitnya “sertipikat ganda”. Permasalahan ini bermula ketika salah satu pihak telah merasa dirugikan karena telah diterbitkannya 2(dua) sertipikat di atas tanah yang sama.

### 2.3.1 Fakta Hukum

Kasus ini bermula dari gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dimana para pihaknya adalah :

- 1) PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA, beralamat di Jakarta, berkantor di Gedung Internasional Trade Center (ITC) Lantai 7-8, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh PETRUS KUSUMA dan WELLY SETIAWAN PRAWOKO, keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur untuk mewakili Direksi, untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :
  - ROKHIM, SH

- NURHADI, SH
- JUNAIDI, SH

Ketiganya adalah Advokat/Pengacara, yang berkewarganegaraan Indonesia dan berkantor di Jakarta Barat.

Selanjutnya di sebut sebagai PENGGUGAT

- 2) KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, yang berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 34 Bekasi, Jawa Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

- SUHARNO, A.Ptnh, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan
- LABI RANGGINA, SH, Staf Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan
- YUNITA, SH, Staf Sengketa, Konflik Perkara Pertanahan
- BAMBANG KUSNOTA, SP, Staf Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan

Berdasarkan Surak Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2009

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT

- 3) STEFANUS SETIONO GUNAWAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Alamat Kelapa Puan Timur 2 N D 3 Nomor 26 Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI.

Obyek Gugatan dalam perkara ini adalah :

Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1315/Jatiasih, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> (meter persegi) tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan surat ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998 dan sekarang telah didaftarkan pada tergugat pada tanggal 03 Nopember 2008.

Uraian mengenai duduk perkara dalam gugatan ini adalah :

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang berbadan hukum, dan bergerak dibidang pembangunan perumahan untuk tempat tinggal. Untuk kebutuhan pembangunan yang rencananya akan diadakan diwilayah Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Desa Jatiluhur, penggugat membutuhkan lahan yang cukup besar, maka

berdasarkan surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/71/tib/1994 tanggal 28 Juni 1994, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah mengeluarkan surat keputusan dengan Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juni 1994 Tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di desa Jatimekar, desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Penggugat telah mendapatkan izin untuk melakukan pembebasan tanah seluas 100 hektar (1.000.000 m<sup>2</sup>) di kedua desa dimaksud.

2. Bahwa pada tahun 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 Desember 1997 telah disetujui pemberian tanah hak guna bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya DT II Bekasi kepada Penggugat dan telah diurus dan mendaftarkan tanda bukti hak untuk memperoleh sertipikat hak guna bangunan di atas tanah yang bersangkutan, dengan mengacu kepada Surat Keputusan (SK) kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi pada tanggal 17 Maret 1998 telah menerbitkan Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur tertulis atas nama Penggugat (PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA) terhadap tanah yang terletak di desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten DT II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup>.
3. Bahwa yang menjadi persoalan selain Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi diatas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> milik Penggugat dimaksud, Tergugat juga telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah

beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008.

4. Bahwa Penggugat (PT. PERSTASI MAHKOTA UTAMA) memperoleh tanah sertipikat hak guna bangunan nomor. 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat, Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997, tertanggal 22 Desember 1997 yang merupakan hasil dari pembebasan lahan/pelepasan hak tanah milik masyarakat yang sebagian termasuk diperoleh dari :
  - SALAMAH SAIBIN berdasarkan buku leter C Nomor. 264 Persil 7 terletak di Kampung pedurenan desa Jatiluhur kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi.
  - Surat Pelepasan Hak Nomor 278/590-AG/IX/1996 dibuat dihadapan camat Jatiasih tanggal 03 September 1996 atas nama ROPI.
  - Surat Pelepasan Hak Nomor 230/590-AG/VII/1995 dibuat dihadapan camat Jatiasih tanggal 7 Juli 1995 atas nama MIAR
  - Surat Pelepasan Hak Nomor 194/590-AG/V/1995 dibuat dihadapan camat Jatiasih tanggal 24 Mei 1995 atas nama MAWIH JAHIP.
5. Bahwa Tergugat II Intervensi (STEFANUS SETIONO GUNAWAN) memperoleh Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 2.000 m<sup>2</sup> semula atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO yang beralih kepada STEFANUS SETIONO GUNAWAN berdasarkan akta jual beli Nomor. 1125/2008 tanggal 27 Agustus 2008 dihadapan PPAT/Notaris JOKO SURYANTO, SH di kota Bekasi dan tanah tersebut diperoleh dari ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan:
  - Surat Keterangan Kepala Desa Jatiluhur, tertanggal 30 Juli 1997.
  - Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor. 30/AG/VII/1997 tanggal 30 Juli 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Jatiluhur
  - Surat Pernyataan Nomor. 30/AG/1997 yang dibuat oleh ARTINI MOERNIATI REGOWO tertanggal 30 Juli 1997

- Photo copy girik leter C Nomor. 264 kampung Pedurenan dari Pr.LIHA
- 6. Bahwa objek Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat adalah tidak benar karena menurut Penggugat objek sengketa tersebut telah masuk kedalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II seluas 46.554 m<sup>2</sup>.
- 7. Bahwa mengenai asal tanah girik leter c Nomor. 264 yang berasal dari Pr LIHA Kampung Pedurenan, setelah Majelis Hakim melihat terhadap buku leter c Nomor 264 baik sebelum dan setelah Pemekaran, girik leter c nomor. 264 tersebut adalah atas nama SALAMAH SAIBIN yang terletak di Desa/Kelurahan Jatiluhur kecamatan Jatiasih kabupaten Dati II Bekasi dan bukan atas nama Pr LIHA
- 8. Bahwa menurut Majelis Hakim jelas girik leter c Nomor. 264 bukan atas nama Pr LIHA akan tetapi girik atas nama SALAMAH SAIBIN yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat (PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA) yang sekarang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa sertipikat hak guna bangunan Nomor. 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998.

#### 2.3.2 Permasalahan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010

Apakah penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998, tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, yang sekarang telah beralih karena jual beli kepada STEFANUS SETIONO GUNAWAN, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2008 tersebut telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik atau tidak.

### 2.3.3 Dasar Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010

Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim memberikan ketentuan-ketentuan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

- Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

### 2.3.4 Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010

Berdasarkan permasalahan hukum yang diuraikan dalam kasus ini dan dengan memperhatikan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka majelis hakim berkesimpulan bahwa terjadi ketidak cermatan dari Tergugat dalam memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup>. Ketidak cermatan ini disimpulkan dari fakta-fakta hukum di persidangan dimana penggugat memperoleh tanah girik leter c Nomor. 264 yang berasal dari Pr LIHA Kampung Pedurenan, setelah Majelis Hakim melihat terhadap buku leter c Nomor 264 baik sebelum dan setelah Pemekaran, girik leter c nomor. 264 tersebut adalah atas nama SALAMAH SAIBIN yang terletak di Desa/Kelurahan Jatiluhur kecamatan Jatiasih kabupaten Dati II Bekasi dan bukan atas nama Pr LIHA. Bahwa menurut Majelis Hakim jelas girik leter c Nomor. 264 bukan atas nama Pr LIHA akan tetapi girik atas nama SALAMAH SAIBIN yang telah

dilepaskan haknya kepada Penggugat (PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA) yang sekarang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998.

Menurut Majelis Hakim apabila tergugat memperhatikan terhadap seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pendaftaran tanah serta bertindak cermat seharusnya oleh Tergugat permohonan tersebut ditolak atau tidak diterima dikarenakan kesalahan dan kekeliruan Tergugat sendiri.

### 2.3.5 Putusan

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada dan dengan memperhatikan ketentuan berdasarkan Undang-undang maka hakim memutuskan dalam :

#### 2.3.5.1 Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG

- Menyatakan Batal Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup> tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998, oleh Tergugat dan sekarang telah beralih menjadi atas nama STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008;
- Mewajibkan kepada tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup> tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998, tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama STEFANUS SETIONO GUNAWAN, yan didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

2.3.5.2 Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 246/B/2009/PT.TUN.JKT

Menimbang keputusan Pengadilan Tata Usahan Negara Bandung Nomor: 18/G/2009/PTUN-BDG maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dalam pokok perkara :

- Menerima permohonan banding Pemanding dahulu Tergugat II Intervensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG tertanggal 23 Juli 2009;
- Menyatakan obyek sengketa yang termasuk dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 1315/Jatiluhur adalah tidak termasuk dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur;
- Memerintahkan Pemanding dahulu Tergugat untuk memisahkan dan atau mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur dari sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur;
- Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 1315/Jatiluhur telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Terbanding I dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap sengketa ini dan berkas perkaranya yang terdiri dari salinan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009 yang dimohonkan banding, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara pemeriksaan persidangan, alat-alat bukti dari para pihak, keterangan saksi Penggugat/Pemanding, memori banding dan kontra memori banding, menyatakan bahwa :

- Menolak seluruh keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding I dan Pembanding II sebagaimana yang dimaksud di dalam Memori Bandingnya;
- menguatkan seluruh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009;
- Menghukum Pembanding I dan II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

#### 2.3.5.3 Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138 K/TUN/2010

Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kota Bekasi dan Pemohon Kasasi II : Ir. STEFANUS SETIONO GUNAWAN tersebut tidak dapat diterima. Maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

## 2.4 Analisis Terhadap Permasalahan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih Kabupaten Bekasi (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 138 K/TUN/2010)

### 2.4.1 Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.

Tanah merupakan komoditi yang sangat penting dan strategis. Sangat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, juga menjadikan tanah sebagai obyek kejahatan. Seringkali terjadi kasus kejahatan mengenai tanah misalnya jual beli tanah fiktif, penipuan, pemalsuan sertipikat tanah serta pengadaan sertipikat tanah yang merugikan salah satu pihak.

Sengketa tanah yang menjadi penelitian dalam penulisan tesis ini, adalah telah terjadi sertipikat ganda (tumpang tindih) atau *overlapping*, yang diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kota Bekasi telah menerbitkan 2 (dua) sertipikat di atas sebidang tanah, diantaranya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan pada tanggal 17 Maret 1998 Nomor 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 46.554 M<sup>2</sup> milik PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA dan juga Sertipikat Hak

Milik Nomor. 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 2.000 M<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan surat ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998 dan sekarang telah beralih karena jual beli atas nama STEFANUS SETIONO GUNAWAN, yang sertifikatnya didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008.

Menurut wawancara penulis dengan Dr. Endang Pandamdari, S.H, CN. Beliau berpendapat bahwa sertifikat ganda dapat terjadi karena 3 (tiga) faktor, yaitu :

1. Faktor substansi hukum atau peraturan-peraturan yang mengatur
2. Budaya hukum masyarakat
3. Penegak hukum atau struktur hukum

Jika pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik maka kecil sekali untuk terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan.<sup>58</sup>

Sehingga berdasarkan ketiga faktor tersebut penulis menyimpulkan bahwa penyebab sertifikat ganda dapat terjadi dari faktor Intern dan faktor Ekstern. Dimana faktor Intern terjadi karena tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab, kurang berfungsinya aparat penyelenggara pendaftaran tanah sehingga tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya serta ketidaktepatan pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah. Faktor ekstern antara lain masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah, persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah yang memerlukan tanah serta pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat.

---

<sup>58</sup> Hasil wawancara dengan Dr. Endang Pandamdari, S.H, CN, selaku Akademisi, tanggal 02 Mei 2011.

#### 2.4.1.1 Faktor Intern Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.

- 1) Tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab.

Tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat atas tanah dan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dinyatakan terbukti untuk umum. Berdasarkan hal tersebut pada kenyataannya tidak terlaksana dalam kasus PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA dengan Kantor Pertanahan Kota Bekasi, karena Kantor Pertanahan Bekasi telah menerbitkan sertipikat Hak Milik diatas tanah Hak Guna Bangunan milik PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA, seharusnya Kantor Pertanahan meneliti terlebih dahulu aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan sebelum menerbitkan tanah Hak Milik atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO dan sekarang telah beralih karena jual beli atas nama STEFANUS SETIONO GUNAWAN, sebagai fungsi informasi bahwa telah ada pendaftaran tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah sebagai kepastian informasi

maka seseorang yang ingin membuat sertipikat dapat mengetahui pemilik dari bidang tanah, luas ukurannya, batas-batas nya, macam haknya dan beban-beban yang diletakkan atas bidang tanah tersebut sebelumnya. Tanpa adanya kepastian informasi tersebut terjadilah sertipikat ganda seperti pada kasus dalam tesis ini dan mengakibatkan konflik pertanahan, oleh karenanya kedisiplinan dan ketaatan para aparat Badan Pertanahan Nasional harus dapat dipelihara dan ditingkatkan untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam memberikan informasi pertanahan, karena informasi pertanahan ini sangat penting bagi masyarakat seharusnya tidak di salah gunakan atau diperjual belikan secara sembarang tetapi diberikan kepada masyarakat sehingga benar-benar terwujud kepastian hukum, sebab informasi ini adalah juga hak masyarakat demi mengamankan tanahnya.

Seperti yang tertuang dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Apabila dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab terwujudlah tertib administrasi pertanahan maka alat-alat bukti yang terdapat di kantor pertanahan dapat tersimpan dan tersusun dengan baik guna keperluan pendaftaran tanah. Adanya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.

## 2) Kurang berfungsinya aparat pengawas Badan Pertanahan Nasional

Kurang berfungsinya aparat pengawas Badan Pertanahan Nasional sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya. Pelaksanaan pendaftaran yang tidak memberikan pelayanan publik yang baik, menjadi faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat.

Peran aktif yang seharusnya ada pada Kantor Pertanahan dalam kasus ini sangat tidak terlihat, seharusnya Kantor Pertanahan bersifat aktif dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, dijelaskan dalam sistem publikasi negatif, biarpun kebenaran data yang didaftar sudah diteliti, orang secara mutlak tidak percaya akan kebenaran data yang disajikan karena Negara tidak menjamin kebenaran datanya. Di Indonesia melalui kegiatan pendaftaran tanah Negara menjamin kebenaran data yang disajikan adalah benar, oleh karenanya pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif dengan meneliti terlebih dahulu kebenaran data yang didaftar, namun hal ini sering sekali dilanggar oleh Pejabat Kantor Pertanahan oleh karenanya hal tersebut mengakibatkan terdapat kepentingan yang dirugikan secara langsung oleh terbitnya objek sengketa tersebut.

Mengingat ketentuan pasal 3 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai pemeliharaan data yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang seharusnya dilakukan untuk terselenggaranya tertib administrasi pada pendaftaran tanah. Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan maka alat-alat bukti yang terdapat di kantor pertanahan dapat tersimpan dan tersusun dengan baik guna keperluan pendaftaran tanah. Adanya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan sehingga penyimpanan data pada kantor pertanahan harus terjaga maka data mengenai tanah yang telah didaftarkan sebelumnya dapat terekam secara baik dan tidak menimbulkan sertipikat ganda atas satu bidang tanah seperti yang terjadi pada kasus dalam tesis ini. Kelalaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ini lah yang merugikan masyarakat, sedangkan sampai saat ini masih banyak masyarakat yang buta akan kegiatan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum sebagai tanda bukti kepemilikan tanah di Indonesia. Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, terdapat cacat administratif pada Kantor Pertanahan sebagai salah satu faktor terjadinya sertipikat ganda, karena adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Ali achmad chomzah, *op.cit.*, hal 140-14

3) Ketidakteitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah

Ketidakteitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu pada waktu dilakukan pengukuran, penelitian di lapangan atau pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah dilakukan penelitian, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda tersebut adalah kelalaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dimana tugas Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, yang melaksanakan tugas pemerintah secara nasional, regional dan sektoral, seperti tercantum dalam Pasal 2 Peraturan presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi : <sup>60</sup>

1. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
2. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
3. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
4. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
5. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/Daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
6. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah
7. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan;
8. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;

---

<sup>60</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No.10 Tahun 2006, Ps. 3.

9. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan tugas-tugas tersebut seharusnya Kantor Pertanahan sampai saat menerbitkan sertipikat tersebut terlebih dulu meneliti dan mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut yaitu :

1. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juli 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan, terletak di Desa Jatimekar, Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi seluas 1.000 ha;
2. Surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593-82/71/TIB/1994 tanggal 28 Juni 1994;
3. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1253/HGB/KWBPN/1997 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 553/Jatiluhur seluas 46.554 m<sup>2</sup> tertulis atas nama PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA;
5. Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591/Kep.368-Bipem/IX/2004 tanggal 29 September 2004 tentang Pemberian Izin Lokasi Pembangunan Perumahan atas nama PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA.
6. Mengenai asal tanah girik leter C Nomor 264 yang berasal dari SALAMAH SAIBIN, buku Girik leter C sebelum pemekaran desa/kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dan Buku Girik leter C setelah pemekaran desa/kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi, yang menurut hakim bukan atas nama Pr LIHA.

Akan tetapi pada kenyataannya hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh Kantor Pertanahan, jelas sekali bahwa apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah perbuatan yang tidak teliti dan tidak cermat pada waktu dilakukan pengukuran, penelitian di lapangan atau pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen

yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, hal ini sangat bertentangan dengan tugas dari Kantor Pertanahan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah, guna terciptanya tertib penyelenggara Negara yang baik dan terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum bagi masyarakat.

#### 2.4.1.2 Faktor Ekstern Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi.

##### 1) Faktor Psikologi Masyarakat

Sampai saat ini Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertipikat tanah. Oleh karena itu seharusnya aturan mengenai pendaftaran tanah diharapkan dapat mempercepat dan mempermudah masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, namun pada kenyataannya banyak bidang tanah yang masih belum didaftarkan, sehingga banyak terjadi sengketa tanah di Negara ini. Hal tersebut disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah, banyak masyarakat yang masih belum mengetahui perbedaan mengenai ada sertipikat dari tanahnya atau dengan tidak ada sertipikat dari tanahnya.

Masih banyak keluhan dari masyarakat mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah. Karena pelaksanaan pendaftaran tanah di Negara ini dianggap kurang tegas, kabur (gelap) dan berbelit-belit. Perlakuan dari pelaksana pendaftaran yang tidak memberikan pelayanan publik yang baik menjadi faktor tidak terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Artinya apa yang dikerjakan oleh Negara dalam mendaftarkan tanah dianggap tidak benar secara hukum, sebab mereka yang ingin mendaftar kurang mengerti apa isi pendaftaran dan manfaat setelah adanya sertipikat tanah tersebut. Oleh karena itu hal ini harus dijelaskan oleh pelaksana pendaftaran tersebut,<sup>61</sup> sehingga masyarakat mengetahui apa fungsi dan peruntukan sertipikat itu sendiri

---

<sup>61</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV.Mandar Maju, 2010), hal. 179-180.

untuk kepastian hak bagi pemilik tanah itu sendiri, sehingga masyarakat terdorong untuk mendaftarkan tanahnya dan terhindar dari sengketa kepemilikan tanah.

## 2) Persediaan Tanah Tidak Seimbang

Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah masyarakat yang memerlukan tanah. Sehingga mengakibatkan kebutuhan akan tanah bagi setiap masyarakat tidak terpenuhi. Oleh karenanya posisi tanah semakin lama semakin sentral dan strategis dalam memperbaiki hidup dan penghidupan manusia kedepan. Maka ketika tanah sudah menjadi benda kehidupan dalam mengisi hidup manusia tanah tidak boleh lagi dipergunakan oleh sekelompok orang yang berkuasa.

Karena kurangnya persediaan tanah sedangkan menambahnya jumlah masyarakat yang membutuhkan tanah, mengakibatkan melonjaknya harga tanah sehingga penggunaan tanah menjadi sangat tidak teratur, terutama di daerah-daerah yang strategis. Oleh karena itu Pemerintah harus ada membuat jaminan kepastian hukum atasnya dan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Untuk itu memang sudah tegas ada pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, tetapi ternyata Kantor Pertanahan dengan berbagai programnya dalam memanfaatkan tanah telah melakukan kelalaian ataupun itikad tidak baik dalam pemberian jaminan kepastian dimaksud,<sup>62</sup> yaitu dengan menerbitkan 2 (dua) sertifikat dalam 1 (satu) bidang tanah yang sama, dimana Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi diatas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> milik PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA, Kantor Pertanahan juga telah menerbitkan sertifikat hak milik nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan surat ukur nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008.

---

<sup>62</sup>*Ibid.*, hal. 184-185

Hal ini lah yang mengakibatkan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya untuk keperluan kepastian hukum kepemilikan haknya, karena walaupun sudah didaftarkan masih saja terjadi sengketa hak atas tanah yang merugikan salah satu pihak. Sehingga mengakibatkan persediaan tanah tidak seimbang, kenyataan ini harus disikapi agar kontrol perlindungan hukum atas tanah yang kurang terjamin kepastian hukumnya untuk masa depan pertanahan dapat dilakukan dengan baik.

Menurut wawancara penulis dengan Prof. Boedi Harsono, beliau berpendapat bahwa terjadinya sertipikat ganda ini adalah murni kesalahan Pejabat Badan Pertanahan Nasional, yang sampai dapat menerbitkan 2 (dua) sertipikat dalam satu bidang tanah, dan hal ini adalah merupakan suatu kelalaian yang seharusnya tidak terjadi, karena sertipikat merupakan suatu alat bukti yang kuat maka Badan Pertanahan Nasional sebaiknya memberikan pelayanan yang baik terhadap masyarakat, sehingga masyarakat percaya untuk mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan suatu bidang tanah.<sup>63</sup>

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas maka penulis menyimpulkan bahwa Sertipikat ganda dikategorikan kedalam sertipikat yang cacat hukum atau bermasalah, dimana sertipikat yang bermasalah tersebut dapat disebabkan karena disalahgunakannya sertipikat yang sah serta perbuatan yang disengaja oleh pihak dalam Badan Pertanahan Nasional ataupun pihak lainnya yang mencari keuntungan. Penyalahgunaan sertipikat tersebut sangat tidak benar karena dapat merusak citra hukum pertanahan di mata masyarakat yang mengakibatkan masyarakat tidak percaya untuk mendaftarkan tanahnya ataupun membuat sertipikat, padahal sertipikat adalah merupakan tanda bukti yang kuat untuk sebidang tanah.

Adapun jenis sertipikat cacat hukum yang disengaja oleh pihak dalam Badan Pertanahan Nasional ataupun pihak lainnya yang mencari keuntungan diantaranya adalah :

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Prof. Boedi Harsono, selaku Akademisi, tanggal 02 Mei 2011.

- 1) penggandaan sertipikat yang asli, modusnya adalah Sertipikat aslinya difoto copy kemudian isinya disalin kedalam blanko sertipikat yang palsu, tanda tangan pejabat dan cap dipalsukan, serta seluruh isi disalin dari foto copy sertipikat.
- 2) Mengubah sebagian atau seluruh isi dari sertipikat yang asli, yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, modusnya adalah nama pemegang hak , luas tanah dan nomor hak pada sertipikat diubah.
- 3) Menggunakan blanko sertipikat yang prosesnya belum tuntas, baik yang sudah atau yang belum ditandatangani pejabat, modusnya adalah :
  - a. Nama pemegang hak tidak diubah, sedangkan nama desa dan kecamatan diubah serta luas tanah pada umumnya diubah menjadi lebih besar.
  - b. Buku tanah dan Gambar Situasi/ Surat Ukur yang ada di kantor juga diubah
  - c. Tanda tangan pejabat ada yang dipalsukan dan ada yang asli, sedangkan isi sertipikat tidak diubah ataupun isi sertipikat diubah, tanda tangan pejabat dipalsukan.
- 4) Menggunakan sampul blanko sertipikat yang sah dari kantor lain dan digunakan di dalam atau di luar wilayah kantor lainnya, modusnya adalah oleh pihak lain tersebut sampulnya dicopot dan isinya diganti dengan lembaran blanko lain dan isi sertipikat dipalsukan.
- 5) Menggunakan blanko palsu yang dicetak diluar, modusnya adalah blanko maupun isi dan tanda tangan pejabat dipalsukan.
- 6) Mengubah sertipikat yang sudah dimatikan modusnya adalah sertipikat yang sudah dimatikan, dihapus / dihilangkan sehingga seolah-olah seperti sertipikat yang masih berlaku. Pada buku tanah sudah dicatat dimatikan.

Sedangkan sertipikat cacat hukum yang terjadi akibat penyalahgunaan sertipikat sah, hal ini terjadi akibat adanya kesalahan administrasi. Dimana kesalahan administrasi disini berupa suatu bentuk sertipikat yang tidak sesuai dengan keadaan fisik yang ada ataupun dokumen-dokumen yang menjadi alas hak sertipikat tersebut tidak lengkap atau tidak sesuai dengan yang ada di Badan Pertanahan Nasional. Hal ini akan menimbulkan masalah dikemudian hari, misalnya seperti pada kasus dalam

tesis ini sertipikat tersebut dijadikan obyek jual beli. Apabila demikian maka sertipikat tersebut ,menjadi cacat hukum.

Untuk menanggulangi hal-hal demikian maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional membenahi fungsi peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan sehingga menyebabkan pihak-pihak yang melakukan kegiatan pendaftaran tanah melakukan tugasnya secara bertanggung jawab sesuai dengan sumpah jabatannya, seharusnya mereka melakukan kegiatan pendaftaran tanah secara teliti dan bertanggung jawab seperti contoh Pejabat Badan Pertanahan Nasional meneliti terlebih dahulu aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah yang bersangkutan sehingga tidak akan terjadi kesalahan administrasi dan untuk menanggulangnya konflik di bidang pertanahan tersebut, maka ada 3 (tiga) hal yang harus dibenahi yaitu:

- 1) Berkaitan dengan masalah sistem administrasi ataupun prosedur pendaftaran sertipikat harus dibenahi;
- 2) Mengenai mental para Pejabat yang berhubungan dengan pertanahan harus ditingkatkan kinerjanya, lebih bertanggung jawab dan lebih aktif sehingga tidak terjadi kelalaian dalam melaksanakan kinerjanya;
- 3) Penyuluhan mengenai pendaftaran tanah kepada masyarakat harus ditingkatkan sehingga masyarakat juga mengerti mengenai sistem administrasi pendaftaran tanah yang ada.

Apabila suatu kesalahan kecil dibiarkan berlarut-larut akan menimbulkan permasalahan yang besar, bukan saja regional tetapi juga nasional. Jika dilihat dari kasus yang ada konflik tanah merupakan permasalahan yang paling rawan. Serta apabila ketiga hal yang berkaitan tersebut diatas terlaksana dengan baik maka kesalahan-kesalahan administrasi, kelalaian Pejabat pertanahan serta kejahatan dalam pertanahan tidak akan terjadi.

#### **2.4.2 Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.**

Dalam praktek upaya penyelesaian sengketa terhadap Sertipikat Ganda dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu :

### 1) Penyelesaian Melalui Badan Pertanahan Nasional atau Musyawarah

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada Badan Pertanahan Nasional, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kelapa Badan Pertanahan nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku mutatis-mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>64</sup>

Musyawarah sebagai salah satu langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil di dalam usaha penyelesaian sengketa. Tindakan ini tidak jarang menempatkan pihak instansi Badan Pertanahan Nasional atau Direktur Jendral Agraria sebagai moderator di dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa moderator tersebut harus bersikap pasif. Pihak Badan Pertanahan Nasional harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukkan kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang timbul, yang dikemukakan kepada para pihak. Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tata cara formal seperti surat panggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Penyelesaian melalui perdamaian harus tetap diutamakan. Setiap konflik pertanahan yang dapat menimbulkan suatu sengketa wajib diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Akibat dari adanya sertipkat yang tumpang tindih atau sertipkat ganda yaitu dengan dibatalkannya salah satu sertipkat hak atas tanah, sesuai dengan

---

<sup>64</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada Rapat Konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, (Jakarta : 15 Juli 2003), hal. 13

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.<sup>65</sup>

Oleh karena kasus sertipikat ganda dalam tesis ini tidak tercapai penyelesaian masalah melalui musyawarah, karena Badan Pertanahan Nasional ikut terlibat dalam sengketa tanah sertipikat ganda, maka dapat ditempuh penyelesaian masalah melalui upaya yang lainnya, yakni penyelesaian melalui badan Peradilan.

## 2) Penyelesaian Melalui Peradilan

Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan mengajukan masalahnya ke pengadilan. Yakni diajukan ke Pengadilan Umum secara perdata atau pidana, jika sengketa mengenai penyelesaian pemakaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh undang-undang Nomor 51/PRP/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

Sementara menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang berkaitan harus menerapkan asas-asas umum

---

<sup>65</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hal. 26-27.

pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain, apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah pengadilan.

### 3) Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolution).

Dengan telah diundangkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terhadap suatu kepastian sengketa perdata di luar peradilan umum.

#### a. Arbitrase

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang bersifat informal, tertutup, murah dan efisien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secara lebih memenuhi harapan para pihak.

#### b. Alternatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi atau penilaian ahli.<sup>66</sup>

Berkaitan dengan kasus sengketa tanah yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini yakni pihak Badan Pertanahan Nasional tidak melakukan penyelesaian secara musyawarah terhadap kasus terbitnya Sertipikat Hak Gana Bangunan Nomor 553/Jatiluhur, Bekasi diatas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> milik PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA, dan juga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan surat ukur nomor.

---

<sup>66</sup>Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 372-37

88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008. Bahkan setelah dianalisis, sangat terlihat keterlibatan Kantor Pertanahan dalam kasus pada tesis ini. Ketika Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan seharusnya Kantor Pertanahan mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna bangunan dan meneliti lebih lanjut mengenai asal tanah dari masing-masing pihak, dengan tidak langsung menerbitkan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1) Sederhana

Ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Aman

Pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kesinambungan dalam pemeliharaan data fisik dan data yuridis secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan dalam Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, oleh karenanya ada asas terbuka.

Berdasarkan asas-asas tersebut terlihat sekali bahwa kantor pertanahan telah lalai untuk melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah. Padahal Kantor Pertanahan dalam kasus seperti ini seharusnya memanggil kedua belah pihak pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur, Bekasi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, untuk menyelesaikan permasalahan sengketa hak atas tanah tersebut secara musyawarah. Namun karena Kantor

Pertanahan terlibat dalam sengketa ini maka kasus sengketa tanah mengenai sertipikat ganda dalam tesis ini diselesaikan melalui Peradilan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara. Kantor Pertanahan sebagai pihak yang termasuk dalam bersengketa maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 terhadap permasalahan Sertipikat Ganda yang terjadi diawali dengan gugatan dari PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA, sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI yang menerbitkan kedua sertipikat dan turut tergugat STEFANUS SETIONO GUNAWAN sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik.

Terhadap sertipikat ganda atau tumpang tindih Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu :

- Pasal 104 ayat (1) dan (2), berbunyi :
  - (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
  - (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  
- Pasal 106 ayat (1) dan (2), berbunyi :
  - (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
  - (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam hal ini hakim harus cermat dan teliti sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Mengingat berdasarkan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Berdasarkan uraian pasal tersebut diatas Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai ketentuan yang benar. Seperti pada kasus dalam tesis ini, bahwa salah satu pihak yang bersengketa dapat membuktikan bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi adalah tumpang tindih, sehingga dalam kasus ini Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi harus membatalkan salah satu sertipikat yang dianggap bukti-buktinya tidak benar, serta berdasarkan keputusan hakim sertipikat yang tidak benar adalah sertipikat yang bukti-bukti data kepemilikannya tidak sesuai dengan yang berada di dalam Kantor Pertanahan, ketidak cermatan ini disimpulkan dari fakta-fakta hukum di persidangan dimana penggugat (PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA) memperoleh tanah girik leter C Nomor. 264 yang berasal dari Pr LIHA Kampung Pedurenan, setelah Majelis Hakim melihat terhadap buku leter C Nomor 264 baik sebelum dan setelah pemekaran, girik leter C nomor. 264 tersebut adalah atas nama SALAMAH SAIBIN yang terletak di Desa/Kelurahan Jatiluhur kecamatan Jatiasih kabupaten Dati II Bekasi dan bukan atas nama Pr LIHA. Bahwa menurut Majelis Hakim jelas girik leter C Nomor. 264 bukan atas nama Pr LIHA akan tetapi girik atas nama SALAMAH SAIBIN yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat (PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA) yang sekarang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998.

Kekuatan pembuktian ini lah yang dilihat untuk menentukan sertipikat mana yang dapat dikuatkan dan mana yang harus di batalkan. Dengan mencermati ketentuan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

“segala masalah yang menyangkut hasil putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka BPN/Kantor Pertanahan harus tunduk pada putusan pengadilan untuk membatalkan sertipikat tanah bagi pihak yang dikalahkan.”

Dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008, yang harus dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.

Oleh karena dibatalkannya salah satu sertipikat ini menimbulkan salah satu pihak dirugikan yaitu STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang telah membeli tanah Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur dari ARTINI MOERNIATI REGOWO yang ternyata adalah data Fisik dan Yuridisnya yang dimiliki oleh ARTINI MOERNIATI REGOWO tidak benar, sehingga menurut pengamatan saya ARTINI MOERNIATI REGOWO harus membayar ganti kerugian pula kepada STEFANUS SETIONO GUNAWAN. Oleh karena dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010 tidak membahas mengenai ganti kerugian yang harus di terima oleh STEFANUS SETIONO GUNAWAN, seharusnya STEFANUS SETIONO GUNAWAN mengajukan gugatan mengenai ganti kerugian sehingga hakim juga memutuskan mengenai ganti kerugian yang harus di bayar oleh ARTINI MOERNIATI kepada STEFANUS SETIONO GUNAWAN. Menurut pendapat saya putusan hakim tersebut sudah benar dengan memutuskan mengenai pembatalan salah satu sertipikat yang harus ditaati oleh para pihak yang berperkara, dan apabila STEFANUS SETIONO GUNAWAN ingin meminta ganti kerugian harus mengajukan gugatan sebagai pihak yang dirugikan.

Mengingat Indonesia sendiri menganut sistem publikasi negatif, karena sumber data fisik dan data yuridis sebagian terbesar bidang-bidang tanah yang akan didaftar untuk pertama kali tidak pasti kebenarannya. Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat menyediakan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Tetapi biarpun negatif, bukan negatif yang murni, tetapi sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Seperti publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, artinya bahwa dalam pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana data fisik dan data yuridis bidang tanahnya diteliti kebenarannya sebelum dibukukan untuk pertama kali serta orang yang beritikad baik dalam melakukan perbuatan hukum atas dasar data fisik dan data yuridis dalam sertifikatnya berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah perlindungan sebatas mengenai Sertipikat dan kebenaran data yang ada, sedangkan perlindungan mengenai ganti kerugian terhadap pihak yang haknya dirugikan karena kelalaian Pejabat Badan Pertanahan Nasional tidak dapat dilakukan.

Seharusnya ganti kerugian tersebut harus tetap ada karenanya pihak yang sertifikatnya dibatalkan yaitu STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang sertipikat Hak Milik tersebut telah di beli dari ARTINI MOERNATI harus mengajukan gugatan mengenai ganti kerugian ini, sehingga hakim baru dapat memutuskannya.

Maka kesimpulannya penyelesaian terhadap permasalahan sertipikat ganda di Kota Bekasi ini adalah melalui Peradilan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan dilakukan pembatalan salah satu sertipikat yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03 Nopember 2008. Dimana

pembatalan tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi. Akibat dari pembatalan tersebut mengakibatkan pihak STEFANUS SETIONO GUNAWAN dirugikan sehingga menurut pendapat saya STEFANUS SETIONO GUNAWAN mendapat ganti kerugian dari ARTINI MOERNIATI REGOWO yang disebabkan STEFANUS SETIONO GUNAWAN telah membeli tanah Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dimana data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dinyatakan tidak benar oleh hakim, sehingga keputusan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 138/K/TUN/2010 terhadap pembatalan sertipikat adalah upaya penyelesaian sengketa yang sudah benar, serta mengenai ganti kerugian terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN diberikan upaya untuk mengajukan gugatan ganti kerugian, mengingat hakim tidak memutus apabila tidak ada gugatan dari pihak yang bersangkutan.

#### **2.4.3 Putusan Mahkamah Agung Nomor: 138/K/TUN/2010 Terhadap Sertipikat Ganda Yang Disesuaikan Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, secara garis besar penulis berpendapat bahwa perkara yang diputus oleh Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 Terhadap Sertipikat Ganda yang terjadi di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi ini merupakan tindak lanjut kemenangan Penggugat yang mengacu pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG yang menyatakan batal Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup> tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998, oleh Tergugat dan sekarang telah beralih menjadi atas nama STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008 dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 246/B/2009/PT.TUN.JKT yaitu menguatkan seluruh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009.

Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim memberikan ketentuan-ketentuan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

- Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi :

“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penulis, untuk Perkara ini, pada semua tingkat pengadilan, mulai dari putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, kemudian banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan kasasi Mahkamah Agung Jakarta, Majelis Hakim menitikberatkan pada data Fisik dan data Yuridis atau asas pembuktian kepemilikan dari masing-masing pihak terhadap kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kedua pihak yang terlibat sengketa atas tanah dalam tesis ini memiliki sertipikat, sehingga keduanya memiliki pembuktian yang kuat terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Oleh karenanya hakim dalam memutuskan berpatokan pada Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Oleh karena itu ditentukan selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam

sertipikat harus diterima sebagai tanda yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>67</sup> PT.PRESTASI MAHKOTA UTAMA terbukti sebagai pemilik atas tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dengan melihat data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan di Kantor Pertanahan.

Hal ini dapat dikemukakan pula bahwa kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada prinsipnya meliputi 3 (tiga) kegiatan utama. Pertama adalah registrasi berupa kegiatan pencatatan data bidang dari aspek hukum dan fisik yang dikenal dengan teknik kadaster. Kedua, pengesahan hubungan hukum antara subyek dan obyek hak, yaitu bertujuan untuk memperoleh pengesahan secara yuridis mengenai haknya, siapa pemegang haknya (subyeknya) dan kondisi tanahnya (obyek hak), serta ada atau tidaknya hak lain yang membebani dan atau permasalahan dimana alat pembuktian berupa dokumen dan lainnya merupakan instrumen utamanya. Ketiga, penerbitan tanda bukti, berupa sertipikat hak atas tanah.

Dari uraian diatas bahwa apabila kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah terselenggara dengan baik maka sengketa mengenai sertipikat ganda seperti kasus dalam tesis ini tidak akan terjadi. Mengingat pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim terhadap sengketa tanah mengenai sertipikat ganda ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hakim menitik beratkan pada pengertian sertipikat merupakan sebagai alat bukti yang kuat dan dibuktikan dengan kebenaran data-data fisik dan yuridis yang dimiliki oleh pemilik tanah yang bersangkutan apakah sama dengan data-data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan atau tidak. Sehingga hakim sendiri dapat membuktikan bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah milik pihak yang memiliki

---

<sup>67</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 555-556

data yang sama dengan yang di Kantor Pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu ditentukan selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai tanda yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.



### **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. KESIMPULAN**

Dari uraian-uraian yang telah dibahas tersebut diatas, maka ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

- 1) Penyebab Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda di Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Bekasi yaitu: Ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah. Jelas sekali bahwa apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah perbuatan yang tidak teliti dan tidak cermat pada waktu dilakukan pengukuran, penelitian di lapangan atau pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, hal ini sangat bertentangan dengan tugas dari Kantor Pertanahan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah, guna terciptanya tertib penyelenggara Negara yang baik dan terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum bagi masyarakat, serta karena adanya ketidak telitian dari kantor pertanahan tersebut menyebabkan adanya cacat administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah.
- 2) Upaya Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yaitu: Melalui Peradilan dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan dilakukan pembatalan salah satu sertipikat yaitu sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO, berdasarkan Surat Ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih karena jual beli terhadap STEFANUS SETIONO GUNAWAN yang didaftarkan pada tanggal 03

Nopember 2008. Dimana pembatalan tersebut dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi.

- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 138/K/TUN/2010 Terhadap Sertipikat Ganda Yang Disesuaikan Dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku yaitu: Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut Majelis Hakim memberikan ketentuan-ketentuan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut penulis, untuk Perkara ini, pada semua tingkat pengadilan, mulai dari putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, kemudian banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dan kasasi Mahkamah Agung Jakarta, Majelis Hakim menitikberatkan pada data Fisik dan data Yuridis atau asas pembuktian kepemilikan dari masing-masing pihak terhadap kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga dapat disimpulkan bahwa keputusan hakim terhadap sengketa tanah mengenai sertipikat ganda ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

### **3.2. SARAN**

Dari uraian-uraian yang telah dibahas diatas, maka ada beberapa saran yang diajukan oleh penulis, yaitu

- 1) Seharusnya Pejabat Kantor Pertanahan lebih teliti dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah dari aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah, sebagai fungsi informasi bahwa telah ada pendaftaran tanah. Oleh karenanya kedisiplinan dan ketaatan para aparat Badan Pertanahan Nasional harus dapat dipelihara dan ditingkatkan untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam memberikan informasi pertanahan, karena informasi pertanahan ini sangat

penting bagi masyarakat seharusnya tidak di salah gunakan atau diperjual belikan secara sembarang tetapi diberikan kepada masyarakat sehingga benar-benar terwujud kepastian hukum, sebab informasi ini adalah juga hak masyarakat demi mengamankan tanahnya, serta Kantor Pertanahan bersifat aktif dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah, dijelaskan dalam sistem publikasi negatif, biarpun kebenaran data yang didaftar sudah diteliti, orang secara mutlak tidak percaya akan kebenaran data yang disajikan karena Negara tidak menjamin kebenaran datanya. Di Indonesia melalui kegiatan pendaftaran tanah Negara menjamin kebenaran data yang disajikan adalah benar, oleh karenanya pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif dengan meneliti terlebih dahulu kebenaran data yang didaftar dengan memerhatikan terhadap seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pendaftaran tanah serta bertindak cermat, namun hal ini sering sekali dilanggar oleh Pejabat Kantor Pertanahan oleh karenanya hal tersebut mengakibatkan terdapat kepentingan yang dirugikan secara langsung oleh terbitnya objek sengketa tersebut.

- 2) Untuk ketertiban dan kelancaran tugas dalam kegiatan pendaftaran tanah diperlukan adanya tertib organisasi dan tertib administrasi, agar setiap pelayanan urusan pertanahan berjalan dengan sederhana, lancar dan harga relatif murah, meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan aparat pertanahan secara terus-menerus dan memberikan penerangan-penerangan secara luas yang menyangkut tugasnya, serta mencegah adanya pungutan-pungutan yang tidak berdasarkan hukum.
- 3) Meningkatkan pengawasan intern terhadap Pejabat Badan Pertanahan Nasional, dengan mengambil tindakan yang tegas terhadap oknum-oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- 4) Mengadakan penyuluhan atau penerangan kepada masyarakat mengenai Tertib Hukum Pertanahan, mengingatkan sebagian anggota masyarakat belum memahami mengenai peraturan perundang-undangan agraria, guna

tercapainya Kepastian Hukum yang meliputi penerapan penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdurrahman. *Beberapa Aspek Hukum Agraria*. Bandung : Alumni, 1983.
- Basuki, Sunaryo. “Pokok-pokok Pendaftaran Tanah oleh Prof. Boedi Harsono, SH,”  
Diktat kuliah, Oktober 2008.
- Badan Pertanahan Nasional. *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada Rapat Konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*. Jakarta : 15 Juli 2003.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- . *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2003.
- . *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan –peraturan Hukum Tanah*. cet. 14. Jakarta: Djambatan, 2000.
- Hutagalung, Ari. S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- . *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tahan*, Bandung: CV.Mandar Maju, 2010.
- Mamudji, Sri *et al*. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1991.

- Parkindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No.5 Tahun 1960*. Bandung : Alumni, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.
- dan Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,1983.
- Sutedi, Adrian.*Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Sutopo, Utoyo. *Masalah Penyalahgunaan Sertipikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya*. Yogyakarta : Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Srtipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
- . *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.
- . *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.
- . *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No.10 Tahun 2006
- . *Peraturan pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996
- Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.
- . *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999
- ., *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*. PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999.

-----., *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.* PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999.



**DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 138 K/TUN/2010
- Lampiran 2. PUTUSAN BANDING PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
JAKARTA NOMOR : 246/B/2009/PT.TUN.JKT
- Lampiran 3. PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG  
NOMOR : 18/G/2009/PTUN-BDG



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 34, Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. SAIKUN, S.H., Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ;
2. JUMALIANTO, A. Ptnh, MM., Kasubsi Perkara Pertanahan ;
3. LABI RANGGINA, S.H., Staf Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;

Ketiganya berkantor di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, Jalan Chairil Anwar Nomor 34, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2010 ;

**II. Ir. STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Kelapa Puan Timur 2 N D 3, Nomor 26, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;  
Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat-Tergugat II Intervensi/Pembanding I, II ;

**melawan**

**PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA**, berkedudukan di Jakarta, berkantor di Gedung International Trade Center (ITC) Lt. 7-8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, diwakili oleh PETRUS KUSUMA dan WELLY SETIAWAN PRAWOKO, masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Prestasi Mahkota Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada : ROKHIM, S.H. dan NURHADI, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Law Office Gress & Associates, berkantor di Komplek Pertokoan Duta Mas Blok B3, Nomor 6, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2010 ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa sebelum Penggugat menguraikan dasar dan alasan hukum dari diajukannya gugatan ini, terlebih dahulu Penggugat ingin menyampaikan bahwa keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bersifat :

**KONKRET :**

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut nyata/berwujud dan tidak abstrak dan dapat ditentukan yaitu adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> ;

**INDIVIDUAL :**

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat jelas yaitu ditujukan kepada Artini Moerniati Regowo lalu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1125/2008 dibalik nama ke atas nama Stefanus Setiono Gunawan ;

**FINAL :**

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat bersifat definitif/sudah pasti dan atau dapat dipastikan sehingga tidak perlu meminta persetujuan lagi dari instansi atasan atau instansi lainnya dan akibat daripada dikeluarkan keputusan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum yaitu kepentingan Penggugat dirugikan ;

2. Bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan Sertipikat Nomor 1315/Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo yang berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih ke atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat tanggal 3 November 2008, pada saat Penggugat mendapatkan undangan untuk mediasi yang disampaikan oleh Tergugat secara berturut-turut pada tanggal 5 Januari 2009 dan 15 Januari 2009 oleh karenanya gugatan yang Penggugat ajukan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

3. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang berbadan hukum, dan bergerak dibidang pembangunan perumahan untuk tempat tinggal, untuk kebutuhan pembangunan perumahan dimaksud Penggugat membutuhkan lahan yang sangat luas dan untuk daerah pengembangannya tahap awal Penggugat telah merencanakan untuk membangun perumahan tersebut di wilayah Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Desa jatiluhur, bahwa berdasarkan surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/71/tib/1994 tanggal 28 Juni 1994, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah mengeluarkan surat keputusan dengan Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juni 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Jatimekar, Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Penggugat telah mendapat izin untuk melakukan pembebasan tanah seluas 100 ha (1.000.000 m<sup>2</sup>) dikedua desa dimaksud, bahwa pada tahun 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tersebut telah menyetujui pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Dati II Bekasi kepada Penggugat, bahwa berdasarkan ketentuan yang ada di dalam diktum 3 angka 2 dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagaimana tersebut di atas lalu Penggugat mengurus dan mendaftarkan tanda bukti hak untuk memperoleh sertipikat HGB di atas tanah yang telah Penggugat bebaskan yaitu di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, bahwa dengan mengacu kepada Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi pada tanggal 17 Maret 1998 telah menerbitkan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) terhadap tanah yang terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup> ;
4. Bahwa yang menjadi persoalan Penggugat mengajukan gugatan ini, selain Tergugat menerbitkan Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> milik Penggugat dimaksud, Tergugat juga telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur,

Kecamatan Jatiasih, Bekasi di atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat tanggal 3 November 2008 Penggugat merasa sangat keberatan dan telah dirugikan atas penerbitan sertifikat dimaksud dan mempunyai kepentingan untuk menggugat sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara keputusan yang dikeluarkan Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan hukum serta sewenang-wenang ;

5. Bahwa di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan Pasal 53 ayat (1) 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 disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi, dari ketentuan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (1) sebagaimana tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Penggugat diberikan hak untuk mengajukan gugatan terhadap tindakan/perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara yang telah sewenang-wenang, yang tanpa mempertimbangkan ketentuan hukum terkait telah mengeluarkan suatu keputusan atau tidak mengeluarkan suatu keputusan dimana di dalam keputusannya tersebut telah menimbulkan akibat hukum buat seseorang atau badan hukum perdata ;
6. Bahwa tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> di atas tanah milik Penggugat dengan Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum dan melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 3 huruf a dan Pasal 32 ayat (1) : Pasal 3 huruf a pendaftaran tanah bertujuan 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

pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (1) sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, bahwa namun demikian ketentuan tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat, jelas tindakan Tergugat tersebut adalah tindakan yang sewenang-wenang atau telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, oleh karenanya tindakan atau perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

7. Bahwa seharusnya Tergugat sebelum sampai pada menerbitkan sertipikat tersebut terlebih dahulu melihat meneliti dan mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut yaitu :
  - a. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juli 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan, terletak di Desa Jatimekar, Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi seluas 1.000 ha ;
  - b. Surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593-82/71/TIB/1994 tanggal 28 Juni 1994 ;
  - c. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1253/HGB/KWBPN/1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Tingkat II Bekasi ;
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 553/Jatiluhur seluas 46.554 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) ;
  - e. Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591/Kep.368-Bipem/IX/2004 tanggal 29 September 2004 tentang Pemberian Izin Lokasi Pembangunan Perumahan atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama, akan tetapi pada kenyataannya hal tersebut sama sekali tidak Tergugat lakukan, jelas tindakan atau perbuatan yang Tergugat lakukan tidak teliti, tidak cermat hal ini sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, guna terciptanya tertib penyelenggara negara yang baik dan terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum ;
8. Bahwa Penggugat selaku pemilik Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, amat sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan

sertipikat lain di atas tanah milik Penggugat oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar menyatakan Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 November 2008 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bekasi) untuk mencabut sertipikat SHM Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 November 2008 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**EKSEPSI TERGUGAT :**

- A. Gugatan Penggugat telah lewat waktu ;

Bahwa dalil Penggugat yang menjadi obyek sengketa keberadaannya Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2.000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati

Regowo, sertifikatnya diterbitkan tanggal 8 Desember 1998 adalah bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena gugatan Penggugat lewat waktu (lebih dari 90 hari) sejak Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara mengeluarkan putusannya ;

Bahwa keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, baru diketahui oleh Penggugat tanggal 15 Januari 2009 sangatlah mengada-ada, karena Tergugat telah pula ikut berperkara atas perkara dengan register Nomor 74/G/2008/PTUN-BDG. yang telah diputus tanggal 12 Maret 2009 oleh karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

- B. Bahwa berdasarkan fakta yang telah terjadi dan terlihat, bahwa gugatan yang diajukan terhadap tanah *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan, dengan demikian maka kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Perdata/Pengadilan Negeri Bekasi (*kompentensi absolut*), untuk itu maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

#### **EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI :**

Bahwa telah terjadi cacat administratif dalam pengajuan data pada saat pengajuan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang menyebabkan terbitnya Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur tanggal 17 Maret 1998, adapun kronologis terbitnya Sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur adalah sebagai berikut :

1. Surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/71/Tib/1994 tanggal 28 Juni 1994, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juni 1994 tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi seluas  $\pm$  100 ha ;
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang dikeluarkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat seluas 200.147 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, yang di dalamnya terdapat peta situasi Nomor 518/BPN/1997 tanggal 5 Desember

1997 sebagai dasar Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi pada tanggal 17 Maret 1998 menerbitkan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) seluas 46.554 m<sup>2</sup> ;

3. Bahwa berdasarkan peta situasi Nomor 518/BPN/1997 tanggal 5 Desember 1997 dengan luas 46.554 m<sup>2</sup> yang menjadi dasar diterbitkan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 553/Jatiluhur tanggal 17 Maret 1998, Nomor bidang 4 (empat), Penggugat belum pernah membeli tanah dari Artini Moerniati Regowo sebelum diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi ;

#### **DATA FISIK PENGGUGAT :**

Bahwa berdasarkan peta situasi Nomor 518/bpn/1997 dengan Nomor bidang 4 (empat) Penggugat memperoleh tanah berdasarkan :

1. Nama : Ropi ;  
C : 70/Jatiluhur ;  
SPH : 278/590-AG/IX/96 ;  
Tanggal 3 September 1996 ;  
Luas : 350 m<sup>2</sup> ;
2. Nama : Mawih Jahip ;  
C : 223/338, Jatiluhur ;  
SPH : 194/590-AG/V/95 ;  
Tanggal 24 Mei 1995 ;  
Luas : 620 m<sup>2</sup> ;
3. Nama : Miar ;  
C : 313/Jatiluhur ;  
SPH : 230/590-AG/II/95 ;  
Tanggal 07 Juli 1995 ;  
Luas : 900 m<sup>2</sup> ;

Berdasarkan surat pernyataan beda lokasi yang ditandatangani oleh ketiga nama tersebut di atas yang menyatakan tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat yang terletak dalam obyek sengketa kepemilikan dengan Tergugat II Intervensi ;

#### **DATA FISIK TERGUGAT II INTERVENSI :**

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Agustus 2008 Nomor 125/2008 yang dibuat dihadapan Joko Suryanto, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 11 Januari 2006 Nomor 3 Tahun 2006 yang dibuat dihadapan Carol Roos

Meilina Pulungan, S.H., Notaris di Bekasi oleh Artini Moerniati Regowo kepada Funiati Gozali, Sertipikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur dialihkan haknya kepada Stefanus Setiono Gunawan ;

2. Bahwa pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Jawaban Tergugat II Intervensi membuktikan 1 (satu) surat pelepasan hak untuk 2 (dua) Surat Keputusan Kepala Kantor yang berbeda, Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591/Kep.368-BIPEM/IX/2004 tanggal 29 September 2004 tentang Pemberian Izin Lokasi Pembangunan Perumahan atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama sebagai dasar diterbitkannya : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 398-320.2-32-2008, Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan seluas 85.974 m<sup>2</sup> (delapan puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi) tanggal 2 Desember 2008 yang mana di dalamnya didaftarkan kembali SPH Nomor 230/590-AG/VII/95 luas 900 m<sup>2</sup> tanggal 7 Juli 1995 padahal SPH tersebut sudah termasuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan 553/Jatiluhur yang terbit 17 Maret 1998, (Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997), saat ini SPH tersebut di dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 398-320-2-32-2008 yang dikeluarkan 2 Desember 2008 berasal dari peta bidang tanah tanggal 18 Februari 2008 Nomor 268/2008 seluas 31.583 m<sup>2</sup> terletak pada Nomor bidang 22 (dua puluh dua) atas nama Miar Nomor C 313 Nomor SPH 230/590-AG/VII/95 luas 896 m<sup>2</sup> dengan penjelasan di atas sudah terjadi duplikasi SPH Nomor 230/590/AG/VII/95 atas nama Miar ;

Menurut saksi dari Tergugat II Intervensi yaitu :

Nama : Miar ;

NIK : 3278-091506500008 ;

Alamat : Kp. Pedurenan Rt. 007, Rw. 004, Kelurahan Jatiluhur,  
Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi ;

Tempat/tgl lahir : Bekasi, 15 Juni 1950 ;

Mengakui hanya menjual tanah yang terletak pada peta bidang tanah tanggal 18 Februari 2008 Nomor 268/2008 seluas 896 m<sup>2</sup> dan tidak pernah menjual pada lokasi Tergugat II Intervensi yang telah diterbitkan menjadi SHM Nomor 1315/Jatiluhur, surat ukur 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2.000 m<sup>2</sup> ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 18/G/2009/PTUN.BDG. tanggal 23 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas ± 2000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo berdasarkan Surat Ukur Nomor 88/1998, tanggal 21 Agustus 1998 diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, oleh Tergugat dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada tanggal 3 November 2008 ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas ± 2000 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo berdasarkan Surat Ukur Nomor 88/1998, tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan, yang didaftarkan pada tanggal 3 November 2008 ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 246/B/2009/PTTUN.JKT. tanggal 28 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I, II pada tanggal 20 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I, II, untuk Tergugat/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 26 Januari 2010

dan 29 Januari 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/G/2009/PTUN.BDG, tanggal 26 Januari 2010 dan Nomor 18/G/2009/PTUN.BDG, tanggal 29 Januari 2010 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 02 Maret 2010 dan 22 Februari 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 04 Maret 2010 dan 24 Februari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I, II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 10 Maret 2010 ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan kasasi (memori/risalah kasasi) diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung barulah masing-masing pada tanggal 02 Maret 2010 dan 22 Februari 2010, sedangkan permohonan kasasi diterima masing-masing pada tanggal 26 Januari 2010 dan 29 Januari 2010, dengan demikian penerimaan memori/risalah kasasi itu telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## **M E N G A D I L I**

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI** dan Pemohon Kasasi II : **Ir. STEFANUS SETIONO GUNAWAN** tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Tergugat-Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 10 Juni 2010** oleh Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, S.H. Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum. dan Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Subur MS, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

 **Hakim – Hakim Anggota :**

**Ketua :**



**Biaya – Biaya :**

**Panitera Pengganti :**

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1. Meterai.....      | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi.....      | Rp. 5.000,-          |
| 3. Administrasi..... | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| <b>Jumlah =</b>      | <b>Rp. 500.000,-</b> |

=====

# PUTUSAN

Nomor : 246/B/2009/PT.TUN.JKT.

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

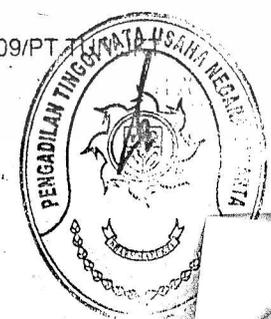
Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Chairil Anwar No. 25, Dalam hal ini memberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 120-98-2009 tertanggal 20 April 2009 kepada : -----
  1. SUHARNO, A.Ptnh, -----
  2. LABI RANGGINA, SH. -----
  3. YUNITA, SH. -----
  4. BAMBANG KUSNOTO, SP. -----Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, alamat di Jalan Chairil Anwar No. 25, Bekasi, Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai  
..... **TERGUGAT / PEMBANDING I;**
  
2. **Ir. STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, beralamat di Jalan Kelapa Puan Timur 2 ND 3 No. 26, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Selanjutnya disebut sebagai  
..... **TERGUGAT II INTERVENSI / PEMBANDING II;**

Melawan

**PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA**, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Gedung International Trade Center (ITC) Lt. 7-8, Jalan

Hal.1 dari 12 hal. Put. No.246./B/2009/PT



Mangga Dua Raya, Jakarta Utara. Dalam hal ini diwakili oleh Petrus Kusuma dan Welly Setiawan Prawoko, keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur untuk mewakili Direksi oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Prestasi Mahkota Utama; Dalam hal ini memberi kuasa kepada : ROKHMIN, S.H. dan NURHADI, S.H. keduanya Advokat/Pengacara pada Kantor Law Office Gress & Associates, beralamat di Komplek Pertokoan Duta Mas Blok B 3 No.6, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 001/SK-PMU/VIII/2009 tertanggal 24 Agustus 2009, Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT / TERBANDING ;**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara ,Jakarta tersebut telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 246/B/2009/PT.TUN.JKT tanggal 16 Nopember 2009 dan 24 Nopember 2009 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa dan memutus sengketa ini; -----
2. Salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009; -----
3. Berkas perkara Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG serta surat-surat lain yang berhubungan dengan sengketa ini; -----

### TENTANG DUDUKNYA SENKETA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya sengketa ini sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan



Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

### MENGADILI

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1315/Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih, Bekasi atas tanah seluas  $\pm$  2.000 M<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan Surat Ukur No.88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, oleh Tergugat I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008;----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1315/Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih, Bekasi atas tanah seluas  $\pm$  2.000 M<sup>2</sup> tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan Surat Ukur No.88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, oleh Tergugat I dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008; -----
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah); ---

Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 23 Juli 2009 dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya; -----



Bahwa Tergugat telah diberitahukan amar putusan tanggal 23 Juli 2009; -----

Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, kuasa hukum Tergugat /Pembanding I mengajukan permohonan banding sesuai Akta Banding tanggal 03 Agustus 2009 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 4 Agustus. 2009; -----

Bahwa atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, kuasa hukum Tergugat II Intervensi/Pembanding II mengajukan permohonan banding sesuai Akta Banding tanggal 03 Agustus 2009 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Selasa, tanggal 4 Agustus 2009; -----

Bahwa kuasa hukum Tergugat/Pembanding I menyerahkan Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 Oktober 2009, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG tanggal 23 Oktober 2009; -----

Bahwa kuasa hukum Tergugat II Intervensi/Pembanding II menyerahkan Memori Banding tertanggal 27 Oktober 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 28 Oktober 2009, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat/Pembanding I sesuai dengan Surat



Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor :  
in 18/G/2009/PTUN-BDG tanggal 23 Oktober 2009; -----

Bahwa kuasa hukum Penggugat/Terbanding menyerahkan  
Ba Kontra Memori Banding tertanggal 6 November 2009 yang diterima di  
Pe Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 6  
November 2009, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan  
kepada Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II  
sesuai dengan Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori  
Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 9 Nopember 2009; -----

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk  
memeriksa berkas perkara sesuai Surat Pemberitahuan Mempelajari  
Berkas Perkara masing-masing tertanggal 29 September 2009; -----

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada  
hari Kamis, tanggal 23 Juli 2009 dan dihadiri oleh Kuasa Hukum  
Penggugat, Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat/Pembanding I in cassu  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI mengajukan  
permohonan banding atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Bandung pada tanggal 3 Agustus 2009, sebagaimana terbukti dalam Akta  
Pernyataan Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG yang dibuat  
dihadapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung; -----



Hal.5 dari 12 hal. Put. No.246./B/2009/PT. TUN



Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi/Pembanding II in cassu Ir. STEFANUS SETIONO GUNAWAN mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 3 Agustus 2009, sebagaimana terbukti dalam Akta Pernyataan Banding Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum, permohonan banding harus diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan (vide Pasal 123 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara); -----

Menimbang, bahwa dari permohonan banding Tergugat/ Pembanding I telah secara nyata diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, apabila dihitung dari tanggal 23 Juli 2009 (putusan diucapkan) hingga tanggal 3 Agustus 2009 (Akta Banding), karenanya permohonan banding tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pasal 123 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan karenanya secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa dari permohonan banding Tergugat II Intervensi/Pembanding II telah secara nyata diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, apabila dihitung dari tanggal 23 Juli 2009 (putusan diucapkan) hingga tanggal 3 Agustus 2009 (Akta Banding), karenanya permohonan banding tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pasal 123 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan karenanya secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima; -----



Hal.6 dari 12 hal. Put. No.246./B/2009/PT. TUN. BK



Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat/Pembanding I menyerahkan Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2009 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 22 Oktober 2009 yang pada pokoknya menyatakan tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 18/G/2009/PTUN.BDG tertanggal 23 Juli 2009; -----

#### MENGADILI SENDIRI

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya; -----

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 18/G/2009/PTUN.BDG tertanggal 23 Juli 2009; -----
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan telah terjadi kesalahan penunjukan batas/lokasi pada saat pengukuran batas bidang tanah penerbitan sertifikat HGB No.553/Jatiluhur; -----
- Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1315/Jatiluhur telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku; -----



- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara; -----

ATAU

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat II Intervensi/Pembanding II menyerahkan Memori Banding tertanggal 27 Oktober 2009 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 28 Oktober 2009 yang pada pokoknya menyatakan tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding dahulu Tergugat II Intervensi; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 18/G/2009/PTUN.BDG tertanggal 23 Juli 2009; -----

### MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Pembanding dahulu Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya; -----



Hal.8 dari 12 hal. Put. No.246./B/2009/PT.TUN



DALAM POKOK PERKARA

- Menerima permohonan banding Pembanding dahulu Tergugat II Intervensi; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tertanggal 23 Juli 2009; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan mengabulkan permohonan persidangan setempat yang telah diajukan Pembanding dahulu Tergugat II Intervensi; -----
- Menyatakan obyek sengketa yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur adalah tidak termasuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur; -----
- Memerintahkan Pembanding dahulu Tergugat untuk memisahkan dan atau mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur; -----
- Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----
- Menghukum Terbanding I dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

ATAU

Apabila Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat/Terbanding menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 6 November 2009 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 6 November 2009 yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----



## DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruhnya eksepsi yang diajukan Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II seluruhnya; -----

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding I dan Pembanding II sebagaimana yang dimaksud di dalam Memori Bandingnya; -----
- Meguatkan seluruhnya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 23 Juli 2009 dalam perkara No. 18/G/2009/PTUN.BDG; -----
- Menghukum Pembanding I dan Pembanding II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara seksama terhadap sengketa ini dan berkas perkaranya yang terdiri dari salinan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009 yang dimohonkan banding, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara pemeriksaan persidangan, alat-alat bukti dari para pihak, keterangan saksi Penggugat/Pembanding, memori banding, dan kontra memori banding, menyatakan bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar, pertimbangan mana diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding, oleh karenanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut layak dikuatkan; -----



Menimbang, bahwa karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dikuatkan, Tergugat/Pembanding I dan dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya sengketa yang timbul di dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding seperti tersebut dalam amar putusan ini; -----

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan lainnya yang terkait; -----

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II; -----
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 18/G/2009/PTUN.BDG tanggal 23 Juli 2009 yang dimohonkan banding; -----
- Menghukum Tergugat/Pembanding I dan Tergugat II Intervensi/Pembanding II untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000.- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 28 Desember 2009 oleh kami **H. IBRAHIM, S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Ketua Majelis, **H. BAMBANG EDY SUTANTO S, S.H.** dan **H. IS SUDARYONO, S.H., MH.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh

ALI AMRAN, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi  
Tata Usaha Negara Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak maupun kuasa  
hukumnya; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

T. T. D.

T. T. D.

1. H. BAMBANG EDY SUTANTO S, SH.

H. IBRAHIM, SH.

T. T. D.

2. H. IS SUDARYONO, S.H., MH.

PANITERA PENGGANTI

T. T. D.

ALI AMRAN, S.H.

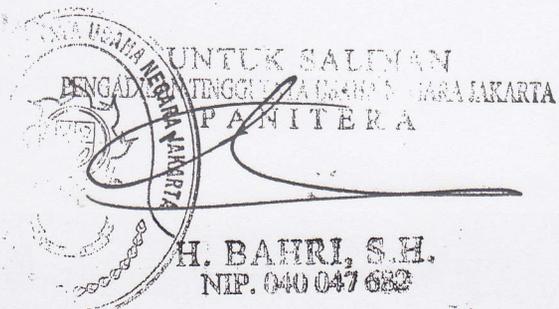
Perincian Biaya Perkara :

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. Redaksi .....              | : Rp. 5.000.-   |
| 2. Meterai .....              | : Rp. 6.000.-   |
| 3. Leges .....                | : Rp. 3.000.-   |
| 4. Surat Pemberitahuan .....  | : Rp. 18.000.-  |
| 5. Biaya Proses Banding ..... | : Rp. 218.000.- |

Jumlah : Rp. 250.000

Terbilang : Dua ratus lima puluh ribu rupiah.

SALINAN RESMI SESUAI ASLINYA  
UNTUK KEPERLUAN DINAS  
Bandung, 9.11.2010.



Hal.12 dari 12 hal. Put. No.246./B/2009/PT. TUN JKT



# PUTUSAN

Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah memberikan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam sengketa antara ;-----

**PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA**, beralamat di Jakarta, berkantor di Gedung Internasional Trade Center (ITC) Lt 7-8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara; dalam hal ini diwakili oleh **PETRUS KUSUMA** dan **WELLY SETIAWAN PRAWOKO**, keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur untuk mewakili Direksi, untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **PT. PRESTASI MAHKOTA UTAMA** berkedudukan di Di Gedung Internasional Trade Centre (ITC) Lt. 7-8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada;-----

**1.ROKHIM,SH;**-----

**2.NURHADI,SH;**-----

**3.JUNAI,SH;**-----

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara Pada Kantor Law Office Gress & Associates, Beralamat Di Komplek Pertokoan Duta Mas Blok B3 Nomor 6 Jakarta Barat;-----

Selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT;** <sup>IT</sup>-----

## MELAWAN

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI;**-----

Tempat Kedudukan : Jalan Chairil Anwar No. 34 Bekasi Jawa Barat-----



Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya;-----

1. **SUHARNO,A.Ptnh;**-----

Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan;--

2. **LABI RANGGINA,SH;** -----

Staf Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

3. **YUNITA,SH;**-----

Staf Sengketa, Konflik Perkara Pertanahan;----

4. **BAMBANG KUSNOTO,SP;**-----

Staf Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2009;-----

Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;---

2. **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan, Alamat Kelapa Puan Timur 2 N D 3 No 26 Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

RK III/T.

/PP.

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Telah membaca;-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : **18/Pen.MH/2009/PTUN-BDG**, tertanggal **6 April 2009**, Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Tata Usaha Negara Bandung Nomor : **18/Pen.PP/2009/PTUN-BDG**, tertanggal **8 April 2009**, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Tata Usaha Negara Bandung Nomor : **18/Pen.HS/2009/PTUN-BDG**, tertanggal **4 Mei 2009**, Tentang Penetapan Hari dan tanggal persidangan pertama sengketa tersebut;----
4. Penetapan Ketua majelis Hakim Nomor : **18/G/2009/PTUN-BDG**, tertanggal **3 Juni 2009** Tentang masuknya Pihak Ketiga (III) **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** sebagai Tergugat II Intervensi;-----
5. Telah memeriksa, mempelajari dan meneliti berkas Perkara dan Surat



Surat bukti awal yang diajukan Para Pihak dalam sengketa ini;-----

6. Telah mendengar keterangan Para Pihak di persidangan dan keterangan saksi-saksi dari Tergugat II Intervensi;-----

Kepada

dari

lagi

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Maret 2009, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Maret 2009 dengan Register Perkara Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 29 April 2009, yang isinya sebagai berikut;-----

### A. OBJEK GUGATAN;-----

Bahwa objek gugatan yang dipermasalahkan di dalam perkara ini adalah sertifikat hak milik (SHM) No. 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Bekasi, atas tanah seluas 2.000 m2 tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor. 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2008;-----

### B. DASAR DAN ALASAN HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN;-----

1. Bahwa sebelum Penggugat menguraikan dasar dan alasan hukum dari diajukannya gugatan ini, terlebih dahulu Penggugat ingin menyampaikan bahwa keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bersifat;-----

#### KONGKRIT;-----

Keputusan yang dikeluarkan tergugat tersebut nyata / berwujud dan tidak abstrak dan dapat ditentukan yaitu adanya penerbitan sertifikat hak milik (SHM)-Nomor 1315/Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m'.;-----

#### INDIVIDUAL;-----

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat jelas yaitu ditujukan kepada



Artini Moerniati Regowo lalu berdasarkan akte jual beli Nomor 1125/2008 dibalik nama ke atas nama Stefanus Setiono Gunawan.;---

**FINAL;**-----

Keputusan yang dikeluarkan Tergugat bersifat definitif / sudah pasti dan atau dapat dipastikan sehingga tidak perlu meminta persetujuan lagi dari instansi atasan atau instansi lainnya dan akibat daripada dikeluarkan keputusan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum yaitu kepentingan Penggugat dirugikan;-----

2. Bahwa Penggugat baru mengetahui penerbitan sertifikat Nomor 1315/ Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m2 tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo yang berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang, telah beralih atas Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat tanggal 3 Nopember 2008, pada saat Penggugat mendapatkan undangan untuk mediasi yang disampaikan oleh Tergugat secara berturut turut pada tanggal 5 Januari 2009 dan 15 Januari 2009 oleh karenanya gugatan yang Penggugat ajukan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----
3. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang berbadan hukum, dan bergerak dibidang pembangunan perumahan untuk tempat tinggal. untuk kebutuhan pembangunan perumahan dimaksud Penggugat membutuhkan lahan yang sangat luas dan untuk daerah pengembangannya tahap awal Penggugat telah merencanakan untuk membangun perumahan tersebut di wilayah Bekasi, Kecamatan Jatiasih Desa Jatiluhur. bahwa berdasarkan surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/71/tib/1994 tanggal 28 Juni 1994, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah mengeluarkan surat keputusan dengan Nomor 460 - 150-05-1994 tanggal 22 Juni 1994 Tentang Pemberian Izin Lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di



desa Jatimekar, desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Penggugat telah mendapat izin untuk melakukan pembebasan tanah seluas 100 ha (1.000.000 m<sup>2</sup>) di kedua desa dimaksud. bahwa pada Tahun 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tersebut telah menyetujui pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 200.147 m<sup>2</sup> terletak di desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Kotamadya DT II Bekasi kepada Penggugat bahwa berdasarkan ketentuan yang ada di dalam diktum 3 angka 2 dari surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat sebagaimana tersebut diatas lalu Penggugat mengurus dan mendaftarkan tanda bukti hak untuk memperoleh sertipikat HGB diatas tanah yang telah Penggugat bebaskan yaitu di desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten DT II Bekasi bahwa dengan mengacu kepada surat keputusan (SK) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat nomor 1252/HGB/ KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi **pada tanggal 17 Maret 1998** telah menerbitkan **Sertipikat tanah hak guna bangun Nomor 553/Jatiluhur** tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) terhadap tanah yang terletak di desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kabupaten DT II Bekasi seluas 46.554 m<sup>2</sup>.;---

4. Bahwa yang menjadi persoalan Penggugat mengajukan gugatan ini, selain Tergugat menerbitkan sertipikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, di atas tanah seluas 46.554 m<sup>2</sup> milik Penggugat dimaksud, Tergugat juga telah menerbitkan sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi. diatas tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat tanggal 3 Nopember 2008 Pengugat

merasa sangat keberatan dan telah dirugikan atas penerbitan sertipikat dimaksud dan mempunyai kepentingan untuk menggugat sebagaimana yang dimaksud di dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Keputusan yang dikeluarkan Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan hukum serta sewenang-wenang;-----

5. Bahwa di dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan Pasal 53 ayat 1 seseorang atau badan 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 disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi, dari ketentuan sebagaimana yang dimaksud di dalam pasal 53 ayat 1 sebagaimana tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat diberikan hak untuk mengajukan gugatan terhadap tindakan/perbuatan pejabat Tata Usaha Negara yang telah sewenang-wenang, yang tanpa mempertimbangkan ketentuan hukum terkait telah mengeluarkan suatu keputusan atau tidak mengeluarkan suatu keputusan dimana di dalam keputusannya tersebut telah menimbulkan akibat hukum buat seseorang atau badan hukum perdata.;-----
6. Bahwa, tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur atas tanah seluas 2.000 m2 diatas tanah milik Penggugat dengan SHGB Nomor 553/Jatiluhur adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum dan melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya pasal 3 huruf a dan pasal 32 ayat 1 : **pasal 3 huruf a** pendaftaran tanah bertujuan 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, pasal 32 ayat 1 sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. bahwa namun demikian ketentuan tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat, jelas tindakan Tergugat tersebut adalah tindakan yang sewenang-wenang atau telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, oleh karenanya tindakan atau perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan pasal. 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

7. Bahwa, seharusnya Tergugat sebelum sampai pada menerbitkan sertipikat tersebut terlebih dahulu melihat meneliti dan mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut yaitu ;-----
- a. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juli 1994 tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan, terletak di desa Jatimekar, Jatiluhur, Kecamatan jatiasih Kabupaten DT II Bekasi seluas 1.000 ha;-----
  - b. Surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593-82/71/TIB/1994 tanggal 28 Juni 1994;-----
  - c. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1253/HGB/KWBPN/1997 tentang pemberian hak guna bangunan atas tanah seluas 2.000 147 m<sup>2</sup> terletak di desa Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kotamadya Tingkat II Bekasi;-----
  - d. Serfikat hak guna bangunan (SHGB) Nomor 553/Jatiluhur seluas 46.554 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama);-----
  - e. Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor : 591/Kep.368-Bipem/IX/2004 tanggal 29 September 2004 tentang pemberian izin lokasi pembangunan perumahan atas nama PT. Prestasi Mahkota



Utama, akan tetapi pada kenyataannya hal tersebut sama sekali tidak Tergugat lakukan, jelas tindakan atau perbuatan yang Tergugat lakukan tidak teliti, tidak cermat hal ini sangat bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik, guna terciptanya tertib penyelenggara negara yang baik dan terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum;-----

8. Bahwa Penggugat selaku pemilik sertifikat HGB Nomor 553/Jatiluhur, amat sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat lain diatas tanah milik Penggugat. oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar menyatakan Keputusan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, diatas tanah seluas 2.000 m2 dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo. berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2008;-----
9. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut;-----

**DALAM POKOK PERKARA;**-----

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1315/ Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, atas tanah seluas 2.000 m2 tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bekasi) untuk mencabut sertifikat SHM Nomor 1315/Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Bekasi atas tanah seluas 2.000 m2 dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo. berdasarkan surat ukur Nomor 88/1998 tanggal 21



Agustus 1998 yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama Stefanus Setiono Gunawan, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2008;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 15 Mei 2009 sebagai berikut;-----

**I. DALAM EKSEPSI**;-----

- A. Gugatan penggugat telah lewat waktu;-----

Bahwa dalil Penggugat yang menjadi objek sengketa keberadaannya sertifikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2000 m2 tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo, sertifikatnya diterbitkan tanggal 8 Desember 1998 adalah bertentangan dengan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena gugatan Penggugat telah lewat waktu (lebih dari 90 hari) sejak keputusan pejabat tata usaha negara mengeluarkan putusannya;-----

Bahwa keberadaan sertifikat hak milik Nomor 1315/jJtiluhur, baru diketahui oleh Penggugat tanggal 15 Januari 2009 sangatlah mengada-ada, karena Tergugat telah pula ikut berperkara atas perkara dengan registrasi Nomor 74/G/2008/PTUN-BDG yang telah diputus tanggal..12 .Maret 2009 oleh karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**;-----

- B. Bahwa, berdasarkan fakta yang telah terjadi dan terlihat, bahwa gugatan yang diajukan terhadap tanah a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan, dengan demikian maka kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Perdata/Pengadilan Negeri Bekasi (kompetensi absolut). untuk itu maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA**;-----

- 1 Bahwa, mohon dalil dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak



terpisahkan dengan pokok perkara;-----

2 Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan Penggugat, apalagi disampaikan bahwa penerbitan objek sengketa adalah bertentangan dengan Undang-Undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal (45) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo pasal (97) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah serta Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik ( Azas Kecermatan ) sehingga telah memenuhi pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;-----

3 Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, terbitnya sertifikat hak milik Nomor 1513/Jatiluhur yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat tersebut diterbitkan didasarkan permohonan pengakuan dengan dasar peraturan perundangan ;-----

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;-----
- Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997;-----
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu dengan melampirkan data yuridis berupa;-----

1. Surat Permohonan;-----
2. Data atau identitas diri pemohon;-----
3. Bukti perolehan hak yaitu berupa akta jual beli tanggal 5 Juli 1997 Nomor 1139/HLJTA/1997 yang diperoleh Artini Moerniati Regowo dari Tn. C. Kodongan;-----
4. Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 30 Juli 1997.;-----
5. Surat keterangan riwayat tanah tanggal 30 juli 1997 Nomor 30/AG/VII/1997;-----
6. Surat Kuasa untuk mengajukan permohonan hak;-----

**DAN DATA FISIK BERUPA**;-----

surat ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2000



m2;-----

4. Bahwa terbitnya sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur telah sesuai dengan aturan yaitu telah memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitu ;-----
  1. Bahwa telah dilaksanakan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas yang ditanda tangani oleh panitia A;-----
  2. Bahwa risalah data yuridis dan data fisik tersebut telah diumumkan tanggal 18 september 1998 nomor 630-1-1747-05-1998 yang telah diumumkan di kantor kelurahan Jatiluhur;-----
  3. Bahwa setelah masa pengumuman selesai selama 60 hari dan tidak ada sanggahan dari pihak lain maka dari penelitian risalah data yuridis dan fisik yang telah diumumkan, dibuatkan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis dengan Nomor 183 tanggal 20 Nopember 1998 dan Kesimpulan akhir ketua panitia A tanggal 21 Nopember 1998;-----
  4. Bahwa dari semua proses tersebut di atas Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keputusan penegasan konversi hak milik tanggal 27 Nopember 1998 nomor 1809/hm/kp/1998;-----
  5. Dengan telah dilaksanakan semua proses yang ditentukan perundang-undangan maka kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerbitkan sertipikat hak milik nomor 1315/Jatiluhur atas nama Artini Moerniati Regowo tanggal 10 Desember 1998;-----
  6. Bahwa, dengan telah dilaksanakan semua prosedur yang diatur oleh perundang-undangan maka tidak beralasan bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi) bertindak sewenang-wenang dan tidak teliti dalam mengeluarkan suatu keputusan, karena Tergugat telah memberikan kesempatan kepada siapapun dalam masa pengumuman selama 60 hari atas permohonan Artini Moerniati Regowo yang diatur peraturan perundang-undangan;-----
  7. Bahwa berdasarkan akta jual beli tanggal 27 Agustus 2008 Nomor 1125/2008 yang dibuat dihadapan Joko Suryanto,SH pejabat pembuat akta tanah Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 11 Januari 2006 Nomor 03 Tahun 2006 yang dibuat



dihadapan Carol Roos Meiliana Pulungan, SH Notaris di Bekasi , oleh Aritini Moerniati Regowo kepada Funiati Gozali, sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur dialihkan haknya kepada Stefanus Setiono Gunawan, dengan melampirkan ;-----

- Foto copy identitas penerima kuasa;-----
- Foto copy identitas pembeli;-----
- Foto copy sppt pbb tabun 2008;-----
- Lembar 5 surat setoran pajak final (SSP);-----
- Lembar 5 surat setoran pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB);-----
- Surat kuasa untuk mendaftarkan peralihan hak;-----

8. Bahwa pendaftaran peralihan hak milik Nomor 1315/ Jatiluhur tersebut sudah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku yaitu peraturan pernerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997 Tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Permerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut;-----

I. **Dalam Eksepsi;**-----

1. Menerima dalil eksepsi Tergugat;-----
2. Menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat;-----

II. **Dalam Pokok Perkara;**-----

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- b. Menyatakan sah dan berlakunya sebagai tanda bukti hak atas sertipikat hak milik Nomor 1315/jatiluhur surat ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2000m2;-----
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

Bahwa, atas surat Jawaban dari Tergugat, pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal **29 Mei 2009**.

Bahwa, atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat



menyampaikan Duplik secara lisan pada persidangan tanggal **10 Juni 2009** yang pada pokoknya Duplik Tergugat tetap sebagaimana dalil-dalil Jawabannya semula;-----

Bahwa, pada pemeriksaan persiapan Majelis Hakim juga telah memanggil pihak ketiga yang dalam hal ini yaitu Sefanus Setiono Gunawan selaku pemegang Sertipikat objek sengketa yang maksud tujuannya untuk memberitahu serta memberikan penjelasan kepada yang bersangkutan sebagaimana disyaratkan dalam pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Intervensi seiring dengan dihapuskannya ketentuan pasal 118 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang mana dalam persidangan tersebut yang bersangkutan hadir dan menyatakan masuk sebagai pihak dalam sengketa yang berlangsung sesuai dengan surat permohonannya tertanggal 29 Mei 2009;-----

Bahwa, berkaitan dengan permohonan Stefanus Setiono Gunawan tersebut Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG tertanggal 3 Juni 2009 yang mengabulkan permohonan tersebut dengan mendudukkan Stefanus Setiono Gunawan sebagai Tergugat II Intervensi;-----

Bahwa, atas surat gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat II Intervensi telah mengajukan dalil-dalil sanggahan melalui Dupliknya pada tanggal **10 Juni 2009**, yang isinya sebagai berikut;-----

**I. DALAM EKSEPSI**;-----

Telah terjadi **cacat administratif** dalam pengajuan data pada saat pengajuan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember yang menyebabkan terbitnya sertipikat HGB 553 / Jatiluhur tanggal 17 Maret 1998. adapun kronologis terbitnya sertipikat HGB 553/Jatiluhur adalah sebagai berikut;-----

1. Surat persetujuan prinsip dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bekasi Nomor 593.82/71/Tib/1994 tanggal 28 Juni 1994, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nomor 460-150-05-1994 tanggal 22 Juni 1994 tentang pemberian izin lokasi

Terjadinya sertipikat..., Caesaria Dhamayanti, FH UI, 2011.



untuk keperluan pembangunan perumahan terletak di desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten DT II Bekasi seluas  $\pm$  100 ha;-----

2. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang dikeluarkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat seluas 200.147 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kotamadya DT II Bekasi, yang didalamnya terdapat **peta situasi Nomor 518/BPN/1997 tanggal 5 Desember 1997** sebagai dasar Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi pada tanggal 17 Maret 1998 menerbitkan **sertipikat tanah hak guna bangunan Nomor 553/Jatiluhur** tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) seluas 46.554 m<sup>2</sup>;-----

3. Bahwa berdasarkan peta situasi Nomor 518/BPN/1997 tanggal 5 Desember 1997 dengan luas 46.554 m<sup>2</sup> yang menjadi dasar diterbitkan sertipikat tanah hak guna bangunan 553/Jatiluhur tanggal 17 Maret, Nomor bidang 4 (empat), **Penggugat belum pernah membeli tanah dari Artini Moerniati Regowo** sebelum diterbitkan sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih, Bekasi;-----

**DATA FISIK PENGGUGAT;**-----

Berdasarkan peta situasi 518/bpn/1997 dengan Nomor bidang 4 (empat) Penggugat memperoleh tanah berdasarkan;-----

1. Nama : Ropi;-----

C : 70/Jatiluhur;-----

SPH : 278/590-AG/IX/96;-----

tanggal 3 September 1996;-----

luas : 350 m<sup>2</sup>;-----

2. Nama : Mawih Jahip;-----

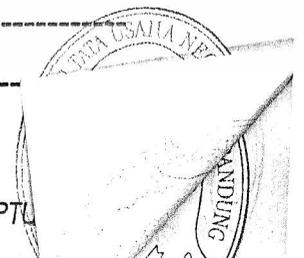
C : 223/338,Jatiluhur;-----

SPH : 194/590-AG/V/95;-----

tanggal 24-05-1995;-----

luas : 620 m<sup>2</sup>;-----

3. Nama : Miar;-----



C : 313/Jatiluhur;-----

SPH : 230/590-AG/VII/95;-----

tanggal 07-07-1995;-----

luas : 900 m2;-----

berdasarkan surat pernyataan beda lokasi yang ditanda-tangani oleh ketiga nama tersebut diatas yang menyatakan tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat yang terletak dalam objek sengketa kepemilikan dengan Tergugat II Intervensi;-----

**DATA FISIK TERGUGAT II ;**-----

1. Bahwa berdasarkan akte jual beli tanggal 27 Agustus 2008 Nomor 1125/2008 yang dibuat dihadapan Joko Suryanto, SH. pejabat pembuat akte tanah Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 11 Januari 2006 Nomor 3 Tahun 2006 yang dibuat dihadapan Carol Roos Meilina Pulungan, SH. Notaris di Bekasi oleh Artini Moerniati Regowo kepada Funiati Gozali, sertifikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur dialihkan haknya kepada Stefanus Setiono Gunawan;-----
2. Bahwa. pendaftaran peralihan hak milik Nomor 1315/Jatiluhur telah memenuhi peraturan perundang yang berlaku yaitu peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;-----

Jawaban Tergugat II Intervensi membuktikan 1 (satu) surat pelepasan hak untuk 2 (dua) surat Keputusan Kepala Kantor yang berbeda, Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591/Kep. 368-BIPEM/IX/2004 tanggal 29 September 2004 tentang pemberian izin lokasi pembangunan perumahan atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama sebagai dasar diterbitkannya: **Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 398-320.2-32-2008**, Penggugat mengajukan permohonan hak guna bangunan seluas **85.974 m2** (delapan puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi) tanggal 2 Desember 2008 yang mana di dalamnya **didaftarkan kembali SPH Nomor**



230/590-AG/VII/95 luas 900 m2 tanggal 7 Juli 1995 padahal SPH tersebut sudah termasuk dalam sertipikat hak guna bangunan 553/Jatiluhur yang terbit 17 Maret 1998, (Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 1252/HGB/KWBN/1997). saat ini SPH tersebut didalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 398-320-2-32-2008 yang dikeluarkan 2 Desember 2008 berasal dari peta bidang tanah tanggal 18 Pebruari 2008 Nomor 268/2008 seluas 31.583 m2 terletak pada Nomor bidang 22 (dua puluh dua) atas nama Miar Nomor C 313 Nomor SPH 230/590-AG/VII/95 luas 896 m2 dengan penjelasan diatas sudah terjadi duplikasi SPH Nomor 230/590/AG/VII/95 atas nama Miar;---

Menurut saksi dari Tergugat II Intervensi yaitu;-----

Nama : Miar;-----

NIK : 3278-091506500008;-----

Alamat : Kp. Pedurenan Rt. 007, Rw. 004 Kelurahan  
Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi;--

Tempat/tgl. Lahir : Bekasi, 15 Juni1950;-----

Mengakui hanya menjual tanah yang terletak pada peta bidang tanah tanggal 18 Pebruari 2008 Nomor 268/2008 seluas 896 m2 dan tidak pernah menjual pada lokasi Tergugat II Intervensi yang telah diterbitkan menjadi SHM 1315/Jatiluhur, surat ukur 21 Agustus 1998 Nomor 88/1998 luas 2.000 m2;-----

## II. Dalam Pokok Perkara;-----

1. Bahwa Penggugat telah salah pada saat memasukan data tanah dalam pembuatan SHGB 553/Jatiluhur berdasarkan peta situasi 518/BPN/97 Nomor bidang 4 (empat);-----
  - a. Dasar Penggugat berasal dari Miar (salah nama). tidak sesuai dengan nama pemilik tanah. (Artini Moerniati Regowo);-----
  - b. Dasar Penggugat terletak pada Rw 04 (salah objek) tidak sesuai dengan lokasi, objek lokasi dalam Rw 03;-----
  - c. Penggugat tidak menguasai fisik Artini Moerniati Regowo menguasai fisik sejak peralihan hak dari Tn. C. Kodongan;-----
2. Bahwa telah terjadi duplikasi 1 (satu) surat pelepasan hak atas nama



Miar Nomor surat pelapasan hak 230/590-AG/VII/95 untuk 2 (dua) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Barat yang berbeda;-----

a. Nomor 1252/HGB/KWBPN/1997 peta situasi 518/BPN/1997 tanggal 5 Desember 1997 luas : 46.554 m2 Nomor bidang 4 atas nama Miar 230/590-AG/VII/95, luas gabungan dengan Ropi (SPH 278/590~AG/IX/96) dan Mawih Jahip (SPH 194/590-AG/V/95) menjadi 1820 m2 Nomor bidang 4 (empat) terletak diatas tanah Tergugat II Intervensi;-----

b. Nomor 398-320-2-32-2008 peta bidang tanah 268/2008 tanggal 18 Pebruari 2008 luas : 31.583 m2 Nomor bidang 22 atas nama Miar 230/590-AG/VII/95, luas 896 m2 Nomor bidang 22 terletak sesuai dengan fisik tanah yang dijual oleh Miar;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan merneriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut;-----

I. DALAM EKSEPSI;-----

1. Menerima dalil eksepsi Tergugat II Intervensi;-----
2. Menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat;-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menggugurkan sebagian SHGB 553/Jatiluhur yang berdasarkan peta situasi 518/BPN/97 khususnya bidang Nomor 4 seluas  $\pm$  2.000 m2 diatas tanah milik Tergugat II Intervensi dan menyatakan sah dan berlakunya sebagai tanda bukti hak atas sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur surat ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor 8811998 luas 2000 m2;-----

3. Karena kesewenang-wenangan perbuatan Penggugat yang sudah jelas belum pernah membeli tanah di atas tanah yang kami miliki, kami sangat di rugikan kerugian yang kami alami. **kerugian material**, dengan terlambatnya pemecahan sertipikat hak milik kami yang tidak dapat diproses oleh Badan Pertanahan Kota Bekasi berdasarkan surat yang yang sudah kami tujukan sejak tanggal 23 Desember 2008 kami tidak dapat memproses akad kredit dari

Terjadinya sertipikat..., Caesaria Dhamayanti, FH UI, 2011.



konsumen, sehingga kami harus menanggung beban bunga bank dan pihak ketiga lainnya sebesar Rp. 100.000.000,- ( Seratus Juta Rupiah) atas kerugian yang kami alami sampai saat ini sebesar rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) kerugian immaterial berupa kepercayaan konsumen kepada kami berkurang akibat Penggugat tidak mau menggugurkan sebagian sertipikat hak guna bangunan 553 Jati luhur di atas setipikat hak milik kami 1315 / Jati luhur sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) mohon kiranya Majelis Hakim menghukum Penggugat untuk membayar total ganti rugi sebesar Rp. 1.600.000.000,- ( Satu Koma Enam Milyar Rupiah) dan membayar biaya perkara. apabila Penggugat sampai dengan akhir Juni 2009 secara sukarela menggugurkan sebagian sertipikat hak guna bangunan 553/ Jati luhur maka kerugian immaterial kami abaikan;-----

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil sanggahannya, pada persidangan tanggal **24 Juni 2009** dan tanggal **1 Juli 2009**, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermetrai cukup, serta diberi tanda P-1 sampai P-14 yang rinciannya sebagai berikut;-----

1. Bukti P-1 : Surat undangan dari kantor pertanahan kota bekasi Nomor 210-01-2009 tertanggal 5 Januari 2009 perihal mediasi( foto copy sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti P-2 : Akta pendirian dan perubahan anggaran dasar PT. Prestasi Mahkota utama;-----
3. Bukti P-3 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Nomor 460-150-1994 tanggal 22 Juni 1994 tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan (foto copy sesuai dengan asli);-----
4. Bukti P-4 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat nomor 1252/hgb/kwbpn/1997 tanggal 22 Desember 1997 ( foto copy sesuai dengan asli);-----
5. Bukti P-5 : Surat Keputusan Walikota Bekasi Nomor 591/kep-368-bipem/ix/2004 tanggal 29 September 2004

Terjadinya sertipikat..., Caesaria Dhamayanti, FH UI, 2011.



tentang pemberian izin lokasi perumahan atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama ( foto copy sesuai dengan asli);-----

6. Bukti P-6 : Sertipikat hak guna bangunan nomor 553/Jatiluhur atas tanah seluas 46.554 m2 yang diterbitkan pada tanggal 17 Maret 1998 tertulis atas nama PT. Prestasi Mahkota Utama ( foto copy dari foto copy);-----
7. Bukti P-7 : Sertipikat hak milik Nomor 1315/jatiluhur seluas 2000 m2 diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998 dahulu tertulis atas nama Artini Moerniati Regowo dan sejak tanggal 3 Nopember 2008 telah beralih menjadi tertulis atas nama Stefanus Setiono Gunawan ( foto copy dari foto copy dan asli di Tergugat);-----
8. Bukti P-8 a : Foto copy Girik C Nomor 264 persil 7 terletak di kampung Pedurenan Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Bekasi tertulis atas nama salman saibin ( foto copy dari foto copy dan asli ada di Tergugat);-----
9. Bukti P-8 b : Foto copy Girik C Nomor 264 persil 7 terletak di kampung Pedurenan Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas  $\pm$  seluas 2.000 m2 tertulis atas nama salmah saibin ( foto copy dari foto copy dan asli ada di Tergugat);-----
10. Bukti P-9 : Surat pelepasan hak nomor 278/590-ac/ix/1996 dibuat dihadapan Camat Jati Asih tanggal 3 September 1996, sph atas nama Ropi ( foto copy dari copy asli ada di Tergugat);-----
11. Bukti P-10 : Surat pelepasan hak Nomor 230/590-ac/vii/1996 dibuat dihadapan Camat jati asih tanggal 7 Juli 1995, sph atas nama Miar ( foto copy dari copy asli ada di Tergugat);-----
12. Bukti P-11 : Surat pelepasan hak Nomor 194/590-ac/v/1995 dibuat dihadapan Camat Jati Asih tanggal 24 Mei 1995, sph atas nama Mawih Jahip ( foto copy dari copy, asli ada di Tergugat);-----

Terjadinya sertipikat..., Caesaria Dhamayanti, FH UI, 2011.



13. Bukti P-12 : Rincikan peta situasi terhadap persil tanah di desa / kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jati Asih Nomor 518/bpn/1997 yang dikeluarkan oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah kantor pertanahan Kodya Bekasi tanggal 5 Desember 1997 ( foto copy sesuai dengan asli);-----

14. Bukti P-13 : Buku Girik leter C sebelum pemekaran desa / kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jati Asih Kota Bekasi (a) ( foto copy dari foto copy);-----

15. Bukti P-14 : Buku Girik leter C setelah pemekaran desa / kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jati Asih Kota Bekasi (b) ( foto copy dari foto copy);-----

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil sanggahannya, pada persidangan tanggal **17 Juni 2009**, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermetrai cukup, serta diberi tanda T-1 sampai T-27 yang rinciannya sebagai berikut;-----

1. Bukti T-1 : Buku tanah milik Nomor 1315/ Jatiluhur atas nama Stefanus Setiono Gunawan dan surat ukur nomor 88/1998 tanggal 21 Agustus 1998 ( foto copy sesuai dengan asli);-----

2. Bukti T-2 : Surat perintah setor Nomor Berkas 13610/iv/2008 tanggal 17 Oktober 2008 (foto copy sesuai dengan asli);-----

3. Bukti T - 3 : Kwitansi tanggal 17 Oktober 2008 ( foto copy sesuai dengan asli);-----

4. Bukti T- 4 : Surat kuasa dan foto copy ktp penerima kuasa (foto copy sesuai dengan asli);-----

5. Bukti T-5 : Surat permohonan peralihan hak balik nama (foto copy sesuai dengan asli);-----

6. Bukti T-6 : Akta Jual beli nomor 1125/2008 tanggal 27 Agustus 2008 (foto copy sesuai dengan asli);-----



7. Bukti T- 7 : Akta surat kuasa menjual Nomor 03 tanggal 11 Januari 2006 (foto copy sesuai dengan asli);-----
8. Bukti T-8 : Foto copy kartu tanda penduduk penerima kuasa menjual (foto copy dari foto copy);-----
9. Bukti T-9 : Foto copy kartu tanda penduduk pemberi kuasa (foto copy dari foto copy);-----
10. Bukti T-10 : Foto copy kartu tanda penduduk pemohon (foto copy dari foto copy);-----
11. Bukti T-11 : Foto copy SPPT PBB Tahun 2008 (foto copy dari foto copy);-----
12. Bukti T-12 : Surat Setoran Pajak Penjual sebesar Rp. 16.000.000,- lembaran 5 ( foto copy dari foto copy);-----
13. Bukti T- 13 : Surat Setoran Pajak perolehan atas tanah dan bangunan, lembaran 5 (foto copy dari foto copy);-----
14. Bukti T-14 : Surat permohonan Sertifikat tanggal 30 Juli 1997 untuk pendaftaran konversi (foto copy sesuai dengan asli);-----
15. Bukti T-15 : Surat tanda terima berkas permohonan penegasan hak tanggal 5 September 1997 (foto copy sesuai dengan asli);-----
16. Bukti T-16 : Kwitansi biaya pendaftaran penegasan/pengakuan hak tanggal 5 September 1997 (foto copy sesuai dengan asli);-----
17. Bukti T- 17 : Surat kuasa mengurus permohonan Sertipikat tertanggal 30 Juli 1997 (foto copy sesuai dengan asli);-----
18. Bukti T-18 : Akta Jual beli nomor 1139/hl/jta/1997 tanggal 5 Juli 1997 (foto copy sesuai dengan asli);-----
19. Bukti T-19 : Akta Jual Beli nomor 1345/reg/1997 tanggal 25 Juli 1997 (foto copy sesuai dengan asli);-----



20. Bukti T- 20 : Foto copy Sppt pbb Tahun 1998 atas nama Artini Moerniati Regowo tanggal 1 Mei 1997 (foto copy dari foto copy);-----
21. Bukti T-21 : Surat Keterangan kepala desa/kelurahan Jatiluhur tanggal 30 Juli 1997 (foto copy sesuai dengan asli);---
22. Bukti T- 22 : Surat Keterangan riwayat tanah Nomor 30/ag/vii/1997 tanggal 30 Juli 1997 (foto copy sesuai dengan asli);---
23. Bukti T-23 : Surat pernyataan tanggal 30 Juli 1997 yang dibuat Artini Moerniati Regowo ( foto copy sesuai dengan asli);-----
24. Bukti T-24 : Foto copy buku c desa atas nama Pr Liha (foto copy dari foto copy);-----
25. Bukti T-25 : Daftar isian 201 tentang risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas (foto copy sesuai dengan asli);--
26. Bukti T-26 : Pengumuman data fisik dan data yuridis atas tanah yang dimohon oleh Artini Moerniati Regowo (foto copy sesuai dengan asli);-----
27. Bukti T-27 : Berita Acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis Nomor 183/bap/1998 (foto copy sesuai dengan asli);-----

Bahwa, untuk memperkuat dalil-dalil sanggahannya, pada persidangan tanggal **17 Juni 2009**, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup, serta diberi tanda **Tergugat II Intervensi-1** sampai **Tergugat II Intervensi 17** yang rinciannya sebagai berikut;-----

1. Bukti T II Int -1 : Sertipikat hak milik Nomor 1315/Jatiluhur, surat ukur Nomor 88/1998 luas 200 m2 tercatat atas nama Stefanus Setiono Gunawan (foto copy dari foto copy);-
2. Bukti T II Int -2 : Akta surat kuasa menjual Nomor 03 tanggal 11 Januari 2006 (foto copy dari foto copy);-----
3. Bukti T II Int -3 : Akta Jual Beli nomor 1125/2008 tanggal 27 Agustus 2008 (foto copy dari foto copy);-----
4. Bukti T II Int -4 : Foto copy kartu tanda penduduk penerima kuasa menjual (foto copy dari copy);-----



5. Bukti T II Int-5 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk pemohon (foto copy dari foto copy);-----
6. Bukti T II Int-6 : Foto copy SPPT PBB Tahun 2008 (foto copy dari foto copy);-----
7. Bukti T-II Int -7 : Surat keterangan lokasi tanah yang dikeluarkan Lurah tanggal 9 Juni 2009 (foto copy sesuai dengan asli);----
8. Bukti T II Int- 8 : Surat keterangan lokasi tanah yang dikeluarkan Lurah Jatiluhur tanggal 16 Juni 2009 (foto copy sesuai dengan asli);-----
9. Bukti T II Int-9 : Surat Pernyataan beda lokasi dari Sdr. Miar (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----
10. Bukti T II Int-10 : Surat Pernyataan beda lokasi dari Sdri. Ropiah (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----
11. Bukti T II Int-11 : Surat Pernyataan beda lokasi dari Sdr. Mawir Jahip (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----
12. Bukti T II Int-12 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997 beserta lampiran (Foto Copy dari Foto Copy dan Aslinya ada pada Penggugat);-----
13. Bukti T II Int-13 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 398-320-2-32-2008 tanggal 2 Desember 2008 beserta lampiran (Foto Copy dari Foto Copy dan Asli ada pada Penggugat);-----
14. Bukti T II Int-14 : Surat dari Sekretaris Daerah Kota Bekasi tanggal 11 Juli 2008 No. 180/289-Bipem/VII/2008, tentang Penunjukan lahan TPU untuk keperluan Pembangunan perumahan (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----
15. Bukti T II Int-15 : Surat Keputusan Kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kota Bekasi Nomor : 653/1168/TARKIM I/VIII/2008 tanggal 12 Agustus 2008 tentang Izin



Peruntukan Penggunaan Tanah beserta lampiran-lampirannya (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----

16. Bukti T II Int-16 : Surat dari Dinas Tata Ruang dan Pemukiman tanggal 15 Agustus 2008 Perihal Pengesahan rencana Tapak dan lampirannya (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-

17. Bukti T II Int-17 : Surat Izin Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor. 503/0470/DISTARKIM tanggal 28 Agustus 2008 dan lampirannya (Foto Copy sesuai dengan Aslinya);-----

Bahwa, selain bukti tertulis untuk mengajukan dalil-dalil gugatannya Penggugat juga Tergugat II Intervensi telah mengajukan Saksi-Saksi biasa Empat orang sebagai berikut;-----

1. **MIAR**, setelah disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- Bahwa tanah lokasi sengketa tersebut saya tahu ;-----
- Bahwa tanah yang saya jual tersebut masuk PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
- Bahwa tentang Girik tersebut saya Tidak tahu;-----
- Bahwa saya Pernah lihat buku Girik tersebut;-----
- Bahwa saya tidak mempunyai tanah di lokasi tersebut;-----
- Bahwa Lokasi tanah saya berada di Rt 003 Rw 004;-----
- Bahwa tanah disengketakan tersebut Tidak kelihatan dari rumah saya;-----
- Bahwa luas tanah saya Kira-kira 900 m2;-----
- Bahwa tanah tersebut Pernah di jual kepada calo-calo;-----
- Bahwa tanah tersebut di jualnya saya lupa tapi kira-kira 10 Tahun yang lalu dan akhirnya di jual habis;-----
- Bahwa saya Pernah menandatangani surat pernyataan dirumah saya;-----
- Bahwa, tanah yang 900 m2 tersebut saya dapat dari orang tua saya Pak Jaim Sidik;-----
- Bahwa, tanah yang dijual itu luasnya saya tidak tahu dan saya tahunya Cuma menjualnya saja;-----
- Bahwa, saya punya saudara sebanyak 7 Orang masing-masing dapat bahagian 900 m2;-----



- Bahwa, Saya anaknya Pak Jaim Sidik;-----
  - Bahwa, saya mempunyai saudara yaitu : 1. Aminah 2. Miah 3 Toeif 4. Yahya 5. Yasin 6 Saya sendiri (Miar);-----
  - Bahwa, masing-masing warisan kami peroleh luasnya kira-kira 900 m2;-----
  - Bahwa Nomor persilnya tanah tersebut saya tidak tahu;-----
  - Bahwa tanah bahagian saya, Pernah saya jual;-----
  - Bahwa, tanah tersebut saya jual ke Calo yang namanya Tikno;-----
  - Bahwa, saya kenal dengan pak Mesir dia kerja di kelurahan;-----
  - Bahwa, saya Pernah menandatangani atau cap jempol di suatu surat yang tanah luasnya 100 m2;-----
  - Bahwa, jumlah uang saya terima jumlahnya saya lupa;-----
  - Bahwa, saya menerima uang tersebut dirumah karena tidak sekaligus menerimanya;-----
  - Bahwa, saya tinggal di RT 07/Rw04;-----
  - Bahwa, luas tanah yang 900 m2 terletak di Rt07/Rw04;-----
  - Bahwa tanah yang saya jual letak di Rw 04;-----
  - Bahwa, tanah yang terletak di Rw 04 tersebut masuk tanahnya Stefanus Setiono Gunawan saya tidak tahu;-----
  - Bahwa, tanah yang terletak di Rw 04 tersebut masuk PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
  - Bahwa, waktu pengukuran Tahun 1998 dari petugas Badan Pertanahan Nasional saya tidak Tahu;-----
  - Bahwa, saya pernah membuat suatu surat pernyataan tanah lokasi tersebut;-----
  - Bahwa, dasarnya saya membuat surat pernyataan tersebut Pak Rw datang kepada saya dan dipaksa menandatangani untuk menyatakan bahwa saya tidak pernah punya tanah di lokasi tersebut;-----
  - Bahwa, saya tidak bisa membaca;-----
  - Bahwa, saya membuat surat tersebut tidak dari hati saya;-----
  - Bahwa, surat pernyataan tersebut ada dibaca oleh Pak Rw;-----
2. **NALIM**, setelah disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----
- Bahwa, tanah yang dibeli oleh Stefanus Setiono Gunawan sudah



dibangun;-----

- Bahwa, saya kenal dengan PT. Prestasi Mahkota Utama kenalnya cuma dengan mereknya saja;-----
- Bahwa, tanah yang berada disebelah kanan tanah Stefanus Setiono Gunawan tersebut milik PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
- Bahwa, saya waktu terjadi Jual beli saya mantan RT disana;-----
- Bahwa, saat pengukuran yang dilakukan oleh PT. Prestasi Mahkota Utama saya tidak tahu;-----
- Bahwa, Saya dahulu tinggal Rt 13 dan Rw 03 sekarang Rt 03;-----
- Bahwa, Ibu saya yang menggarap tanah tersebut dan dialihkan kepada Artini Moerniati Regowo,sebelumnya Leha menjual ke Kodongan lalu dijual Artini Moerniati Regowo;-----
- Bahwa, saya tidak kenal dengan Salman;-----
- Bahwa, tanah tersebut di jual kira-kira Tahun 1988;-----
- Bahwa, tanah dari kodongan tersebut pindah ke Artini setelah itu ke Iwan dan saya ikut menandatangani;-----
- Bahwa, Saya kenal dengan Leha dan Artini Moerniati Regowo;-----
- Bahwa, saya kenal dengan Miar,Awi ,Ropi;-----
- Bahwa,saya tahu tanah Miar,Awi,Ropi terletak di sebelah Timur atau di Rt 03/ Rw 03;-----
- Bahwa, saya yang menggarap tanah Kodongan tersebut;-----
- Bahwa, luas tanah tersebut kira-kira 2000 m2;-----
- Bahwa, saya tidak tahu Nomor Girik tersebut;-----
- Bahwa, tanah tersebut terletak di wilayah PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
- Bahwa, tanah Artini Moerniati Regowo terletak di Rt 03 Rw 03;-----
- Bahwa, saat pengukuran yang hadir Staf-staf dari Desa Jatiluhur;-----
- Bahwa, tanah tersebut mau diukur saya tahunya dari Staf Desa bernama Mesir Ruslan;-----
- Bahwa, waktu pengukuran Ada orang lain yang hadir yaitu Sugiono dia orang disana juga karena rumah Sugiono dekat dari rumah Artini;-
- Bahwa, yang hadir dari PT. Prestasi Mahkota Utama Saya tidak tahu;-----
- Bahwa, rumah saya letaknya dari tanah Stefanus Setiono Gunawan



kira-kira 60 m2 saja;-----

- Bahwa, tanah tersebut yang luasnya 2000 m2 jaraknya kira-kira 60 m2 dari rumah saya;-----

3. **Mesir Ruslan**, setelah disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- Bahwa, saya Honor di Kelurahan sejak Tahun 1998;-----
- Bahwa, Salman Saibin saya Tidak kenal;-----
- Bahwa, Sebelumnya tanah itu punyanya Liha persil Nomor 14 A dan diganti dengan persil 3 C 164;-----
- Bahwa, lokasi tanah tersebut terletak di Kampung Pedurenan Rt 03 Rw 03 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi;-----
- Bahwa, tanah Miar terletak di persil 4;-----
- Bahwa, tanah Liha terletak di persil 2;-----
- Bahwa, saya tahu batas-batas tanah tersebut yaitu;-----
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
  - Sebelah Selatan di jual kepada PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
  - Sebelah Barat Tanah milik PT. Prestasi Mahkota Utama ;-----
- Bahwa, saya yang mengukur tanahnya Artini Moerniati Regowo pada Tahun 1997;-----
- Bahwa, Saya tidak tahu kapan diukurnya tanah PT. Prestasi Mahkota Utama karena tanah itu kosong;-----
- Bahwa, tanah itu sekarang sudah di bangun oleh Stefanus Setiono Gunawan;-----
- Bahwa. Ada kira-kira 4 Tahun yang lalu saya lihat plang dari PT Prestasi Mahkota Utama;-----
- Bahwa, saya kenal dengan Stefanus Setiono Gunawan sejak kira-kira 3 Tahun yang lalu;-----
- Bahwa, saya Tahu pekerjaan Stefanus Setiono Gunawan yaitu sebagai pengembang perumahan tapi nama PT.nya saya tidak tahu;--
- Bahwa, pada saat pengukuran tanah Artini Moerniati Regowo tidak ada masalah;-----
- Bahwa, saya sendiri yang mengurus ke Badan Pertanahan Nasional;-
- Bahwa, pencatatan 14 A menjadi persil 3 pada saat waktu Pemutihan



pada Tahun 1993;-----

- Bahwa, tanah Artini Moerniati Regowo terletak di persil 14 A;-----
- Bahwa, persil Nomor 3 diadakan pencatatan saya tidak ada;-----
- Bahwa, pengukuran dilapangan saya mewakili Kelurahan sebagai Kuasa dan Saksi;-----
- Bahwa, saya sebagai saksi di lokasi tersebut atas permintaan Ibu Artini Moerniati Regowo;-----
- Bahwa, dari Badan Pertanahan Nasional ada yang meminta petugas datang ke lokasi tersebut yaitu Pak RT;-----
- Bahwa, pada saat pengukuran belum ada bangunan cuma tanah kosong dan sekarang sudah ada bangunan ;-----
- Bahwa, pada saat waktu pembangunan tanah tersebut diratakan kira-kira 1 Tahun yang lalu;-----
- Bahwa, saya tidak ada hubungan dengan Artini Moerniati Regowo;----

4. **Mawih Jahip**, setelah disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;-----

- Bahwa, saya punya saudara sebanyak 7 Orang;-----
- Bahwa, tanah saya luasnya kira-kira 200 m2;-----
- Bahwa, tanah saudara saya pernah dijual milik mpok atau kakak saya;-----
- Bahwa, lokasi tanah tersebut berada di belakang rumah saya;-----
- Bahwa, tanah tersebut di jual kepada PT. Prestasi Mahkota Utama dan dijualnya sudah lama;-----
- Bahwa, saya tidak mempunyai tanah dilokasi sengketa tersebut;-----
- Bahwa, lokasi tanah Ropiah terletak di Rt 02/ Rw 02;-----
- Bahwa, tanah tersebut sudah di jual;-----
- Bahwa, Saya Tidak tahu dimana lokasi letak tanahnya Stefanus Setiono Gunawan;-----
- Bahwa, saya bisa membaca;-----
- Bahwa, saya pernah menandatangani suatu surat pernyataan tidak punya tanah dilokasi sengketa;-----
- Bahwa, saya disuruh menanda tangannya oleh Pak Iwan atau Stefanus Setiono Gunawan;-----
- Bahwa, yang ikut menandatangani Saya, Lurah,Iwan (Stefanus)



- dan RW;-----
- Bahwa, rumah saudara saya terletak di Rt 02 Rw 03;-----
  - Bahwa, saya tahu tanah Stefanus Setiono Gunawan terletak di Rt 03/Rw 03 gang Jawi;-----
  - Bahwa, rumah saya berada di samping tanahnya milik PT. Prestasi Mahkota Utama;-----
  - Bahwa, tanah Ropiah di jual kepada PT. Prestasi Mahkota Utama;---
  - Bahwa, tanah saya tidak pernah di jual;-----
  - Bahwa, nama orang tua saya namanya Zaif Sabun dan mempunyai anak 7 Orang yaitu, Rokan, Rokhim, Ropiah, Uyun, Mawi, Salman;-----
  - Bahwa, tanah tersebut belum pernah dijual;-----
  - Bahwa, luas tanah tersebut saya tidak tahu;-----
  - Bahwa, orang-orang atau calo-calo tidak pernah datang ke rumah;---
  - Bahwa, luas tanahnya Mawih 500 m2;-----
  - Bahwa, tanah saya letaknya bersebelahan dengan tanah Ropiah;-----

Bahwa, baik Penggugat maupun Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 9 Juli 2009 dalam persidangan;-----

Bahwa, pihak Penggugat maupun Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan yang seadil-adilnya;-----

Bahwa, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan dalam perkara ini yang belum tercantum dalam Putusan dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;-----

## TENTANG PERTIMBAHAN

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan pengajuan permohonan Intervensi sebagaimana terurai dalam surat gugatan ; ---



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawabannya pada persidangan tanggal 15 Mei 2009, yang didalam jawabannya selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga mengajukan eksepsi sebagai berikut ; -----

a. **Gugatan Penggugat telah lewat waktu;**-----

Bahwa dalil Penggugat yang menjadi objek sengketa keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor :1315/jatiluhur, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 1998 Nomor : 88/1998 tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO**, sertifikatnya diterbitkan tanggal **8 Desember 1998** adalah bertentangan dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 karena gugatan Penggugat telah lewat waktu (lebih dari 90 hari) sejak Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara mengeluarkan putusannya; -----

Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1315/Jatiluhur, baru diketahui oleh Penggugat tanggal 15 Januari 2009 sangatlah mengada-ada, karena Tergugat telah pula ikut berperkara atas perkara dengan Regiterasi Nomor : 74/G/2008/PTUN-BDG, yang telah diputus tanggal 12 Maret 2009. Oleh karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 hari maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

b. Bahwa berdasarkan fakta yang telah terjadi dan terlihat, bahwa gugatan yang diajukan terhadap tanah a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan, dengan demikian maka kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Perdata/Pengadilan Negeri Bekasi (Kompetensi Absolut). Untuk itu maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 10 Juni 2009, yang didalam Duplik tersebut selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkaranya juga mengajukan eksepsi sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat II Intervensi menyatakan telah terjadi cacat administrative dalam pengajuan data pada



saat pengajuan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 1252/HGB/KWBPN/1997 tanggal 22 Desember 1997 yang menyebabkan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan 553/Jatiluhur, tanggal 17 Maret 1998 ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama terhadap eksepsi Tergugat huruf a dan eksepsi Tergugat II Intervensi dapat diklasifikasikan sebagai eksepsi lain-lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan eksepsi Tergugat huruf b termasuk eksepsi kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004,-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan " bahwa gugatan yang diajukan terhadap tanah a quo adalah mengenai sengketa kepemilikan, dengan demikian maka kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Perdata/Pengadilan Negeri Bekasi (kompetensi Absolut) " dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan pembatalan atau tidak sah oleh Penggugat adalah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No.88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal **3 Nopember 2008** ; -----

Menimbang, bahwa sertifikat merupakan suatu bukti hak penguasaan atas suatu bidang tanah sangat dimungkinkan dapat digugat baik pada Peradilan Tata Usaha Negara maupun pada Peradilan Umum (Pengadilan Negeri);-----



Menimbang, bahwa sesuai Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor :224/TD-TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993, gugatan dimaksud dapat saja diajukan secara bersama-sama ataupun dalam waktu berlainan, tanpa terlebih dahulu harus menunggu dijatuhkannya putusan oleh salah satu lembaga peradilan, karena baik Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri mempunyai tugas dan kewenangan (kompetensi) yang berbeda ; -----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang menyatakan " tugas dan wewenang Peradilan Umum adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata " termasuk menangani sengketa kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tugas dan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47, Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, dalam rangka untuk menguji apakah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara didalam menerbitkan surat keputusan yang menjadi objek sengketa, baik secara prosedural, substansial serta kewenangan yang dimilikinya tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik atau tidak ? ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 27 Maret 2009 adalah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No.88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal **3 Nopember 2008**, dengan alasan bahwa penerbitan surat keputusan oleh Tergugat tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan



Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu *asas kecermatan, asas kepastian hukum*;-----

Menimbang, bahwa dengan mencermati ketentuan pasal 47, Pasal 50 dan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, serta gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan melalui Pengadilan Perdata/Pengadilan Negeri Kota Bekasi haruslah dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mem pertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa " *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara* ";-----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO**, yang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, sedangkan Penggugat adalah pihak ketiga yang bukan berkedudukan sebagai alamat yang dituju oleh objek sengketa tersebut, oleh karena itu mengenai penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan merujuk pada *yuriprudensi Nomor : 5.K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986* tentang Peradilan Tata Usaha Negara



*Pada angka V point 3, yang menyebutkan bahwa " Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;-----*

Menimbang, bahwa dalam dalil Repliknya Penggugat menyatakan baru mengetahui adanya sertifikat objek sengketa pada saat Penggugat diundang/mendapatkan undangan untuk mediasi dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi dimana pada saat Penggugat menghadiri undangan tersebut baru diketahui dan terungkap berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Bekasi In casu Tergugat, diatas tanah milik Penggugat seluas **46.554 M<sup>2</sup>** dengan **sertifikat Hak Guna Bangunan No. 553/Jatiluhur** telah diterbitkan **Sertifikat Hak Milik No. 1315/Jatiluhur** dahulu tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** saat ini telah beralih menjadi atas nama **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil tersebut Penggugat mengajukan surat bukti P.1. berupa Surat Undangan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang ditujukan kepada Penggugat, tertanggal 5 Januari 2009, Nomor : 210-01-2009, perihal Mediasi yang mana terhadap bukti P-1 tersebut tidak disangkal kebenarannya baik oleh Tergugat maupun oleh Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 dikaitkan dengan pengajuan gugatan oleh Penggugat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 31 Maret 2009, Majelis Hakim berpendapat pengajuan gugatan oleh Penggugat tersebut belum melampaui batas waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat juga menyatakan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1315/Jatiluhur, baru diketahui oleh Penggugat tanggal 15 Januari 2009 sangatlah mengada-ada,



karena Tergugat telah pula ikut berperkara atas perkara dengan regiterasi Nomor : 74/G/2008/PTUN-BDG yang telah diputus tanggal 12 Maret 2009;--

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim telah mempelajari secara seksama terhadap berkas perkara Nomor : 74/G/2008/PTUN-BDG yang telah diputus tanggal 12 Maret 2009 oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, Majelis menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:-----

1. Bahwa Pihak-pihak yang bersengketa dalam perkara tersebut adalah Agus Purwanto dkk sebagai pihak Penggugat sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pihak Tergugat dan PT. Prestasi Mahkota Utama sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ; -----
2. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah berupa surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 3172/Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2000, Nomor : 1324/Jatiluhur/2000, luas 1.754 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Sahdan Suwardi, Overlapping dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 554/Jatilihur atas nama PT. Prerstasi Mahkota Utama yang berkedudukan di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta-fakta hukum yang terdapat dalam perkara Nomor 74/G/2008/PTUN-BDG, yang telah diputus pada tanggal 12 Maret 2009 tersebut, tidak ada kaitannya sama sekali dengan perkara ini, karena baik pihak-pihak yang bersengketa maupun objek yang sengketakan tidak sama : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tidak terbukti, maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mem pertimbangkan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ; -----



Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan tersebut menyangkut substansi materi/pokok perkaranya, maka akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkaranya, oleh sebab itu eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan ; -----

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan pembatalan atau tidak sah oleh Penggugat adalah **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas  $\pm 2000 M^2$  tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No. 88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal **3 Nopember 2008** ; -----

Menimbang, bahwa yang dijadikan dasar alasan Peggugat menuntut pembatalan atau tidak sah surat keputusan objek sengketa dikarenakan diatas tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa **telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur, tanggal 17 Maret 1998 seluas 46.554 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat**, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tersebut bertentangan dengan **Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997** serta bertentangan dengan **Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**, yaitu **asas kecermatan, asas kepastian hukum** ; -----

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi membantah dalil jawaban Penggugat dengan menyatakan penerbitan Surat Keputusan objek sengketa sudah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda *P.1 sampai P.14*, dan pihak Tergugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda *T.1 sampai T.27* sedangkan Tergugat II Intervensi juga mengajukan surat bukti yang diberi tanda *T.II Int. 1 sampai T.II.Int.17* serta mengajukan 4 (empat) orang saksi yang antara lain : **1. Miar, 2. Mawih Jahip, 3. Mesir Ruslan dan 4. Nalim**;--

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab dan bukti-bukti dipersidangan telah ditemukan fakta hukum sebagai berikut : -----

- Bahwa dengan mengacu Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat Nomor : 1252/HGB/KWBPN/1997, tanggal 22 Desember 1997, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bekasi; tanggal 17 Maret 1998 telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur tertulis atas nama Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) terhadap tanah yang terletak di Desa Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 M<sup>2</sup> ; -----

Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1315/Jatiluhur atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan Surat Ukur Nomor : 88/1998, tanggal 21 Agustus 1998 yang diterbitkan pada tanggal 10 Desember 1998 yang telah beralih kepada **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** seluas 2000 M<sup>2</sup> diatas tanah milik Penggugat, adalah tindakan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 3 huruf A dan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian yang diajukan oleh pihak dan untuk mempertimbangkan terhadap bukti-bukti yang tersebut Majelis Hakim mengacu pada ketentuan Pasal 100 jo 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus kan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian ; -----



Menimbang, bahwa yang menjadi *permasalahan pokok yang perlu dipertimbangkan* dalam perkara ini apakah penerbitan *Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur*, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas tanah seluas  $\pm 2000 M^2$  tertulis atas nama *ARTINI MOERNIATI REGOWO* berdasarkan *Surat Ukur No.88/1998*, tanggal *21 Agustus 1998* yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal *10 Desember 1998*, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : *STEFANUS SETIONO GUNAWAN*, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal *3 Nopember 2008* tersebut telah *didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik atau tidak ?*;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Penggugat mempunyai kualitas untuk menggugat atau ada kepentingan Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut : " Seorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan tersebut dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ";-----

Menimbang, bahwa atas ketentuan tersebut diatas, kualitas seseorang untuk menggugat itu ditentukan oleh ada atau tidaknya kepentingan yang dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara itu;---

Menimbang, bahwa secara doktriner menurut SF. Marbun dalam bukunya " Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia (1997 ; 226 ) dikatakan " Bahwa Kepentingan Penggugat yang dirugikan harus bersifat langsung terkena artinya kepentingan Penggugat tidak boleh terselubung dibalik kepentingan orang lain sesuai dengan adagium yang menyatakan " Point de Intrest point d'action ";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, Majelis Hakim mengetahui Penggugat (PT. Prestasi



Mahkota Utama), adalah selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 M<sup>2</sup> (Vide Bukti P-6);-----

Menimbang, bahwa oleh karena tanah Penggugat tersebut, diatasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 1315/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 2000 M<sup>2</sup> atas nama ARTINI MOERNIATI REGOWO berdasarkan Surat Ukur Nomor : 88/1998, yang terbit pada tanggal 10 Desember 1998, sekarang telah beralih pada STEFANUS SETIONO GUNAWAN dan didalam persidangan telah diakui oleh para pihak baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan diatas tanah Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama), maka Majelis Hakim menilai ada atau tidaknya kepentingan Penggugat atas terbitnya objek sengketa tidak secara kaku mengacu kepada kepemilikannya, melainkan cukup adanya bukti-bukti dipersidangan atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat kepentingan yang dirugikan secara langsung oleh terbitnya objek sengketa, sehingga Penggugat mempunyai kualitas dan berkepentingan untuk menggugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mem pertimbangkan pokok permasalahan sesuai dengan prinsip dasar pengujian objek sengketa dalam sengketa tata usaha negara di Peradilan Tata Usaha Negara secara rechtsmatigheid sesuai dengan hukum administrasi negara adalah " apakah penerbitan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/ Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No.88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, yang didaftarkan pada Tergugat pada tanggal **3 Nopember 2008** tersebut telah **didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik atau tidak ?**;-----



Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , khususnya Pasal 3 huruf A dan Pasal 32 ayat 1 sebagai berikut:-----

**Pasal 3 Huruf A yaitu** : “ Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan” ; -----

**Pasal 32 ayat 1** : “ Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, bahwa Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama) memperoleh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 M<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998 berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat, Nomor : 1252/HGB/ KWBP/1997, tertanggal 22 Desember 1997 (Bukti P-4) yang merupakan hasil dari pembebasan lahan/pelepasan hak tanah milik masyarakat yang sebagian termasuk diperoleh dari;-----

1. Salamah Saibin berdasarkan buku leter c Nomor : 264 Persil 7 terletak di kampung pedurenan desa Jatiluhur kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi dari ( bukti P.8 A = P.8 B);-----
2. Surat Pelepasan Hak Nomor 278/590-AG/IX/1996 dibuat dihadapan Camat Jatiasih tanggal 3 September 1996 atas nama Ropi (bukti P-9);



3. Surat Pelepasan Hak Nomor 230/590-AG/VII/1995 dibuat dihadapan Camat Jatiasih tanggal 7 Juli 1995 atas nama Miar (bukti P-10);-----
4. Surat Pelepasan Hak Nomor 194/590-AG/V/1995 dibuat dihadapan Camat Jatiasih tanggal 24 Mei 1995 atas nama Mawih Jahip (bukti P-11);-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1315/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 2000 M<sup>2</sup> semula atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** yang beralih kepada **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** berdasarkan akte jual beli Nomor : 1125/2008 tanggal 27 Agustus 2008 dihadapan PPAT/Notaris Joko Suryanto, SH di kota Bekasi (bukti T.6=T.II.Int.3) dan tanah tersebut diperoleh dari **ARTINI MOERNIATI REGOWO**;-----

1. Surat Keterangan Kepala Desa Jatiluhur, tertanggal 30 Juli 1997 (Bukti T.21) ;-----
2. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 30/AG/VII/1997 tanggal 30 Juli 1997 yang dikeluarkan Kepala Desa Jatiluhur (bukti T.22) ; -----
3. Surat Pernyataan Nomor : 30/AG/1997 yang dibuat oleh **ARTINI MOERNIATI REGOWO** tertanggal 30 Juli 1997 (bukti T.23) ; -----
4. Photo copy girik leter c Nomor 264 kampung Pedurenan dari Pr. Liha (bukti T.24) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan dari bukti T.21, T.22,T,23 dan T.24 tanah yang diperoleh dari Pr Liha dari girik Nomor.264 yang terletak dikampung pedurenan dan selanjutnya telah beralih terakhir kepada **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 1125/2008 tanggal 27 Agustus 2008 dihadapan PPAT/ Notaris Joko Suryanto, SH di kota Bekasi (bukti T.6=T.II.Int.3) ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyangkal terhadap objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat karena menurut Penggugat objek sengketa tersebut telah masuk kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II seluas 46.554 M<sup>2</sup> yang didapatkan perolehannya berdasarkan bukti P.4, P.8 A P.8 B. P.9, P.10, P.11 dan Bukti P.13 dan Bukti P.14 yang dipersidangan dibenarkan oleh para pihak yaitu Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----



Surat Menimbang, bahwa menindak lanjuti terhadap bukti T.24 yaitu mengenai asal tanah girik leter c Nomor 264 yang berasal dari Pr Liha kampung Pedurenan, setelah Majelis Hakim melihat terhadap buku leter c Nomor 264 baik sebelum dan setelah Pemekaran, girik leter c nomor 264 tersebut adalah atas nama salamah saibin yang terletak di desa/kelurahan jatiluhur kecamatan jatiasih kabupaten Dati II Bekasi (bukti P.13 dan P.14) dan bukan atas nama Pr Liha (bukti T.24) tersebut yang dimaksud;-----

Menimbang, bahwa bukti P.13 dan P.14 menurut Majelis Hakim jelas girik leter c Nomor 264 bukan atas nama Pr Liha akan tetapi girik atas nama Salamah Saibin yang telah dilepaskan haknya kepada **Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama)** yang sekarang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 M<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998 (Bukti P.6);-----

yang Menimbang, bahwa dari bukti T.14 surat permohonan Sertifikat yang diajukan oleh **ARTINI MOERNIATI REGOWO** tanggal 30 Juli 1997 dan keterangan saksi Mesir Ruslan ditambah bukti T.17, T.18, T.21, T.22 menurut Majelis Hakim apabila Tergugat memperhatikan terhadap seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pendaftaran tanah serta bertindak cermat seharusnya oleh Tergugat permohonan tersebut harus ditolak atau tidak diterima dikarenakan kesalahan dan kekeliruan Tergugat sendiri telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1315/Jatiluhur, kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 2000 M<sup>2</sup> semula atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** tertanggal 10 Desember 1998 dan sekarang beralih ke atas nama **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** (bukti P.7 = T.1 = T.II Int. 1) dikarenakan diatas tanah tersebut telah diterbitkan terlebih dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 553/Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kabupaten Dati II Bekasi seluas 46.554 M<sup>2</sup> tanggal 17 Maret 1998 (Bukti P.6) atas nama **Penggugat (PT. Prestasi Mahkota Utama)** ; -----

Menimbang, bahwa sebagai akibat ketidak cermatan Tergugat dalam memproses dan telah menerbitkan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan



dipertimbangkan sepenuhnya pokok persengketaan dalam perkara ini, maka bukti-bukti yang relevan dengan sendirinya telah ikut dipertimbangkan, sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan tidak perlu dipertimbangkan namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini ; -----

Mengingat ; selain ketentuan yang telah disebutkan diatas, juga pasal-pasal Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 sebagaimna telah dirubah Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;-----

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-

### DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Batal **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No.88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, oleh Tergugat dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN** yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1315/Jatiluhur**, Kecamatan Jatiasih Bekasi atas **tanah seluas ± 2000 M<sup>2</sup>** tertulis atas nama **ARTINI MOERNIATI REGOWO** berdasarkan **Surat Ukur No.88/1998**, tanggal **21 Agustus 1998** yang

sertifikatnya diterbitkan pada tanggal **10 Desember 1998**, dan sekarang telah beralih menjadi atas nama : **STEFANUS SETIONO GUNAWAN**, yang didaftarkan pada tanggal 3 Nopember 2008;-----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Kamis** tanggal **16 Juli 2009** oleh kami **ABDUL LATIEF ANSHORY, SH.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **IRHAMTO, SH** dan **HUJJA TULHAQ, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **23 Juli 2009** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **NASIB ILAHI, SE. SH.** Selaku Panitera Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat atau Kuasanya;-----

Hakim Ketua Majelis.

Hakim Anggota,

*fld*

*fld*  
ABDUL LATIEF ANSHORY, SH.

IRHAMTO, SH

*fld*

HUJJA TULHAQ, SH.

Panitera Pengganti,

*fld*

NASIB ILLAHI, SE.,SH.



**Perincian Biaya Perkara Nomor : 18/G/2009/PTUN-BDG :**

- |                        |      |  |
|------------------------|------|--|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : Rp | 30.000,-                                   |
| 2. Panggilan-Panggilan | : Rp | 100.000,-                                  |
| 3. Redaksi             | : Rp | 5.000,-                                    |
| 4. Leges               | : Rp | 3.000,-                                    |
| 5. Materai             | : Rp | 6.000,-                                    |
| Jumlah                 | : Rp | 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) |

