



**UNIVERSITAS INDONESIA**



**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES  
PENSERTIPIKATAN PERTAMA KALI DI KABUPATEN  
BONE**

**(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No.  
376 K/TUN/2008)**

**TESIS**

**MELINDA, SH  
0906 583 346**

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



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES  
PENSERTIPIKATAN PERTAMA KALI DI KABUPATEN  
BONE**

**(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No.  
376 K/TUN/2008)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**MELINDA, SH  
0906 583 346**

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

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

---

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

Nama : Melinda, SH  
NPM : 0906 583 346  
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 :

**Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan Pertama Kali Di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008)** :

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,



**Melinda, SH**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Melinda, SH  
NPM : 0906 583346  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan  
Pertama Kali Di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis  
Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376  
K/TUN/2008)

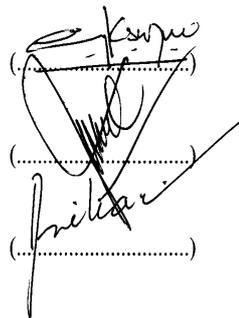
**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., Mkn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H.



(.....)  
(.....)  
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

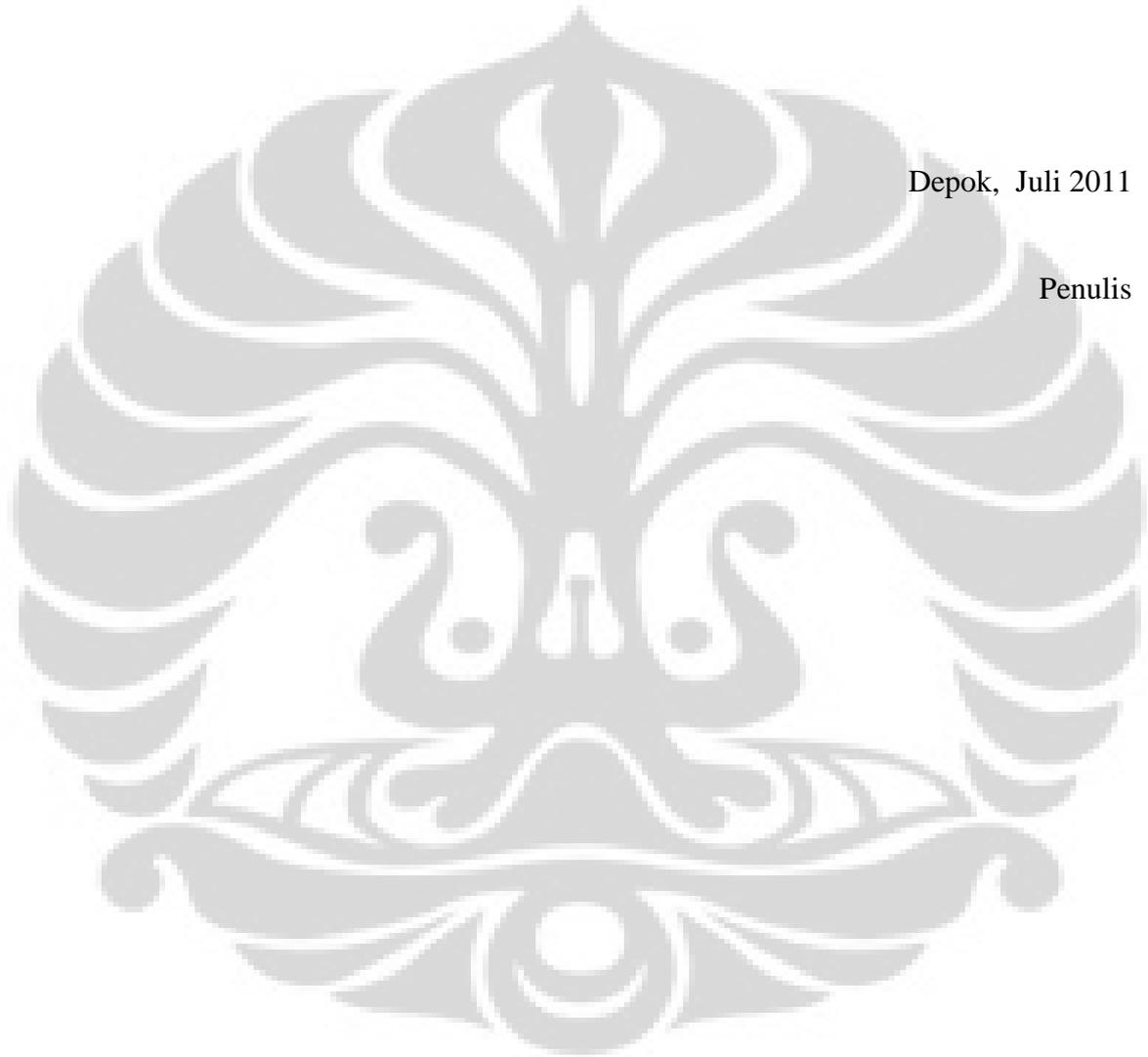
Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul **PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES PENSERTIPIKATAN PERTAMA KALI DI KABUPATEN BONE (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 376 K/TUN/2008)** dengan tepat waktu. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka 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) Ibu Enny Koeswarni, S.H, M.Kn. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- (3) Seluruh Bapak 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 Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Bapak dan mamaku tercinta, kakak-kakak dan adik-adikku yang tersayang, serta Tony, yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat.
- (6) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;

- (7) Sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan Caesar, Lala, Vika, Cinde, Wahdah, Ulfah, Prisa, Hakim, Masykur, Halley. Terima kasih atas semua dukungan, bantuan dan perhatian kalian selama mengikuti kuliah hingga selesainya tesis ini.
- (8) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

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 : Melinda, SH  
NPM : 0906 583 346  
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 :

**Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan Pertama Kali Di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008)** :

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,



**Melinda, SH**

## ABSTRAK

Nama : Melinda, SH  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan Pertama Kali Di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008)

Sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu ketidakcermatan dan ketidaktelitian dari pihak Kantor Pertanahan dan belum terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dari hasil analisa penelitian ini apabila terjadi sengketa tumpang tindih pemilikan atas satu bidang tanah, maka salah satu harus dibatalkan. Yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui penyebab timbulnya sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah di Kabupaten Bone yang diajukan pendaftaran pertama kali, upaya penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan terhadap putusan Mahkamah Agung RI No.376 K/TUN/2008 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini dianalisis secara deskriptif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

Kata Kunci : Tumpang Tindih Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah.

## ABSTRACT

Name : Melinda, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title : Dispute Settlement On Initial Land Registration At District Bone  
(Yuridical Review of Supreme Court Decision No. 376  
K/TUN/2008)

Overlapping ownerships of land rights dispute can be caused by numerous factors which are inaccuracy registration by the land officers and there is no discipline of land registration. As a result of this research analysis, if the land rights dispute occurs, one of the land rights ownerships should be cancelled. The research has a function to answer the main problems as follows; causes of overlapping ownerships of land rights dispute in Bone district which initially registered and litigation dispute processing by the supreme court of Republic Indonesia through the verdict No.376 K/TUN/2008. This research was analyzed descriptively by using normative juridical method.

Keywords: Overlapp, Land Registration

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1. LATAR BELAKANG

Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. Hampir semua kegiatan manusia berkaitan dengan tanah, dalam kegiatan sehari-hari manusia memerlukan rumah (tempat tinggal), jalan (sarana perhubungan darat), taman (tempat rekreasi), usaha (tempat untuk berusaha), dan tempat ibadah (tempat peribadatan, pendidikan dan lain-lain).

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA). Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan, dimana hak tersebut disebut hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakikatnya ada 2 yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.<sup>1</sup> Hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan, 2003) , hal 288.

dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>2</sup>

Pendaftaran tanah dalam rangka legal cadastre meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan data Pendaftaran Tanah pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup> Sedangkan kegiatan pemeliharaan data adalah data yang disimpan atau disajikan, baik data fisik maupun data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu 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,

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, peraturan

---

<sup>2</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988), hal 2.

<sup>3</sup> Harsono, *Op.Cit.*, hal. 74.

pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Yaitu :

1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
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 tata tertib administrasi pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>4</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi 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 yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebut kan bahwa ‘Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku

---

<sup>4</sup> *Ibid.* hal 72-73

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. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Di luar sertipikat sebagai tanda bukti sah atas kepemilikan atas tanah, ternyata di Indonesia masih mengenal adanya tanah dengan status Girik, Ketitir atau Petuk. Keberadaan girik yang digunakan oleh sebagian masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanahnya, sebenarnya hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat atau tanah garapan, atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan girik sebagai bukti kepemilikan atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak diakomodasi oleh Undang-undang yang berlaku. Status tanah girik tidak menimbulkan kepastian hukum atas tanahnya dan sering memicu sengketa-sengketa atas tanah.

Sengketa-sengketa tanah yang berkaitan dengan kepastian hukum yang sering sekali terjadi di masyarakat adalah tumpang tindih kepemilikan atas tanah. Dimana ada beberapa pihak yang mengklaim sebagai pemilik satu objek tanah, baik di keseluruhan maupun sebagian atas tanah tersebut. Walaupun sudah diterbitkannya Sertipikat hak atas tanahnya, namun masih saja ada pihak yang mengklaim sebagai pemilik yang juga mempunyai sertipikat hak atas tanah maupun hanya dengan bukti-bukti penguasaan dan kepemilikan lainnya seperti Girik, Ketitir atau Petuk.

Dalam sengketa tumpang tindih penguasaan dan kepemilikan atas tanah bukan saja timbul karena kesalahan pelaku/pemohon, kantor pelayanan pajak, Pejabat-pejabat umum yaitu Notaris/PPAT, camat dan kepala desa/lurah tetapi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ikut

berperan menjadi penyebab timbulnya sengketa tersebut, terutama dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari kegiatan pendaftaran pertama kali. Sering kali pemegang sertipikat hak atas tanah ataupun yang menguasai tanah dan kantor pertanahan tidak menegenetahui letak tanahnya secara pasti dan hal tersebut menjadikan tumpang tindih dengan tanah milik orang lain. Adapun penyebabnya adalah :

1. Pembeli tidak pernah melihat batas-batas tanah sebelumnya.
2. Pengukuran dan pemetaan yang tidak tertib atau bahkan tidak professional.
3. Adanya alas hak (alat bukti hak) yang tidak benar atau dipalsukan.

Kebanyakan dari sengketa -sengketa tersebut diselesaikan di pengadilan Tata usaha Negara, yang berujung pembatalan sertipikat hak atas tanah. Salah satunya adalah kasus sengketa tanah di Kabupaten Bone yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali.

Dilihat dari uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES PENSERTIPIKATAN PERTAMA KALI DI KABUPATEN BONE (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008)**

## **1.2. POKOK PERMASALAHAN**

1. Apakah yang menyebabkan timbulnya sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah di Kabupaten Bone yang diajukan pendaftaran pertama kali?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali?
3. Apakah putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008 yang menyatakan pembatalan sertipikat hak milik No. 320/Bulu Tempe tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

### 1.3. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk memberikan gambaran mengenai penyebab timbulnya sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah di Kabupaten Bone yang diajukan pendaftaran pertama kali.
2. Untuk memberikan gambaran mengenai cara penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali.
3. Untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008 yang menyatakan pembatalan sertifikat hak milik No. 320/Bulu Tempe tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### 1.4. METODE PENELITIAN

#### 1.4.1. Bentuk Penelitian.

Penelitian tentang “Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Pensertipikatan Pertama Kali Di Kabupaten Bone (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Ri No. 376 K/Tun/2008)” merupakan suatu penelitian yuridis normatif. Sebagai suatu penelitian yuridis normatif, maka penelitian ini berbasis pada analisis norma hukum, baik hukum dalam arti *law as it is written in the books*<sup>5</sup> (dalam peraturan perundang-undangan), maupun hukum dalam arti *law in action*.<sup>6</sup> Dengan demikian obyek yang dianalisis adalah norma hukum, baik dalam peraturan perundang-undangan yang secara konkrit ditetapkan oleh hakim maupun lembaga.

---

<sup>5</sup> Ronald Dworkin, *Legal Research*, (Daedalus: Spring, 1973), hal.250.

<sup>6</sup> Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Semarang: Angkasa,1979) hal.71

#### 1.4.2. Tipe Penelitian.

Penelitian ini juga dikatakan bersifat deskriptif, yaitu penulis memberikan gambaran mengenai penyelesaian sengketa dalam proses pensertipikatan pertama kali di kabupaten Bone yang mengakibatkan pembatalan sertipikat hak milik.

#### 1.4.3. Jenis Data.

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang membahas mengenai masalah yang berkaitan sengketa tumpang tindih kepemilikan atas tanah dan pensertipikatan tanah pertama kali.

#### 1.4.4. Macam Bahan Hukum.

Data kepustakaan digolongkan dalam dua bahan hukum, yaitu bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder, yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yaitu dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan tentang Tanah, pendaftaran tanah serta peradilan tata usaha Negara.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, diantaranya bertujuan untuk mengetahui ajaran-ajaran, doktrin-doktrin dan pendapat-pendapat para ahli. Untuk penelitian ini bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis yang berhubungan dengan topik tesis.

Namun digunakan juga bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya mengenai definisi-definisi yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### 1.4.5. Alat Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data sekunder yang berasal dari buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti maupun mengakses data melalui internet.

#### 1.4.6. Metode Analisis Data.

Data hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif, artinya data kepustakaan dianalisis secara mendalam, holistik, dan komprehensif. Penggunaan metode analisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan, yaitu pertama data yang dianalisis beragam, memiliki sifat dasar yang berbeda antara yang satu dengan lainnya, serta tidak mudah untuk dikuantitatifkan. Kedua, sifat dasar data yang dianalisis adalah menyeluruh (*comprehensive*) dan merupakan satu kesatuan bulat (*holistic*). Hal ini ditandai dengan keaneka ragaman datanya serta memerlukan informasi yang mendalam (*indepth information*).<sup>7</sup>

#### 1.4.7. Bentuk Hasil Penelitian

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan atau konsep-konsep umum. yaitu mengenai tanah hak milik, pendaftaran tanah, penyelesaian sengketa tanah. Adapun kajian terhadap konsep yang sifatnya umum tersebut akan dianalisis secara khusus dari aspek Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang

---

<sup>7</sup> Chai Podista, "Theoretical, Terminological, and Philosophical Issue in Qualitative Research", dalam Attig, et. *Al Field Manual on Selected Qualitative Research Methods* (Thailand: Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 1991), hal. 7.

Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, beserta peraturan pelaksanaan lainnya.

## 1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penyusunan tesis ini, penulis membagi 3 (tiga) bab yang saling berhubungan antara satu dengan yang lainnya. Adapun susunan ketiga bab tersebut adalah sebagai berikut :

### BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

### BAB 2 PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES PENSERTIPIKATAN PERTAMA KALI DI KABUPATEN BONE (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008)

Bab ini terdiri dari tinjauan teori, duduk perkara, dan analisis masalah hukum. Tinjauan teori tentang hak milik berisikan mengenai pengertian, subyek, terjadi dan hapusnya hak milik. Teori tentang pendaftaran tanah terdiri dari pengertian pendaftaran tanah dan pelaksanaannya, dasar hukum, asas-asas pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah dalam hukum tanah Indonesia, obyek pendaftaran tanah, penerbitan sertipikat hak atas tanah terdiri dari pengertian sertipikat hak atas tanah, fungsi sertipikat hak atas tanah, kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah, perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah. Tinjauan penyelesaian sengketa hak atas tanah

berisikan pengertian sengketa hak atas tanah, penyelesaian sengketa pertanahan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah. Kasus posisi berisikan uraian duduk perkara mengenai kasus yang diangkat sebagai penelitian. Sedangkan Analisis masalah hukum yang menjawab pokok permasalahan dan disertai temuan hasil penelitian ini.

### BAB 3 PENUTUP

Bagian ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan kristalisasi penelitian dan pembahasan. Sedangkan dalam mengemukakan saran-saran nantinya akan didasarkan pada pengambilan kesimpulan yang telah dibuat. Dengan demikian antara kesimpulan dan saran terdapat suatu hubungan yang saling mendukung satu sama lain.



**BAB 2**  
**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PROSES PENSERTIPIKATAN**  
**PERTAMA KALI DI KABUPATEN BONE**  
**(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 376**  
**K/TUN/2008)**

2.1. TINJAUAN UMUM HUKUM TANAH NASIONAL

2.1.1 Teori tentang Tanah Hak milik

2.1.1.1 Pengertian Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

2.1.1.2 Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai (subyek hak) tanah hak milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah :

a. Perseorangan

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

b. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah Negara, yang terdiri dari :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah Bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Bagi pemilik tanah yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka hak atas tanahnya

hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

#### 2.1.1.3 Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu ;

a. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat.

Effendi Perangin berpendapat bahwa atas dasar ketentuan hukum adat hak milik dapat terjadi karena pertumbuhan tanah dan pembukaan tanah.<sup>13</sup> Pertumbuhan tanah dipinggir sungai atau laut menciptakan lidah tanah dan menurut kebiasaannya menjadi milik yang punya tanah yang berbatasan. Terjadinya hak milik dengan pembukaan tanah (pembukaan hutan) memerlukan proses, waktu lama serta penegasan dan pengakuan dari pemerintah. Dengan pembukaan tanah baru tercipta hak utama untuk menanam tanah itu dan setelah ditanami baru tercipta hak pakai selanjutnya hak pakai lama kelamaan bisa bertumbuh menjadi hak milik.

b. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah Negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan pemerintah. Sebagai pelaksanaan ketentuan dimaksud oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang sekarang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah yang diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN

---

<sup>13</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut praktisi hukum)*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 1986). Hal.242.

Nomor 9 Tahun 1999. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan sedangkan tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Apabila semua prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Proses pemberian hak atas tanah tidak hanya semata-mata melihat prosedurnya saja tetapi harus dikaji dari segi hukumnya, penelitian data subyek pemohon, obyek yang dimohon serta bukti perolehan tanah sangat menentukan dalam penetapan pemberian hak. SKPH tersebut wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah.

- c. Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang. UUPA menganut unifikasi dalam bidang hukum agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku diseluruh wilayah Republik Indonesia. UUPA tetap mengakui hak-hak atas tanah lama sebelum berlakunya UUPA, namun hak-hak atas tanah dimaksud harus diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, Pasal III, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, proses terciptanya hak atas tanah (termasuk hak milik) disebabkan oleh :<sup>14</sup>

- a. Terjadi karena hukum, yakni perubahan atau konversi hak-hak lama berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi.

---

<sup>14</sup> Harsono. *Op. Cit.*, hal. 326.

- b. Karena pemberian Negara, seperti yang disebut dalam Pasal 22 UUPA. Pemberian hak dilakukan dengan penerbitan suatu surat keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu :

1. Secara Originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2. Secara Derivatif

Suatu subyek hukum memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan.

#### 2.1.1.4 Hapusnya hak milik

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena ditelantarkan;
- d. Karena subyek haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah;
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah;
- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

## 2.1.2 Teori Tentang Pendaftaran Tanah

### 2.1.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (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 Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>15</sup> Sedangkan pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono, adalah :

“ Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka menjamin jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya”<sup>16</sup>

Pengertian Pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

“ Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

#### 2.1.2.2 Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

- a. Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

---

<sup>15</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hal.18-19.

<sup>16</sup> Harsono, *Op.cit*, hal. 72

- b. Asas aman, dimaksudkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, dimaksudkan menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

#### 2.1.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

Pendaftaran tanah yang merupakan *fiscal cadaster*, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan Negara sendiri, yaitu untuk kepentingan

pemungutan pajak tanah. Sampai tahun 1961 ada 3 (tiga) macam pungutan pajak tanah yaitu :<sup>17</sup>

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*;
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente : *Verponding Indonesia*; dan
3. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di luar wilayah Gemeente : *Landrente* atau Pajak Bumi.

Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak barat dan tanah hak milik adat, sedang wajib pajak adalah pemegang hak atau pemiliknya.<sup>18</sup> Sejak tahun 1961, tidak ada lagi pengenaan *Verponding Eropa*, *Verponding Indonesia* dan Pajak Bumi. Ketiga pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985, IPEDA ini pun kemudian diganti dengan pajak baru yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 UUPA, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah (*Legal Cadaster*). Tujuan tersebut kemudian mendapat dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu : untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah,

Kepastian Hukum, dimaksud meliputi :

- a. Kepastian subyek ( Pemegang Haknya )
- b. Kepastian Obyek ( letak, luas dan batas-batasnya )
- c. Kepastian Hak ( jenis hak atas tanahnya )

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Yaitu :

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 84

<sup>18</sup> *Ibid*

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
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 tata tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan ataukah tidak. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau sekarang Nomor 24 Tahun 1997 itu adalah dengan mempergunakan asas publisitas dan asas spesialisitas.

Asas publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya, sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan penunjukkan secara tegas batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam Suatu Daftar Umum guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.

Dengan adanya Daftar Umum ini, maka siapa saja yang ingin mengetahui data-data atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala

data-data tersebut dapat dengan mudah didapat di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat.<sup>19</sup>

#### 2.1.2.4 Objek Pendaftaran Tanah

Obyek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat di punyai dengan suatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>20</sup>

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 pada penjelasan umum dinyatakan bahwa tugas pendaftaran tanah itu sekarang mengenai semua tanah di wilayah Republik Indonesia, sedang sebelumnya terutama hanya mengenai tanah-tanah dengan apa yang disebut hak barat saja. Jadi obyek pendaftaran tanah pada saat berlakunya PP 10 tahun 1961 adalah tanah bekas hak adat (yasan dll) dan tanah bekas hak barat.

Menurut ketentuan Peraturan pemerintah Nomo 24 tahun 1997, Pasal 9 ayat (1), yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang-bidang tanah yang di punyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

#### 2.1.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda

---

<sup>19</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Penerbit Alumni, Bandung :1983), hal 8

<sup>20</sup> S.Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Grasindo,2005), hal 11

bukti haknya. Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli. Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut "*registration of titles*", yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor Pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak

diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register ( *certificate of title* ) Sistem pendaftaran tanah akan mempengaruhi sistem publikasi yang digunakan pada suatu negara.

#### 2.1.2.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

##### 1. Sistem Publikasi Positif

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 tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.<sup>21</sup>

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 di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Ciri-ciri pokok sistem ini<sup>22</sup>:

- a. Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi 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

<sup>21</sup> Harsono, *Op. Cit.*, hal 77

<sup>22</sup> Effendi, *Op. Cit.*, hal 3

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 tercantun dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem publikasi positif adalah<sup>23</sup> :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;
- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan sistem publikasi positif adalah<sup>24</sup>:

- a. adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukan 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 dibawah kekuasaan administratif.

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal.32

<sup>24</sup> Abdurahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung, Alumni, 1983), hal.92

keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>25</sup>

Jadi, jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. Selalu ada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Ciri pokok sistem ini adalah<sup>26</sup>

- 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 mana yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
- b. Pejabat pertanahan bersifat pasif, artinya tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan 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 adalah:

- a. Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
- b. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat 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 pemiliknya.

---

<sup>25</sup> Perangin, *Op. Cit.*, hal 93

<sup>26</sup> Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal 93

### 3. Sistem Publikasi menurut UUPA

Sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 UUPA.

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertipikat tersebut tidak benar.

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah 24/1997 menyatakan bahwa dalam Peraturan Pemerintah ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan UUPA, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Unsur positif dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan seksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertipikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak ( registration of title ). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pengertian negatif disini adalah apa bila keterangan di dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan di betulkan. Sedangkan pengertian unsur positif yaitu

adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah/ Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak-hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum menerbitkan sertipikat dilakukan pengumuman menggunakan asas *contradictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara-negara yang menganut sistem publikasi positif.

Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Sedangkan hukum tanah kita ( UUPA ) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rechtsverwerking*<sup>27</sup>, yaitu lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimiliki, kalau tanah yang bersangkutan sealama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.<sup>28</sup> Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanahnya tersebut. Adanya lembaga tersebut ditunjukkan dalam berbagai putusan Mahkamah Agung tanggal 10-01-1957 No. 210/K/sip/1955, tanggal 24-09-1958 Nomor 329/K/Sip 1957, tanggal 26-11-1958 No. K/Sip/1958 dan tanggal 07-03-1959 Nomor 70/K/Sip/1959.

Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA.

---

<sup>27</sup> Harsono, *Op. Cit.*, hal.325

<sup>28</sup> *Ibid.*

### 2.1.2.7 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu :

1. Pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar sama sekali yang dikenal dengan istilah pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration*. Pendaftaran tanah pertama kali, meliputi :<sup>29</sup>
  - a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahun dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.
  - b. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Kegiatan Pendaftaran untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal 474-475

e. Penyimpanan daftar umum dokumen.

Berikut ini akan diuraikan masing-masing kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, sebagai berikut :

a. Pengumpulan dan pengolahan Data fisik

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik atas bidang-bidang tanah menurut Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah dengan cara memasang tanda-tanda batas bidang sesuai keperluannya berdasarkan persetujuan para pemilik tanah yang berbatasan atau disebut asas *contradictioore delimitatie* (pasal 17 PP Nomor 24 tahun 1997), setelah batas-batas bidang tanah ditetapkan maka dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, kemudian dilakukan pembuatan daftar tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 tahun 1997, selanjutnya untuk keperluan haknya, bagi bidang-bidang tanah tersebut dapat dilakukan pembuatan surat ukur, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 PP Nomor 24 Tahun 1997.

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak yang baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang belum didaftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa untuk keperluan pendaftaran :<sup>30</sup>

1. Hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan :

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

- a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan;
  - b. Asli akta PPAT menurut pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima Hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
2. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
  3. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf;
  4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
  5. Pemberian hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sedangkan untuk pembuktian hak-hak atas tanahnya yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan oleh Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Demikian ditetapkan dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, alat-alat bukti tersebut adalah alat bukti pemilikan.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) tersebut dikemukakan, bahwa bukti pemilikan tanah itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada saat berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada saat dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan. Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak yang baru yang didaftarkan. Bahwa alat-alat bukti

tertulis yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, dapat berupa:<sup>31</sup>

- a. *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonnantie*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *Grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonnantie* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan ; atau
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah; atau

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hal 493.

- k. Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap atau pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan “saksi: disini adalah orang yang cakap dalam hukum memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Mengenai kepemilikan tanah, ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Bukti tertulis lengkap, sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- b. Bukti tertulis sebagian tidak ada lagi, sehingga diperlukan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;
- c. Bukti tertulisnya semua sudah tidak ada lagi, sehingga diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Kesemua alat bukti yang disebutkan di atas, akan diteliti melalui pengumuman, guna memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Kemudian apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut di atas, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 494.

penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:<sup>33</sup>

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut di atas;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. bahwa hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. bahwa telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- e. telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

Kemudian hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur, merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan berserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 495.

ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Pelaksanaan pembukuan diatur dalam Pasal 30, atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan tersebut di atas, hak atas bidang tanah:<sup>34</sup>

1. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
2. yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap.
3. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut.
4. Yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
5. Yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan, serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

c. Penerbitan Sertipikat

Penerbitan sertipikat didasarkan atas alat bukti dan berita acara pengesahan (Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

---

<sup>34</sup> *Ibid.* Hal.502-503

Sertipikat tersebut hanya dapat diberikan kepada yang namanya tercantum pada buku tanah yang bersangkutan sebagaimana pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya, untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997). Hal ini menunjukkan bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridisnya yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar.

Ketentuan yang menarik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan yang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah diperkenalkannya lembaga “*rechtsverwerking*” yang dirumuskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beserta penjelasannya. Dalam pasal tersebut, disebutkan bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikatnya atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Sehingga menjadi inti lembaga tersebut adalah apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh hukum adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat adat yang harus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat/anggotanya dan tidak boleh sekedar dimiliki, akan tetapi tidak dipergunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam Hukum

Tanah Nasional. Selain itu lembaga “*rechtsverwerking*” tersebut telah mendapat pengukuhan dari yurisprudensi, yang salah satu contohnya adalah putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957 Nomor 210/K/sip/1955 (Kasus di kabupaten Pandeglang, Jawa Barat): “Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan tanahnya 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).<sup>35</sup>

d. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

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) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Daftar umum tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah 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 system penomoran (Pasal 1 angka 16).
- 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

---

<sup>35</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* ( Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal 89.

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 yang hanya terbuka untuk instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya (Pasal 34 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

e. 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 Menteri (Pasal 35 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PP Nomor 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) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Data-data pendaftaran 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 atas bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan terhadap data fisik dan data yuridis pada obyek

pendaftaran tanah yang telah didaftar (Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 94 ayat (1) PMNA Nomor 3 Tahun 1997). Untuk dapat dilakukan penyesuaian data tersebut maka kepada pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan adanya perubahan dimaksud kepada Kantor Pertanahan (Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2. Pendaftaran tanah terhadap obyek yang telah terdaftar dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah atau *maintenance*. 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 sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>36</sup> Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.

### **2.1.3 Sertipikat Hak atas tanah**

#### **2.1.3.1 Pengertian Sertipikat**

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dimana menurut Pasal 13 ayat (3) jo ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa pengertian 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

---

<sup>36</sup> Harsono, *Op. Cit.*, hal 74-73

dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan sertipikat ini diberikan pada yang berhak. Sedangkan berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

#### 2.1.3.2 Fungsi sertipikat

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain.

Fungsi sertipikat hak atas tanah tersebut adalah :<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hal 27-28

1. Fungsi Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembedulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembedulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.
2. Fungsi Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, bila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, maka sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
3. Fungsi Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data sangat penting untuk perencanaan kegiatan

pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.

### 2.1.3.3 Sertipikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata “kuat”, maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatif, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Kekuatan pembuktian sertipikat diatur juga dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya”. Artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Sehingga, sertipikat hak atas tanah masih dapat digugurkan, dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap atau karena ada cacad hukum administratif atas penerbitannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memberikan perlindungan di mana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Penegasan tersebut tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

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

Ketentuan yang menyatakan setelah 5 (lima) tahun sertipikat tanah tak bisa digugat mempunyai dampak positif, yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi orang yang telah memperoleh sertipikat tanah dengan itikad baik. Dengan adanya pembatasan 5 (lima) tahun dalam Pasal 32 ayat (2), maka setiap penggugat dalam kasus tanah yang sertipikatnya telah berumur 5 (lima) tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu, sehingga dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus/sengketa tanah.

## 2.1.4 Tinjauan Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

### 2.1.4.1 Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu :

“ Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah :

“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”<sup>38</sup>

Sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari adanya pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi tujuan akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia lebih berhak atas tanah sengketa.<sup>39</sup>

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam :<sup>40</sup>

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.

---

<sup>38</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005), hal. 8.

<sup>39</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni,1999), hal.22

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 23

2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Jadi dilihat dari substansinya, maka sengketa pertanahan meliputi pokok persoalan yang berkaitan dengan :

1. Peruntukan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah;
2. Keabsahan suatu hak atas tanah;
3. Prosedur pemberian hak atas tanah; dan
4. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya

#### 2.1.4.2 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Mekanisme penanganan sengketa pertanahan diselenggarakan penyelesaiannya melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui Pengadilan.

1. Penyelesaian melalui instansi Badan Pertanahan Nasional

Untuk menangani sengketa pertanahan, secara struktural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada BPN, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Sub Seksi

Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku

mutatis-mutandis bagi Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>41</sup>

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah :

a. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Sengketa hak atas tanah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah.

b. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan (mutasi)

Mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan

---

<sup>41</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.

pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) tanah sengketa.

d. Musyawarah

Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak instansi/Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

## 2. Penyelesaian Melalui Peradilan.

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, 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 berpekarra maupun pihak ketiga. Untuk itu Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

Surat-surat tanda bukti hak yang diberikan berupa sertifikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat 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.<sup>42</sup>

Sedangkan Penyelesaian sengketa tanah menurut Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH.,MLI, dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :<sup>43</sup>

1. penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah.
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian pemakaian 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.
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 terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.

#### 2.1.4.3 Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembatalan Hak Atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan

---

<sup>42</sup> Maria Soemardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982), hal. 24

<sup>43</sup> Hutagalung, *Op. Cit.*, hal.372-375

Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999, yaitu:

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pasal 1 angka 14 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, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 9/1999, pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah yaitu :

“Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN yaitu:

- a. Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertifikat Hak Atas Tanah
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Pasal 107 PMNA/KBPN 9/1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN di atas terdapat :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;

- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Terdapat ketidak benaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

#### 1. Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Ada 3 (tiga) tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :<sup>44</sup>

- 1). Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.
  - a. Dasar hukum : Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN 9/ 1999.
  - b. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :
    - (a). Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
    - (b). Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
    - (c) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
    - (d) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya

---

<sup>44</sup> Hasan Basri Nata Menggala; Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugujogja pustaka,2005). , hal. 54-58.

permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.

- (e) Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
- (f) Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

2). Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

Proses pembatalannya sebagai berikut :

- (a) Pembatalan hak atas tanah Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/ sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- (b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.

- (c) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
  - (d) Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
  - (e) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
- 3). Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
  - b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999).
  - c. Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
    - (a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Provinsi atau kantor pertanahan.
    - (b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.

(c) Permohonan memuat :

- (1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
- (2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
- (3) Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan.
- (4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- (5) Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana.
- (6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :

- (1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
- (2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang

amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.

- (3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

## 2.2 KASUS POSISI

Sekalipun peraturan-peraturan tentang pertanahan sudah diatur sedemikian rupa, namun dalam prakteknya permasalahan tumpang tindih hak pemilikan tanah untuk keseluruhan luasnya maupun sebagian masih sering dijumpai baik di kota-kota besar maupun di daerah-daerah.

Adapun kasus posisi dari sengketa tanah yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali di kabupaten Bone, yang merupakan kasus penelitian dalam pembuatan tesis ini, dapat diuraikan sebagai berikut :

### 2.2.1 Para Pihak Yang Berperkara :

1. H. SYARIFUDDIN BIN H. BACO ISA, selaku Penggugat, bertempat tinggal di Jalan H.Agus Salim, kelurahan Macege, kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan. Melawan
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE, Selaku tergugat, berkedudukan di Jalan A.Mappanyukki Nomor 3, Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan.
3. Dan Hj. BOMBONG isteri dari Almarhum MOHAMMAD ARIFIN selaku Pemegang sertipikat dan tergugat Intervensi

### 2.2.2 Fakta Hukum

1. Orang tua Penggugat (H. Syarifuddin Bin H. Baco Isa) bernama H. Baco Isa (almarhum) dimasa hidupnya menguasai tanah darat/perumahan persil Nomor 91 DI seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, karena H. Baco Isa telah mengajukan permohonan sertipikat Hak Milik pada tergugat pada tanggal 18 Mei 2004 yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat, kabupaten Bone dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan tanah Patimang;
- Timur dengan jalan Raya;
- Selatan dengan tanah Abdul Latif/Penjual;
- Barat dengan tanah Abdul Rasyid;

Bahwa batas-batas tersebut di atas telah berubah pada waktu diadakannya permohonan sertipikat Hak Milik oleh H. Baco Isa Karena telah diadakan pemekaran kecamatan dalam wilayah kabupaten Bone, sehingga batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara dengan tanah Suardi, sekarang dengan pagar tembok terminal;
- Timur dengan tanah H. Rosni, sekarang dengan jalan Poros Welalange;
- Selatan dengan tanah Asse, sekarang dengan tanah H. Ambo;
- Barat dengan tanah Nasrullah/ sekarang dengan Pasar Sentral Bone;

2. Bahwa dasar permohonan sertipikat Hak Milik tersebut di atas yang diajukan oleh H. Baco Isa (almarhum) adalah sebagai berikut:

- Akta Jual Beli Nomor 277/28/TRB/III/1998;
- SPPT PBB Tahun 2001, 2002, dan Tahun 2003 atas nama H. Baco Isa;
- Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui Kepala Kelurahan Bulu Tempe;
- Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Baco Isa.

Permohonan sertipikat Hak Milik yang diajukan oleh H. Baco Isa ini, Tergugat telah melakukan pengukuran dan sudah diterbitkan Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tampe/2004, seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan telah dilakukan pengumuman data fisik, data Yuridis dan tidak ada pihak yang berkeberatan;

3. Bahwa tanah perumahan/darat Persil 91 DI seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) H. Baco Isa (almarhum/orang tua Penggugat) peroleh dari Abdul Latif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 dan Abdul Latif peroleh dari orang tuanya yang bernama Made Ali dan Made Ali peroleh dari orang tuanya yang bernama Darise, dan Darise peroleh karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada keterangan objek untuk ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Kahir Nomor 955 CI, Persil Nomor 91 DI seluas 0,64 Ha (enam ribu empat ratus meter persegi) sehingga penguasaan tanah tersebut di atas tidak pernah terputus yaitu penguasaannya mulai dari Darise lalu beralih kepada Made Ali bin Darise dan beralih lagi kepada Abdul Latif bin Made Ali lalu kepada H. Baco Isa (Orang tua Penggugat) dan beralih kepada penggugat sampai sekarang dengan cara membangun rumah dan menanami pohon pisang dan ubi kayu, tanah yang dibeli H. Baco Isa hanya seluas 40 x 15 M dan 37 x 15 M saling bergandengan tetapi luasnya dilapangan/lokasi seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, sedangkan sisanya tetap dikuasai/ ditempati oleh ahli waris Darise;
4. Bahwa oleh karena orang tua Penggugat (H. Baco Isa) telah meninggal dunia pada tanggal 17 September 2005, maka pengurusan sertipikat Hak Milik tersebut di atas dilanjutkan oleh Penggugat dan Penggugat bolak balik ke kantor Tergugat menanyakan permohonan sertipikat Hak Milik atas nama H. Baco Isa/ Almarhum sehingga pada tanggal 11 Juni 2007 Tergugat mengeluarkan surat nomor : 570-178-53.16 yang ditujukan kepada penggugat yang isinya :

- 4.1 bahwa tanah yang dimohonkan saudara H. Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena di atas tanah yang dimohonkan tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan kabupaten Bone Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin;
- 4.2. oleh karena pada objek tanah yang dimohon tersebut sertipikat maka untuk proses lebih lanjut dilakukan setelah saudara mengadakan pertemuan untuk musyawarah mufakat dengan ahli waris Mohammad Arifin dihadapan Pejabat berwenang.

Maka demi hukum Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya telah dirugikan pada tanggal 11 Juni 2007. Sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara;

5. Bahwa penerbit Sertipikat hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena bertentangan dengan Asas-asas Umum pemerintahan Yang Baik dan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah dan
- b. Penetapan batas-batasnya;

Sebab Tergugat pada waktu memproses permohonan Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 Nopember 1985, seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin, Tergugat tidak pernah mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah, dan Penetapan batas-batasnya sebab :

5.1. Sebab yang menguasai objek Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar situasi Nomor 1070/tanggal 4 Nopember 1985, seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi), ada tahun 1985 yaitu pada waktu diterbitkannya Gambar situasi tersebut di atas yang menguasai adalah Abdul Latif Bin Made Ali dengan cara membangun rumah dan menanam ubi kayu dan penguasaannya tidak pernah terputus sedangkan pemohon sertipikat Mohammad Arifin tidak pernah menguasainya;

5.2. Sebab di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 Nopember 1985, seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin dasarnya adalah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1985 nomor 593.21/II/126/DIT.Agr/1987, jadi tanah tersebut merupakan tanah Negara yang diberikan dengan pemberian hak yang mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

6. Bahwa keterangan saksi yaitu isteri dari Almarhum Mohammad Arifin pemilik sertipikat yang bernama Haji Bombong menerangkan pada pokoknya bahwa yang bersangkutan tidak tahu dari mana asal tanah tersebut dan tanah obyek sengketa tidak dikuasainya serta tidak pernah mengajukan keberatan kepada pihak Penggugat.

7. Bahwa terhadap keterangan saksi yang bernama Abdul Latif menerangkan pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa diperoleh secara turun temurun dari orang tuanya dan sampai saat ini masih dalam penguasaannya.

### 2.2.3 Pertimbangan Hukum

Mengenai eksepsi tentang gugatan telah lewat waktu, Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara (dalam hal ini sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe), sehingga perhitungan tenggang waktu menurut SEMA No. 2 Tahun 1991 dihitung

secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut, dalam perkara ini Penggugat baru mengetahui secara juridis formal keberadaan sertipikat-sertipikat yang menjadi obyek sengketa pada saat berlangsungnya persidangan perkara ini, sehingga eksepsi tentang gugatan telah lewat waktu harus dinyatakan ditolak.

Dengan menghubungkan alat bukti berupa surat dan kesaksian dibawah sumpah dari saksi yang bernama Abdul Latif Bin Made Ali, diperoleh fakta hukum bahwa baik data fisik dan data yuridis yang menjadi syarat diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah sebagaimana disyaratkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah terpenuhi oleh H. Baco Isa, sehingga menurut hakim terdapat cukup alasan hukum mengabulkan gugatan penggugat dan memerintahkan Tergugat agar memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah yang oleh Tergugat sendiri telah menerbitkan surat ukurnya dengan Nomor 33/Bulu Tempe/2004 seluas 1.447 M2 tanggal 24 Juni 2004 dan membatalkan serta mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988 atas nama Mohammad Arifin.

#### 2.2.4 Putusan

##### 2.2.4.1 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 36/G.TUN.MKs

Putusan pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 36/G.TUN.MKs tanggal 4 Desember 2007 :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, atas nama MOHAMMAD ARIFIN;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, atas Nama MOHAMMAD ARIFIN dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone;

4. Memerintahkan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 149.000,- (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

#### 2.2.4.2 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 16/B.TUN/2008/PT.TUN.MKs

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 16/B.TUN/2008/PT.TUN.MKs tanggal 14 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- menerima permohonan banding dari Tergugat/pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 36/G.TUN/2007/PTUN.MKS tanggal 04 Desember 2007 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan amar putusan menjadi berbunyi sebagai berikut; dalam Eksepsi
- menolak Eksepsi Tergugat/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat/ Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, gambar Dsituasi Nomor 1070/tanggal 04 Nopember 1985 untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama MOHAMMAD ARIFIN;
3. Memerintahkan Tergugat/pembanding untung mencabut Sertipikat hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070 tanggal 04 Nopember 1985 untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama MOHAMMAD ARIFIN;
4. Memerintahkan kepada Tergugat/pembanding untuk memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama H. BACO ISA ( orang tua Penggugat/Terbanding) untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai Surat Ukur Nomor 33/Bulu

Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004 dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi)sesuai dengan peraturan perundang-undangan hyang berlaku;

5. Menghukum kepada Tergugat/ Pembanding membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 148.500,- (seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

#### 2.2.4.3 Putusan Kasasi Nomor 376K/TUN/2008

Putusan Kasasi Nomor 376K/TUN/2008 tanggal 02 April 2009 yang amar putusannya sebagai berikut :

- menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE tersebut;
- menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

### 2.3 ANALISIS KASUS

#### 2.3.1 Penyebab Timbulnya Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Bone Yang Diajukan Pendaftaran Pertama Kali.

Sengketa tanah tersebut timbul ketika pemohon sertipikat (penggugat) hendak mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, untuk melakukan permohonan sertipikat hak milik tersebut H. Baco Isa telah melakukan pengukuran dan sudah diterbitkannya Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, seluas 1.447 M2 (seribu empat ratus empat puluh empat mter persegi) dan telah dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis dan tidak ada yang berkeberatan. Tetapi hingga September 2005 H. Baco Isa meninggal duniapun proses pensertipikatan tanah hak milik tersebut tidak selesai, hingga pengurusan pensertipikatan hak milik tersebut dilanjutkan oleh anak H.Baco Isa yaitu H. Syarifuddin Bin H. Baco Isa. Ternyata hingga pada tanggal 11 Juni 2007 Kantor Pertanahan Kabupaten Bone mengeluarkan surat yang ditujukan pada H. Syarifuddin bahwa tanah

yang dimohonkan sertifikatnya tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena di atas tanah yang dimohonkan tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan kabupaten Bone dengan Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin. Dan untuk proses lebih lanjut akan dilakukan setelah diadakannya pertemuan untuk musyawarah mufakat dengan ahli waris Mohammad Arifin dihadapan pejabat yang berwenang.

Jadi Penyebab timbulnya sengketa tanah tersebut adalah tanah yang dimohonkan sertifikatnya ternyata sebagian dari luas tanah tersebut sudah terdaftar atas nama orang lain, dan orang lain tersebut telah memegang sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Dengan kata lain, penyebab timbulnya sengketa dalam proses pensertipikatan pertama kali tersebut adalah adanya tumpang tindih pemilikan hak atas tanah di atas bidang tanah yang sama. Dan penyebab timbulnya tumpang tindih pemilikan tersebut disebabkan Kantor Pertanahan Kabupaten setempat belum melaksanakan catur tertib pertanahan. Padahal catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan dibidang pertanahan. Catur tertib pertanahan meliputi<sup>45</sup>

1. Tertib Hukum pertanahan

Dengan adanya tertib hukum pertanahan maka akan menumbuhkan kepastian hukum dan melindungi semua hak-hak atas tanah serta penggunaannya.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Dengan adanya tertib administrasi pertanahan, maka diharapkan akan memperlancar setiap urusan dari masyarakat maupun pihak yang memerlukan suatu sumber informasi yang menyangkut tanah.

3. Tertib Penggunaan tanah

Sesuai dengan isi dan maksud yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah harus benar-benar digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan kemampuan tanahnya.

4. Tertib Adminstrasi Tanah dan Lingkungan Hidup

---

<sup>45</sup> Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal. 25-26

Merupakan suatu upaya untuk dapat mencegah kerusakan tanah, memulihkan kesuburan tanah dan menjaga kelestarian sumber daya alam.

Catur tertib pertanahan yang belum dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bone yang dimaksud dalam kasus ini yaitu pada butir 1 dan 2 yaitu tertib hukum pertanahan dan tertib administrasi pertanahan. Belum terlaksananya tertib hukum pertanahan antara lain Kantor pertanahan tidak melakukan proses pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang berlaku. Sedangkan belum terlaksananya tertib administrasi pertanahan antara lain waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah. Dan juga karena di kantor Pertanahan kabupaten Bone peta pendaftaran tanahnya belum lengkap.

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Dengan belum lengkapnya peta pendaftaran tanah pada kantor pertanahan, dimana sebidang tanah yang telah didaftar namun dalam peta tidak ada, sehingga dengan adanya permohonan pihak lain atas bidang tanah yang sama, sulit diketahui bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar. Hal ini terjadi disebabkan juga karena adanya pemekaran wilayah, yang berakibat pula terjadinya perubahan-perubahan batas-batas wilayah yang oleh Kantor pertanahan tidak dicatatkan dan dibuatkan peta pendaftarannya. Karena administrasi pertanahan adalah keseluruhan proses dan informasi mengenai tanah secara efektif yang menaruh perhatian pada kepemilikan, nilai dan penggunaan tanah.

Faktor Ketidak telitian dan ketidak cermatan pejabat Kantor Pertanahan juga menjadi penyebab timbulnya sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah, yaitu dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen (alas hak) yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen

tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kasus ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bone menerbitkan sertifikat Hak milik Nomor 320/Bulu Tempe berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan, tanggal 27 Agustus 1987, Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987,. Yang penerbitannya mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak. Yang kemudian dalam persidangan tidak bisa dibuktikan keberadaan Surat Keputusan tersebut sebagai bukti alas hak penerbitan sertifikat. Apabila benar terbukti adanya pemalsuan alas hak/ alat bukti hak atau yang mengandung ketidak benaran, maka kemungkinan adanya kolusi antara aparat Kepala Kantor Pertanahan dengan pihak ketiga yang berkepentingan terhadap penerbitan sertifikat yang tidak benar. Menurut pendapat penulis, alas hak/alat bukti hak berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tertanggal 27 Agustus 1987, nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987 tersebut seharusnya tersimpan dalam kantor pertanahan kabupaten Bone karena penyimpanan daftar umum dan dokumen-dokumen merupakan salah satu rangkaian proses kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Dan dapat ditunjukkan dalam persidangan di pengadilan sesuai ketentuan yang telah disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1), (2), (3) dan (4) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

- “(1) dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar tanah, dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) dengan izin tertulis dari Menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa

oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.”

Hal terakhir yang dapat dilakukan apabila Surat Keputusan tersebut tidak ada/sudah tidak terdapat lagi dalam data Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan tersebut dapat meminta keterangan dari Gubernur Kepala daerah tingkat I Sulawesi Selatan selaku yang pihak yang berwenang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut yang merupakan dasar penerbitan obyek sengketa dan merupakan tindak lanjut dari penelitian Risalah Tanah A mengenai data fisik dan data yuridis obyek sengketa.

Penyebab lain timbulnya sengketa tumpang tindih pemilikan atas sebagian bidang tanah tersebut yaitu karena bidang tanah yang menjadi obyek sengketa tidak secara nyata dikuasai atau dikuasai secara fisik oleh pemegang sertifikat. Pemegang sertifikat tidak pernah mendiami, mempergunakan dan memanfaatkan tanahnya sebagaimana mestinya. Dengan tidak menguasai secara fisik bidang tanahnya menjadikan peluang untuk timbulnya sengketa tanah tersebut dan atau penyerobotan tanah oleh pihak lain, karena tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah terdaftar atau belum di Kantor Pertanahan. Ditambah lagi faktor masyarakat yang masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah yang menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah.

### 2.3.2 Penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali.

Penyelesaian sengketa tanah menurut Prof. Ny. Arie S. hutagalung, SH.,MLI, dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :<sup>46</sup>

1. penyelesaian secara langsung oleh para pihak dengan musyawarah.

---

<sup>46</sup> Hutagalung, *Op. Cit.*, hal.372-375

2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketa mengenai penyelesaian pemakaian 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.
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 terdapat suatu kepastian hukum untuk mengakomodasi cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum.

Pada umumnya dalam praktek sengketa pertanahan diselesaikan dengan dua alternatif, yaitu melalui perdamaian secara musyawarah di luar pengadilan dan melalui penyelesaian di pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalan perdamaian dengan cara musyawarah tetap harus diutamakan. Setiap sengketa pertanahan diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Konsekuensi yang harus dilakukan sebagai akibat dari sengketa pertanahan yang berkaitan dengan tumpang tindih penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, adalah dilakukan pembatalan salah satu sertifikat hak atas tanah, atau pencabutan suatu tanda bukti hak atas tanah.

Berkaitan dengan kasus sengketa yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini, pihak Kantor Pertanahan setempat menyarankan melakukan upaya penyelesaian perdamaian secara musyawarah antara pihak pemegang sertifikat tanah hak milik tersebut dengan pihak pemohon sertifikat tersebut, dimana pada waktu adanya permohonan pensertipikatan pertama kali, pihak Kantor Pertanahan setempat setelah melakukan penelitian telah mengetahui bahwa tanda bukti sertifikat milik tergugat intervensi dan tanda bukti pemilikan oleh penggugat terjadi tumpang tindih untuk sebagian tanahnya,

Seharusnya dalam hal ini kantor pertanahan berperan untuk memanggil atau mengajak kedua belah pihak, agar mengadakan musyawarah dalam penyelesaian sengketa tersebut, bukan hanya sekedar menyarankan untuk mengadakan musyawarah saja. Akan tetapi hal itu tidak dilakukam, sehingga penyelesaian sengketa tanah yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini ditempuh melalui jalur pengadilan.

Dalam Peradilan Tata Usaha Negara dikenal adanya 5 (lima) macam alat bukti yang dapat diajukan dalam persidangan, yaitu surat atau tulisan, keterangan ahli, keterangan saksi, pengakuan para pihak dan pengetahuan hakim (Pasal 100 ayat (1) UU 5/1986). Dalam perkara ini Penggugat mengajukan 2 (dua) macam alat bukti yaitu bukti surat dan bukti saksi, sedangkan Tergugat hanya mengajukan satu macam alat bukti yaitu bukti surat. Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini antara lain berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998, tanggal 31 Maret 1998; foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, 2002, dan 2003 atas nama wajib pajak H. Baco Isa; foto copy Surat pernyataan penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 18 Mei 2004 atas nama H. Baco Isa; foto copy Surat ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, tanggal 24 Juni 2004; Foto copy Risalah penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah atas nama H. Baco Isa; foto copy hasil Penelitian dan Peninjauan lapangan yang dimohonkan oleh H. Baco Isa; foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 12 Juni 2007; foto copy Daftar Keterangan Obyek untuk ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan, tanggal 7 Juli 1989, atas nama Darise; Foto copy Surat keterangan Warisan, tanggal 02 Juni 2007; foto copy Surat Kepala kantor Pertanhana Kabupaten Bone, tanggal 11 Juni 2007, Nomor : 570-178-53.16, perihal Permohonan penerbitan Sertipikat atas nama H. Baco Isa; Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 23 Maret 1972, atas nama Darise. Sedangkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara ini antara lain berupa foto copy Surat Kepala kantor Pertanahan kabupaten Bone, tanggal 06 Nopember 2007, Nomor: 570-286-53.16, perihal

permintaan Warkah penerbitan SHM Nomor 320/Bulu Tempe; foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, Surat Ukur tanggal 04 Nopember 1985, Nomor 1070, seluas 2.030 M2, atas nama Mohammad Arifin. Dan keterangan saksi-saksi yang memberikan kesaksian mengenai riwayat tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku ssebagai 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.”

Kata “kuat” berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekwensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa sertipikat tersebut tidak benar. Dalam hal ini penggugat dapat membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain berupa surat dan keterangan saksi.

Dalam Putusan pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 36/G.TUN.MKs tertanggal 4 Desember 2007, menyatakan batal sertipikat hak milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 Nopember 1985, seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama MOHAMMAD ARIFIN.

Dalam putusan tersebut juga memerintahkan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bone untuk mencabut sertipikat tersebut dan menerbitkan sertipikat hak milik atas nama H. BACO ISA.

Dalam putusan Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Makassar Nomor 16/B.TUN/2008/PT.TUN.MKs tanggal 14 Mei 2008 - Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 36/G.TUN/2007/PTUN.MKS tanggal 04 Desember 2007 yang

dimohonkan banding, dengan perbaikan amar putusan, yaitu menyatakan batal Sertipikat Hak milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, gambar Dsituasi Nomor 1070/tanggal 04 Nopember 1985 untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama MOHAMMAD ARIFIN, dan memerintahkan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Bone untuk mencabut Sertipikat hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070 tanggal 04 Nopember 1985 untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama MOHAMMAD ARIFIN, serta memerintahkan untuk memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama H. BACO ISA ( orang tua Penggugat/Terbanding) untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004 dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi Nomor 376K/TUN/2008 tanggal 02 April 2009 menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan hakim yang disertai bukti-bukti, maka hakim memutuskan perkaranya. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut kantor pertanahan dapat melakukan pencabutan sertipikat yang menjadi obyek sengketa sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Negara dan Hak Pengelolaan seperti disebutkan dalam Pasal 104 yang 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 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.”

### 2.3.3 Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008 yang menyatakan pembatalan sertipikat hak milik No. 320/Bulu Tempe tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Menurut hemat penulis, apabila di lihat dari sudut pandang peraturan perundang-undangan, putusan mahkamah Agung RI No.376 K/TUN/2008 yang menyatakan pembatalan sertipikat hak milik Nomor 32/Bulu Tempe tersebut adalah telah sesuai. Hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hakim yang melihat fakta-fakta hukum yang muncul dipersidangan, disertai alat bukti yang mempengaruhi putusan hakim tersebut, serta dasar hukum yang dipakai yaitu berdasarkan ketentuan hukum agraria antara lain UUPA, PP No.10 Tahun 1961 jo PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan pelaksanaannya, PMDN Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, PMNA/KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Selain itu penerbitan sertipikat hak milik nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, atas nama MOHAMMAD ARIFIN adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai akibat ketidakcermatan dan ketidaktelitian kantor pertanahan kabupaten Bone, dan merugikan kepentingan hukum penggugat.

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyebab Timbulnya Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Bone yang diajukan pendaftaran pertama kali adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan serta pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, sengketa tersebut timbul juga karena di kantor Pertanahan kabupaten Bone peta pendaftaran tanahnya belum lengkap dan administrasi pertanahan yang belum tertib, Faktor Ketidaktelitian dan ketidakcermatan pejabat Kantor Pertanahan yaitu dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen (alas hak) yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Serta masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya pendaftaran tanah yang juga menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah.
2. Penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah yang timbul dalam proses pensertipikatan pertama kali yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini ditempuh melalui jalur pengadilan. Berdasarkan pertimbangan hakim yang disertai bukti-bukti, maka hakim memutus perkaranya. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut kantor pertanahan dapat melakukan pembatalan dan

pencabutan sertipikat hak milik Nomor 320/Bulu Tempe sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan memerintahkan untuk memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama H. BACO ISA ( orang tua Penggugat/Terbanding) untuk seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sesuai Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004 dari seluas 2.030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi)

3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 376 K/TUN/2008 yang menyatakan pembatalan sertipikat hak milik No. 320/Bulu Tempe tersebut sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hakim yang melihat fakta-fakta hukum yang muncul dipersidangan, disertai alat bukti yang mempengaruhi putusan hakim tersebut, serta dasar hukum yang dipakai yaitu berdasarkan ketentuan hukum agraria, dan penerbitan sertipikat hak milik nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, atas nama MOHAMMAD ARIFIN adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagai akibat ketidakcermatan dan ketidaktelitian kantor pertanahan kabupaten Bone, dan merugikan kepentingan hukum penggugat.

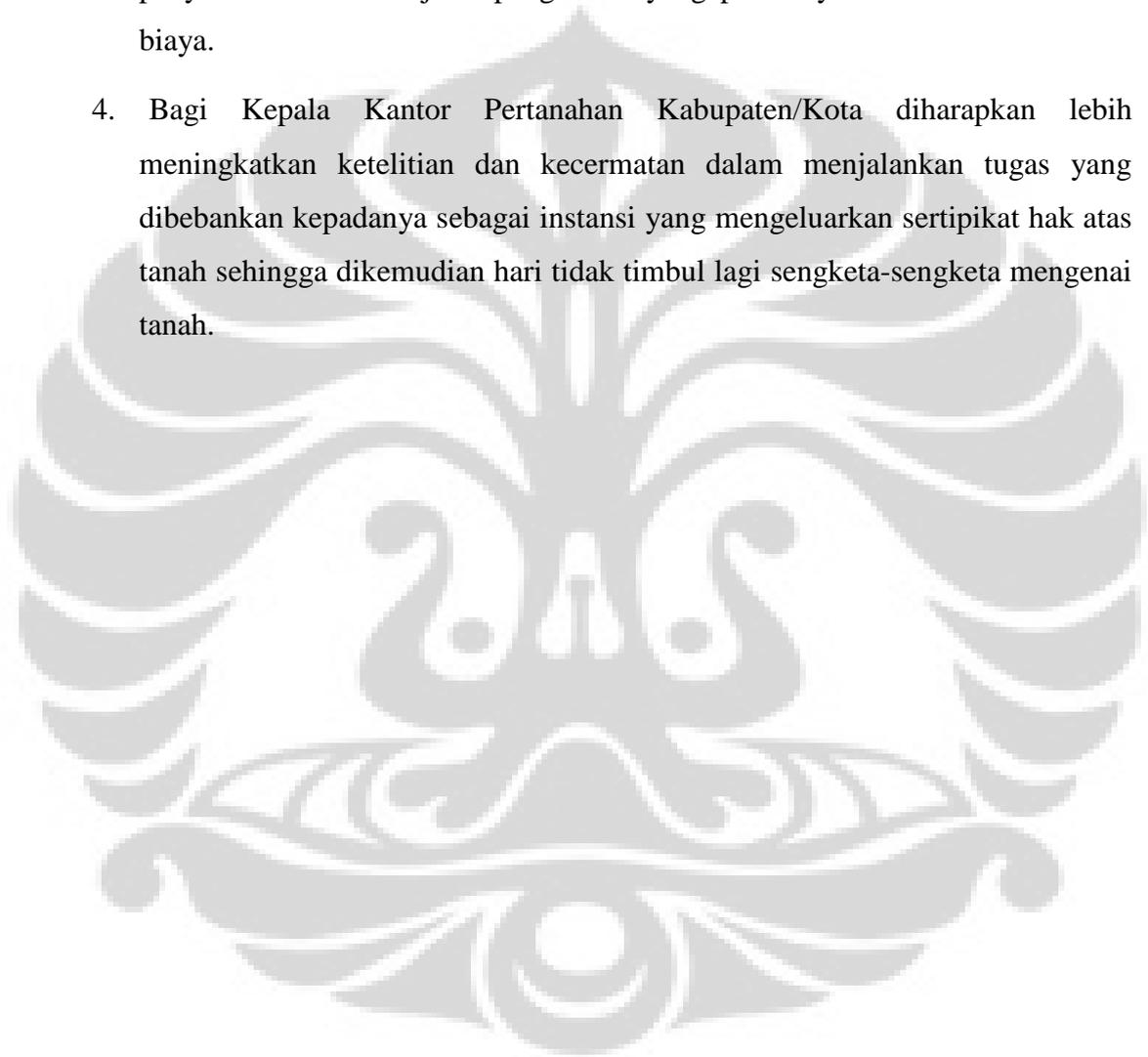
### **3.2 SARAN**

Saran dari penulis untuk menanggulangi sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah.

1. Hendaknya disetiap kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terdapat peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib, sehingga kemungkinan timbulnya sengketa tumpang tindih pemilikan hak atas tanah tidak akan terjadi lagi dikemudian hari.
2. Hendaknya ada kesadaran dari pemohon antara lain berupa itikad baik dalam hal penunjukan letak dan batas, sehingga tidak akan ada Cacat Hukum

Administratif dalam penerbitan sertipikat karena kesalahan luas maupun terdapat tumpang tindih (*overlap*). Dan kesadaran mengenai pentingnya arti pendaftaran tanah.

3. jika terjadi persengketaan dalam masalah kepemilikan tanah seharusnya diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah sehingga tidak diperlukan lagi penyelesaian melalui jalur pengadilan yang prosesnya memakan waktu dan biaya.
4. Bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diharapkan lebih meningkatkan ketelitian dan kecermatan dalam menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya sebagai instansi yang mengeluarkan sertipikat hak atas tanah sehingga dikemudian hari tidak timbul lagi sengketa-sengketa mengenai tanah.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

Abdurrahman. *Beberapa Aspek Hukum Agraria*. Bandung : Alumni, 1983.

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.

Chandra, S, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonanan di Kantor Pertanahan)*, Jakarta: PT Grasindo, 2005.

Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri I Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

-----, *Hukum-Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah untuk Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.

Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.

Dworkin, Ronald. *Legal Research*, Daedalus: Spring, 1973.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.9. Jakarta : Djambatan, 2003.

-----, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.19. Jakarta: Djambatan, 2008.

- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004.
- Herawaty, Siti Rahma Mary dan Setiadi, Dody, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, Jakarta: CakraBooks, 2005.
- 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.
- Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: CV. Mandar Maju, 1996.
- Perangin, Effendi, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1996.
- Podista, Chai, *Theoretical, Terminological, and Philosophical Issue in Qualitative Research*, dalam Attig, et. *Al Field Manual on Selected Qualitative Research Methods*. Thailand: Institute for Population adn Social Research, Mahidol University, 1991.
- Sarjita dan Menggala, Hasan Basri Nata, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugu jogja pustaka, 2005.
- Sutedi, Adrian, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.

-----, dan Sri mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,1983.

## **B. 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 Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961.

-----, *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.

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Pemberian Hak*. PMDN No.5 Tahun 1973.



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 36/G.TUN.MKs
- Lampiran 2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 16/B.TUN/2008/PT.TUN.MKs
- Lampiran 3. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 376K/TUN/2008



# PUTUSAN

Nomor : 36/G.TUN/2007P.TUN.Mks.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

**H.SYARIFUDDIN BIN H.BACO ISA**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan H.Agus Salim, Kelurahan Macege, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone ; -----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama:-----

-----**SUHARDI, SH.**-----

Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/  
Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Pallantikang  
Nomor 32 Sungguminasa, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 12 Juni 2007, yang selanjutnya  
disebut sebagai----- **Penggugat ;**

## MELAWAN :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE**, berkedudukan di Jalan A.Mappanyukki Nomor 3 Kabupaten Bone, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama ;

1. **MARLIA,SH.** Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone ; -----
2. **MUHAMMAD DINAR,SH.** Jabatan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone : -----

3. **WIRA**..... *W*

3. **WIRA WIDYASTUTI,SH.** Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone;-----  
 Kesemuanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, bertempat di Jalan H.A.Mappanyukki Nomor 3 Watampone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 6 Agustus 2007 Nomor 200/268/53-16, yang selanjutnya disebut sebagai----**TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

Telah membaca ;-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 26 Juli 2007, Nomor 36/PEN.K/G.TUN/2007/P.TUN.Mks, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;-----
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, tanggal 27 Juli 2007, Nomor 36/PEN.H/G.TUN/2007/P.TUN.Mks, tentang Pemeriksaan Persiapan tertutup untuk umum ;-----
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, tanggal 13 Agustus 2007, Nomor 36/PEN.H/G.TUN/2007/P.TUN.Mks, tentang Hari Sidang (Pembacaan Gugatan), terbuka untuk umum;-----

Telah membaca surat gugatan Penggugat ;-----

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan paut dengan sengketa ini ;-----

Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak;

Telah mendengar kedua belah pihak yang bersengketa dipersidangan ;-----

Telah pula mendengar keterangan saksi dari Penggugat dan saksi pemegang sertifikat ;-----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2007 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 11 Juli 2007 di bawah register.....*Mk*

register Nomor 36/G.TUN/2007/P.TUN.Mks, yang diperbaiki pada tanggal 13 Agustus 2007, yang isinya menerangkan sebagai berikut;--

Objek Sengketa dalam perkara ini adalah ; -----

Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.039 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin;--

Adapun dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut ;-----

1. Bahwa orang tua Penggugat bernama H.Baco Isa (almarhum) dimasa hidupnya menguasai tanah darat/Perumahan Persil Nomor 91 DI seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, karena H.Baso Isa telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik pada Tergugat pada tanggal 18 Mei 2004 yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat Kabupaten Bone dengan batas-batas pada waktu dibeli berdasarkan dalam Akta Jual Beli sebagai berikut ; -----

- Utara dengan tanah Patlmang ;-----
- Timur dengan Jalan Raya ; -----
- Selatan dengan tanah Abdul Latif/Penjual; -----
- Barat dengan tanah Abdui rasyid ; -----

Bahwa batas-batas tersebut diatas telah berubah pada waktu diadakan permohonan Sertifikat Hak Milik oleh H.Baco Isa batas-batasnya adalah sebagai berikut ; -----

- Utara : dengan tanah Suardi, sekarang dengan pagar tembok Terminal ; -----
- Timur : dengan Tanah H.Rosni, sekarang dengan Jalan Poros Welalange ; -----
- Selatan : dengan tanah Asse, sekarang dengan tanah H.Ambo;-
- Barat : dengan tanah Nasrullah/sekarang dengan Pasar Sentral Bone ; -----

2. Bahwa dasar permohonan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas yang diajukan oleh H.Baso Isa (almarhum) adalah sebagai berikut ;-----

2.1 Akta Jual Beli Nomor 277/28/TRB/III/1998 ; -----

2.2 SPPT PBB Tahun 2001, 2002 dan tahun 2003 atas nama H.Baso Isa ;-----

2.3. Surat.....MF

2.3 Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang diketahui Kepala Kelurahan Bulu Tempe ;-----

2.4 Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama H.Baco Isa ;-----

Permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh H.Baco Isa ini, Tergugat telah melakukan pengukuran dan sudah diterbitkan Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan telah dilakukan pengumuman data fisik, data Yuridis dan tidak ada pihak yang keberatan ;-----

3. Bahwa tanah perumahan/darat Persil 91 Di seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) H.Baco Isa (almarhum/orang tua Penggugat) peroleh dari Abdul Latif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 dan Abdul Latif peroleh dari orang tuanya yang bernama Made Ali dan Made Ali peroleh dari orang tuanya yang bernama Darise dan Darise peroleh karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada daftar keterangan objek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Kohir Nomor 955 CI, Persil Nomor 91 DI seluas 0,64 Ha (enam ribu empat ratus meter persegi) sehingga penguasaan tanah tersebut diatas tidak pernah terputus yaitu penguasaannya mulai dari darise lalu beralih kepada Made Ali bin Darise dan beralih lagi kepada Abdul Latif bin Made Ali lalu kepada H.Baso Isa (orang tua Penggugat) dan beralih kepada Penggugat sampai sekarang dengan cara membangun rumah dan menanami pohon pisang dan ubi kayu, tanah yang dibeli Baco Isa hanya seluas 40 M x 15 M dan 37 M x 15 M saling bergandengan tetapi luasnya dilapangan/lokasi seluas seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, sedangkan sisanya tetap dikuasai/ditempati oleh ahli waris Darise ;-----

4. Bahwa oleh karena orang tua Penggugat (H.Baco Isa) telah meninggal dunia pada tanggal 17 September 2005, maka pengurusan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas dilanjutkan oleh Penggugat dan Penggugat bolak balik ke Kantor Tergugat menanyakan permohonan Sertifikat Hak Milik atas nama Baco Isa/ Almarhum.....*lk*..

Almarhum sehingga pada tanggal 11 Juni 2007 Tergugat mengeluarkan surat Nomor 570-178-53.16 yang ditujukan kepada Penggugat yang isinya ; -----

4.1. Bahwa tanah yang dimohonkan Saudara H.Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena diatas tanah yang dimohonkan tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone M.Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin ; -

4.2. Oleh karena pada objek tanah yang dimohon tersebut sertifikat maka untuk proses lebih lanjut dilakukan setelah Saudara mengadakan pertemuan untuk musyawarah mufakat dengan ahli waris Mohammad Arifin dihadapan pejabat berwenang ; ---

Maka demi hukum Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya telah dirugikan pada tanggal 11 Juni 2007. Sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut ; -----

" Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan ; -----

a. Penyelidikan riwayat bidang tanah dan ; -----

b. Penetapan bats-batasnya ; -----

Sebab : Tergugat pada waktu memproses Permohonan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi), atas nama Mohammad Arifin, Tergugat tidak pernah mengada

kan.....*uk*

kan penyelidikan riwayat bidang tanah, dan Penetapan batas-batasnya sebab ;-----

5.1 Sebab yang menguasai objek Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup> ada tahun 1985 yaitu pada waktu diterbitkannya gambar situasi tersebut diatas yang menguasai adalah Abdul Latif Bin Made Ali dengan cara membangun rumah dan menanam ubi kayu dan penguasaannya tidak pernah terputus sedangkan pemohon sertifikat Muhammad Arifin tidak pernah menguasainya ;-----

5.2 Sebab didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup> atas nama Mohammad Arifin dasarnya adalah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1985, sedangkan Petunjuknya adalah Bekas tanah turun temurun, begitu juga asal persil diberikan dengan Konversi bukan Pemberian Hak sehingga dasar permohonan, petunjuk dan asal Persil saling bertentangan ;-----

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut ;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup>), atas nama Mohammad Arifin;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, seluas 2.030 M<sup>2</sup>, atas nama Mohammad Arifin dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan;-----
4. Memerintahkan.....*Mr*

4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama H.Baco Isa (orang tua Penggugat) terhadap bidang tanah darat Persil 91 DI yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat Kabupaten Bone berdasarkan akta jual beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 dengan batas-batas yang ada dalam berkas permohonan H.Baco Isa tanggal 18 Mei 2004 sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ; -----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 30 Agustus 2007, yang isinya sebagai berikut ; -----

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988 dan saat diajukannya gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 27 Juni 2007, sudah lewat waktu (daluarsa) sesuai apa yang dimaksud pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 karena telah berlangsung  $\pm$  19 tahun 3 bulan lamanya ( $\pm$  6,930 hari) lamanya ; -----
- Jika memperhatikan interval waktu Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin dengan saat diajukan gugatan Penggugat telah jauh melebihi waktu yang dimaksud pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 dinyatakan bahwa "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Kepala Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" oleh karena gugatan Penggugat telah daluarsa, maka harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----
2. Dalih Penggugat pada halaman 2 angka 3 adalah mengada-ada dan tidak patut dipertimbangkan karena jika seandainya penguasaan..... *ly*

penguasaan tanah tersebut tidak pernah terputus penguasaannya mulai dari Darise.....dst, maka sewaktu diadakan pengukuran oleh Tergugat dengan secara otomatis pihak Darise mengajukan klaim/keberatan, seandainya merasa benar pemilik dan berada diatas objek tanah yang akan diukur tersebut ;-----

3. Bahwa sejak dimohonkannya objek tanah tersebut oleh Mohammad Arifin sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin oleh Tergugat tidak pernah ada keberatan/gugatan mengenai data fisik dan data yuridis terhadap objek yang dimohon tersebut baik dari Penggugat maupun dari pihak lain, oleh karena itu tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin sudah benar dan tidak memenuhi Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1962 tentang Pendaftaran Tanah ; -----

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menyangga seluruh dalil gugatan Penggugat, vide surat gugatan, kecuali apa yang ternyata diakui oleh Penggugat secara tegas dan terperinci ;-----
2. Bahwa segenap apa yang dikemukakan pada dalil eksepsi terdahulu kiranya dipandang telah dikemukakan pula pada bagian pokok perkara sebagai sesuatu yang tak terpisahkan satu sama lain ; -----
3. Bahwa diterbitkannya Surat Ukur Nomor 33 Bulu Tempe/2004, seluas 2.477 M<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), didasarkan atas permohonan pengukuran H.Saco Isa tanggal 18 Mei 2004 yang memohon pengukuran tanah yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat. Namun tidak ditindak lanjuti prosesnya, karena setelah akan ditindak lanjuti Surat Ukur tersebut ternyata ditemukan bahwa objek Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 yang dimohon.....*uf*.....

mohon H.Baco Isa berada diatas objek Sertifikat Hak Millk Nomor 320/Bulu Tempe dimana sekarang ini telah berubah menjadi Kecamatan Tanete Riattang Barat setelah diadakannya pemekaran Kecamatan dalam Wilayah Kabupaten Bone. Untuk itu permohonan sertifikat tanah yang diajukan H.Baco Isa tidak dapat dilanjutkan karena telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone dengan Nornor Hak Milik 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin ; -----

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin diterbitkan Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan, tanggal 27 Agustus 1987, Nomor 593.21/II/126/Dit.Agr/1987, dimana sebelum diterbitkannya Surat Keputusan tersebut telah diadakan penelitian dengan penuh pertimbangan yang selanjutnya diproses sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang dan diproses sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----

Berdasarkan hal-hal yang dipernyataan diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulla yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut ; -----

1. Menerima Eksepsi Tergugat ; -----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
3. Menyatakan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 4 November 1985, atas nama Mohammad Arifin telah diproses sesuai Prosedur Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ; -----
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, atas nama Mohammad Arifin adalah sah dan berlaku mengikat ; -----
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang..... *ur*

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 11 September 2007, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 18 September 2007 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, yang perinciannya sebagai berikut ; -----

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998, tanggal 31 Maret 1998, antara Abdul Latip alias Abdul Latif Bin Made Ali dengan Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-1 ;-----
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, atas nama Wajib Pajak Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-2;-----
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002, atas nama Wajib Pajak Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-3;-----
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, atas nama Wajib Pajak Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-4;-----
5. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 18 Mei 2004, atas nama Wajib Pajak Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-5;-----
6. Foto copy Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, tanggal 24 Juni 2004, yang diberi tanda bukti P-6 ;-----
7. Foto copy Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah, atas nama Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-7;-----
8. Foto copy Hasil Penelitian dan Peninjauan Lapangan yang dimohonkan oleh Haji Baco Isa, yang diberi tanda bukti P-8 ;-----
9. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 12 Juni 2007, yang diberi tanda bukti P-9 ;-----
10. Foto copy Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan, tanggal 7 Juli 1989, atas nama Darise, yang diberi tanda bukti P-10 ;-----
11. Foto..... *Ut*.....

11. Foto copy Surat Keterangan Warisan, tanggal 02 Juni 2007, yang diberi tanda bukti P-11 ;-----
12. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, tanggal 11 Juni 2007, Nomor : 570-178-53.16, perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat atas nama Haji Baco Isa, yang ditujukan kepada Haji Syarifuddin (Ahli Waris Baco Isa), yang diberi tanda bukti P-12 ;-----
13. Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tanggal 23 Maret 1972, atas nama Darise, yang diberi tanda bukti P-13;-----

Bukti-bukti mana telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, kecuali alat bukti P-10 berupa foto copy dari foto copy ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan yang bernama **ABDUL RASYID, ABDUL MAJID dan ABDUL LATIF** ;-----  
Saksi Pertama **ABDUL RASYID**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

- Bahwa benar saksi tahu yang disengketakan Penggugat dengan Pertanahan;-----
- Bahwa benar saksi tahu kalau yang punya tanah adalah saksi sendiri ; -----
- Bahwa benar saksi tahu batas-batasnya, yaitu ; -----
  - Barat : Pasar ; -----
  - Timur : Jalan raya ; -----
  - Selatan : H. Ambo ; -----
  - Utara : Terminal ; -----
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tanah sengketa ; -----
- Bahwa orang tua saksi bernama Made Ali ; -----
- Bahwa orang tua saksi tinggal di lokasi sejak tahun 1970 ; -----
- Bahwa yang menjual adalah Abdul Latif ; -----
- Bahwa pegangan orang tua saksi adalah Rincik ; -----
- Bahwa bukan itu Rinciknya, ada rincik yang lebih tua, yaitu tahun 1970-an ; -----
- Bahwa tanah tersebut dijual pada tahun 2004 oleh Abdul Latif ; -----

- Bahwa..... *lat*

- Bahwa tanah yang dijual ke Baco Isa, yang tinggal adalah Abdul Majid ; -----
- Bahwa kondisi tanah adalah kebun ; -----
- Bahwa hasilnya diberikan kepada H.Syarifuddin ; -----
- Bahwa benar saksi kenal dengan Arifin; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan anaknya Arifin; -----
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Pertanahan datang mengukur; -----
- Bahwa tanah yang dibeli Baco Isa dibangun rumah oleh orang tua saksi ; -----
- Bahwa pada tahun 1970, orang tua saksi yang garap ; -----
- Bahwa tanah yang dibeli Baco Isa tidak ada Patoknya; -----

Saksi kedua **ABDUL MAJID**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi tinggal dilokasi sejak kecil ; -----
- Bahwa orang tua saksi yang punya tanah; -----
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang ditempati; -----
- Bahwa saksi menjual hanya satu kali; -----

Saksi ketiga **ABDUL LATIF**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

- Bahwa benar saksi kenal Baco Isa ; -----
- Bahwa saksi jual tanah kepada Baco Isa ; -----
- Bahwa benar saksi tahu batas-batasnya, yaitu ; -----
  - Utara : Terminal ; -----
  - Barat : Pasar ; -----
  - Selatan : H. Ambo ; -----
  - Timur : Jalan Poros ; -----
- Bahwa benar saksi tahu yang dijual, yaitu  $\pm$  1000 meter ; -----
- Bahwa benar saksi punya rincik ; -----
- Bahwa Rincik saksi tahu 1972 ; -----
- Bahwa saksi menjual hanya satu kali; -----
- Bahwa pada saat saksi menjual, Tidak ada yang keberatan; -----
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Pertanahan turun mengukur; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang di beri tanda T-1 sampai dengan T-4 yang perinciannya sebagai berikut ;

1. Foto..... *lf*

1. Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, tanggal 06 November 2007, Nomor : 570-286-53.16, perihal Permintaan Warkah Penerbitan SHM Nomor 320/Bulu Tempe, yang diberi tanda bukti T-1 ;-----
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Surat Ukur tanggal 4 November 1985, Nomor 1070, luas 2.030 M<sup>2</sup>, atas nama Mohammad Arifin, yang diberi tanda bukti T-2;-----
3. Foto copy Surat Ukur tanggal 4 November 1985, Nomor 1070, luas 2.030 M<sup>2</sup>, atas nama Mohammad Arifin, yang diberi tanda bukti T-3;-----
4. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 320/Desa Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 4 November 1985, Nomor 1070, luas 2.030 M<sup>2</sup>, atas nama Mohammad Arifin, yang diberi tanda bukti T-4;-----

Bukti-bukti mana telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memanggil dan telah hadir dipersidangan ahli waris dari **MUHAMMAD ARIFIN** yaitu **Hj.BOMBONG (Isteri Almarhum MUHAMMAD ARIFIN)** selaku pemegang sertifikat ;-----

Saksi **Hj.BOMBONG** , dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

- Bahwa tidak ada yang menempati tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya;-----
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan memiliki tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan H.Syarifuddin;-----
- Bahwa benar tidak ada bangunan dilokasi tersebut;-----
- Bahwa saksi tidak tahu, tahun berapa tanah yang sudah disertifikatkan atas nama Arifin;-----
- Bahwa saksi memperoleh tanah yaitu hasil Pemberian ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana suami memperoleh tanah tersebut ;-----

- Bahwa..... *uk*.....

- Bahwa saksi tidak membayar PBB-nya; -----
- Bahwa kondisi tanah tersebut adalah kebun; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Darise;-----
- Bahwa rumah saksi kelokasi tanah sengketa 7 Km ; -----
- Bahwa benar saksi pernah kelokasi ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah bangun rumah ditanah sengketa; -----
- Bahwa saksi sudah lama tahu kalau ada yang klaim tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengajukan keberatan kepada Penggugat ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terakhir kelokasi; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 27 November 2007, sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya dan tetap pada jawabannya semula ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan para pihak mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara ; -----

#### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

1. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----
2. Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat mengenai Penguasaan Fisik terhadap tanah obyek sengketa ; -----
3. Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan terhadap data fisik dan data yuridis obyek sengketa ; -----

Menimbang,.....*lif*.....

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan sanggahan dalam Repliknya tertanggal 11 September 2007 yang pada pokoknya menolak Eksepsi Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat angka 1 sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan dan mencermati bukti-bukti yang diajukan pihak Tergugat tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari, karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat baru mengetahui obyek sengketa in litis melalui Surat yang ditujukan kepada Penggugat Nomor 570-178-53.16 tanggal 11 Juni 2007 yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang dimohonkan Penggugat sebahagian terdaftar pada Kantor Pertanahan dalam Sertifikat Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin, sedangkan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 11 Juli 2007 sehingga gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi Tergugat angka 2 dan angka 3 Majelis Hakim berpendapat, bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan Eksepsi yang dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam pokok perkara ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah dalam surat jawabannya yang pada pokoknya.....  
 nya.....*W*.....

nya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Muhammad Arifin diterbitkan secara Prosedural dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Replik dan Duplik para pihak pada pokoknya bertetap pada dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memanggil secara patut Pemilik sertifikat untuk didudukkan sebagai Pihak Intervensi tetapi yang bersangkutan tidak menggunakan haknya melainkan menyerahkan sepenuhnya kepada Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pemeriksaan bukti-bukti para pihak baik bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan selama dipersidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum sebagai berikut ; -----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas 1.477 M<sup>2</sup> dengan Persil 91 DI yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 tanggal 31 Maret 1998 antara Abdul Latif Madeali dengan orang tua Penggugat yang bernama Haji Baco Isa sesuai surat keterangan ahli waris yang diketahui oleh Lurah Macege dan dikuatkan oleh Camat Tanete Riattang Barat (bukti P-1 dan P-9) ; -----
2. Bahwa Penggugat menguasai secara fisik obyek sengketa sesuai dengan bukti surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5) ; -----
3. Bahwa tanah milik Penggugat telah memiliki Surat.Ukur tertanggal 24 Juni 2004 (bukti P-6) dan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah (bukti P-7) ; -----
4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987 (bukti T-1 dan T-4) ; -----
5. Bahwa keterangan saksi yaitu Isteri dari Almarhum Mohammad Arifin pemilik sertifikat yang bernama Haji Bombong menerangkan pada..... *W*.....

- pada pokoknya bahwa yang bersangkutan tidak tahu dari mana asal tanah tersebut dan tanah obyek sengketa tidak dikuasainya serta tidak pernah mengajukan keberatan kepada pihak Penggugat;
6. Bahwa dari keterangan saksi yang bernama Abdul Latif menerangkan pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa diperoleh secara turun temurun dari orang tuanya dan sampai saat ini masih dalam penguasaannya ; -----
7. Bahwa terhadap keterangan saksi yang lain, Majelis Hakim kesampingkan karena tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga tidak dipertimbangkan ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas dihubungkan dengan segala sesuatu yang terjadi dalam proses persidangan, maka dapat ditarik permasalahan hukum sebagai berikut ; -----

Apakah Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Juni 1988 atas nama Mohammad Arifin yang menjadi obyek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dengan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; ----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguji kepentingan Penggugat terhadap tanah obyek sengketa hal tersebut penting dinilai lebih awal karena menurut hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara berlaku asas tanpa kepentingan maka tidak ada gugatan, Due Interest Due The Action ; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat yang dirugikan, maka harus dinilai terlebih dahulu adakah hubungan hukum Penggugat dengan tanah obyek sengketa; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terungkap fakta hukum bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1988 tanggal 31 Maret 1998 antara Abdul Latif Bin Madeali dengan Orang Tua Penggugat yang bernama Haji Baco Isa sesuai surat keterangan ahli waris yang diketahui oleh Lurah Macege dan dikuatkan oleh Camat

Tanete.....

Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagai akibat ketidak cermatan Tergugat dan merugikan kepentingan Hukum Penggugat terbukti adanya ; ----- ✓

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat telah terbukti maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya maka Keputusan Tata Usaha Negara berupa obyek sengketa dinyatakan batal dan harus dicabut ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan maka Permohonan Penerbitan Sertifikat oleh Penggugat dapat juga dikabulkan dan Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihukum untuk membayar biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan secara tegas dalam putusan ini dianggap bernilai dan terlampir dalam berkas perkara ; -----

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah serta peraturan lainnya ; -----

### **MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, atas nama Mohammad Arifin;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, atas nama Mohammad Arifin dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone;-----
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku ; -----

5. Menghukum.....*lt*.....

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.149.000.- (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputus pada hari JUM'AT, tanggal 30 November 2007 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim oleh H.EDDY NURJONO,S.H., sebagai Ketua Majells, HARYATI,S.H., dan ERLY SUHERMANTO,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 4 Desember 2007 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh USMAN DAENG MATTOLA,S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ; --

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis Hakim,

**H A R Y A T I, S.H.**



**H.EDDY NURJONO, S.H.,**

**ERLY SUHERMANTO, S.H.**

FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MAKASSAR  
PANITERA SEKRETARIS  
TANGGAL :

Panitera Pengganti,

**L.HAM HAMIR, S.H.**  
NIP : 640 033 897

**USMAN DG.MATTOLA, S.H.,**

Perincian Biaya Perkara :

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. Biaya Meterai -----             | Rp. 6.000.-         |
| 2. Biaya Redaksi-----              | Rp. 3.000.-         |
| 3. Biaya Panggilan -----           | Rp. 90.000.-        |
| 4. <u>Biaya Administrasi</u> ----- | <u>Rp. 50.000.-</u> |
| J u m l a h -----                  | Rp.149.000.-        |

(seratus empat puluh sembilan ribu rupiah).-

**P U T U S A N**

Nomor : 16/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dalam memeriksa sengketa tata usaha negara pada tingkat banding, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE**

Berkedudukan di Jalan A. Mappanyukki Nomor 3, Kabupaten Bone. Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama :

1. Marlia, S.H, Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada kantor Pertanahan Kabupaten Bone.
2. Muhammad Dinar, S.H., Jabatan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone.
3. Wira Widyastuti, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan A. Mappanyukki Nomor 3 Watampone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2007 Nomor 200/268/53-16

Selanjutnya disebut..... **TERGUGAT/PEMBANDING**

**M E L A W A N**

**H. SYARIFUDDIN BIN H. BACO ISA**

Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan H. Agus Salim, Kelurahan Macege, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan, yang dalam hal ini, memberikan kuasa kepada : Suhardi, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum, Berkantor di Jalan Pallantikang Nomor 32 Sungguminasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2007.

Selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT/TERBANDING**

**Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar tersebut.**

Telah membaca :

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor :16/PeN/2007/PT.TUN.MKS tanggal 05 Maret 2008 tentang Penunjukan



Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ini.

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 36/G.TUN/2007/PTUN.Mks tanggal: 04 Desember 2007 beserta surat-surat lainnya yang bertalian, dan memori banding serta kontra memori banding.

### TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya sengketa dalam perkara ini, sebagaimana tercantum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 36/G.TUN/2007/PTUN.Mks tanggal: 04 Desember 2007 beserta surat-surat lainnya yang bertalian, antara kedua belah pihak tersebut diatas, sehingga diperoleh kronologis kejadiannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding dalam petitum gugatannya telah mohon putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor : 1070/tanggal 04 November 1985 seluas 2030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama Mhammad Arifin.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor : 1070/tanggal 04 November 1985 seluas 2030 M2 (dua ribu tiga puluh meter persegi) atas nama Mohammad Arifin dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan
4. Memerintahkan Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama H. Baco Isa (orang tua Penggugat) terhadap bidang tanah darat Persil 91 DI yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone berdasarkan akta jual beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 dengan batas-batas yang ada dalam berkas permohonan H.Baco Isa tanggal 18 Mei 2004 sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat/Terbanding tersebut didasarkan atas dalil-dalil yang intinya sebagai berikut :



- Bahwa almarhum orang tua bernama H. Baco Isa (almarnum) semasa hidupnya menguasai tanah darat/Perumahan Persil Nomor 91 DI-seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Tergugat pada tanggal 18 Mei 2004.
- Bahwa dasar permohonan SHM tersebut adalah : 1. Akta Jual Beli Nomor 277/28/TRB/III/1998, 2. SPPT PBB Tahun 2001, 2002 dan tahun 2003 atas nama H. Baco Isa, 3. Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah (sporadis) dan 4. Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Baco Isa.
- Bahwa atas permohonan tersebut Tergugat telah melakukan tindakan pengukuran dan sudah diterbitkan Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, seluas 1.477 M2 dan telah pula dilakukan pengumuman data fisik, data yuridis dan tidak ada pihak yang keberatan.
- Bahwa orang tua Penggugat memperoleh tanah perumahan/darat tersebut dengan membeli dari Abdul Latif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998. Abdul Latif memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya bernama Made Ali, dan Made Ali memperolehnya dari orang tuanya pula bernama Darise dan Darise memperoleh tanah tersebut karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada daftar keterangan obyek untuk ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Kahir nomor 955 CI, Persil Nomor 91 DI, seluas 0,64 M2 sehingga penguasaan tanah tersebut tidak pernah terputus.
- Bahwa oleh karena orang tua Penggugat (H.Baco Isa) meninggal dunia pada tanggal 17 September 2005, maka pengurusan SHM tersebut dilanjutkan oleh Penggugat bolak balik ke Kantor Tergugat untuk menanyakan SHM atas nama H. Baco Isa, sehingga pada tanggal 11 Juni 2007 Tergugat dengan suratnya Nomor 570-178-53-16 menyebutkan: bahwa tanah yang dimohon oleh H.Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena diatas tanah tersebut setagiannya sudah terdaftar pada Kantor Tergugat atas nama Mohammad Arifin.
- Bahwa penerbitan SHM Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070/tanggal 04 November 1985, seluas 2.030 M2 atas nama Mohammad Arifin telah memenuhi syarat Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik dan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa "sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diumumkan



a. Penyelidikan riwayat bidang tanah dan b. Penetapan batas-batasnya," hal mana tidak dilakukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat/Pembanding mengajukan eksepsi dan jawaban yang intinya adalah sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi.**

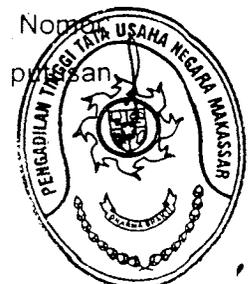
- Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu karena pada waktu diajukan SHM obyek sengketa sudah diterbitkan  $\pm$  19 tahun 3 bulan lamanya, sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.
- Bahwa andaikata benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tidak pernah terputus menguasai tanah secara fisik maka pada waktu diadakan pengukuran, sudah tentu secara otomatis pihak Darise mengajukan keberatan seandainya benar tanah tersebut hak milik pihak Darise.
- Bahwa dari sejak Mohammad Arifin mohon obyek tanah sampai diterbitkannya SHM Nomor 320/Bulu Tempe tidak pernah ada yang mengajukan keberatan.

**Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa permohonan SHM dari pihak Baco Isa almarhum tidak dapat diproses karena permohonannya ditujukan terhadap tanah yang sudah ber sertifikat hak milik Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin yang menjadi obyek sengketa sekarang ini.
- Bahwa SHM tersengketa diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Sulawesi Selatan, dan dimana sebelum diterbitkan SHM telah diadakan penelitian terlebih dahulu dan setelah itu selanjutnya diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa, untuk membuktikan kebenaran dalil masing-masing, telah mengajukan pembuktian. Penggugat/Pembanding mengajukan bukti tulisan tanda P-1 s/d P 13, serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat/Pembanding mengajukan bukti tulisan tanda T-1 s/d T-4, dan seorang saksi yaitu istri dari Almarhum Muhammad Arifin bernama Hj. Bombong.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas sengketa Tata Usaha Negara tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam putusannya Nomor 36/G.TUN/2007/PTUN.MKS tanggal: 04 Desember 2007, memuat amar putusan sebagai berikut :



## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988 atas nama Mohammad Arifin.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988 atas nama Mohammad Arifin dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone.
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 149.000,- (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut intinya adalah sebagai berikut :

**Dalam eksepsi**

- Bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu, harus ditolak, karena Penggugat baru mengetahui kalau sebagian tanah yang dimohon oleh Baco Isa telah ber Sertifikat Hak Milik atas nama Mohammad Arifin, berdasarkan surat Tergugat sendiri tanggal 11 Juni 2007, sehingga kalau dihitung dengan diajukannya gugatan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 11 Juli 2007, maka masih dalam tenggang waktu 90 hari.
- Bahwa mengenai eksepsi yang lain karena bukan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara.

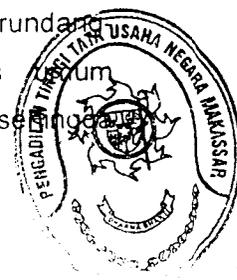
**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama (selanjutnya disebut "Majelis Hakim" saja), berdasarkan bukti-bukti dari kedua beah pihak yang bersengketa maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1.477 M2 Persil 91 D1 yang diperoleh berdasarkan akta jual beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 tanggal 27 Maret 1998 antara Abdul Latif Made Ali dengan orang tua Penggugat bernama Haji Baco Isa (bukti P-2), sesuai dengan surat keterangan ahli waris (bukti P-3).



- Bahwa Penggugat menguasai secara fisik obyek sengketa sesuai dengan bukti surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (bukti P-2 s/d P-5).
- Bahwa tanah milik Penggugat telah memiliki Surat Ukur tertanggal 24 Juni 2004 (bukti P-6) dan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah (bukti P-7).
- Bahwa penerbitan SHM obyek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987 (bukti T-1 dan T-4).
- Bahwa keterangan saksi yaitu istri dari Almarhum Mohammad Arifin (pemilik SHM) bernama Hj. Bombong, menerangkan tidak tahu dari mana asal tanah tersebut dan tanah obyek sengketa tidak dikuasainya serta tidak pernah mengajukan keberatan kepada Penggugat.
- Bahwa saksi Abdul Latif mengatakan bahwa tanah obyek sengketa diperoleh secara turun temurun dari orang tuanya dan sampai saat ini masih dalam penguasaannya.
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka yang menjadi permasalahan adalah : "Apakah Tergugat dalam menerbitkan SHM obyek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara?"
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat mempunyai hubungan hukum yang jelas dengan tanah obyek sengketa.
- Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa SHM obyek sengketa (bukti T-1 dan T-4) ternyata diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987, surat mana tidak pernah diajukan di persidangan dan dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah Negara, dan penerbitannya mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan mengenai Tata Cara Pemberitahuan Hak Atas Tanah
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, terbukti Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan azas-azas pemerintahan yang baik sebagai akibat ke tidak cermatan Tergugat sehingga merugikan kepentingan Penggugat.



- Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 04 Desember 2007 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat. Kemudian Tergugat melalui salah seorang Kuasa Hukumnya (Marlia, S.H.) mengajukan surat permohonan banding tertanggal 12 Desember 2007, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding pada tanggal itu juga, dan tentang permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan (Penggugat) pada tanggal 13 Desember 2007.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat/Pembanding melengkapi permohonan bandingnya dengan memori banding tertanggal 30 Januari 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 18 Februari 2008, dan selanjutnya memori banding tersebut diberitahukan kepada pihak Penggugat pada tanggal itu juga.

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat/Terbanding telah menanggapi memori banding tersebut dengan kontra memori banding tertanggal 27 Februari 2008 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 28 Februari 2008, dan selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan (Tergugat/Pembanding) pada tanggal itu juga.

Menimbang, bahwa adapun keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Tergugat/Pembanding dalam memori bandingnya intinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa judex facti Pengadilan tingkat pertama tidak melaksanakan peradilan yang benar, karena SHM Nomor 320/Bulu Tempe terbit Tahun 1988 (obyek sengketa) sedangkan Penggugat/Terbanding mengaku baru mengetahui tanggal 11 Juni 2007 dari surat Tergugat/Pembanding yang ditujukan kepada Penggugat/Terbanding Nomor 570-178-53.16. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Bahwa judex facti Pengadilan tingkat pertama keliru mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya, hanya dengan mempertimbangkan bukti Surat berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 533.21/III/126/DIT-Agr/1987. Penerbitan



## I. Pertimbangan Hakim-Hakim Anggota

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Hakim Banding setelah membandingkan pertimbangan Hakim tingkat pertama dengan memori banding Tergugat/Pembanding yang sangat keberatan atas pertimbangan Hakim pertama sehubungan surat Tergugat/Pembanding tanggal 11 Juni 2007 Nomor 570.178-53.16 (bukti P-12) yang ditujukan kepada Penggugat/Terbanding, oleh Hakim Banding berpendapat pertimbangan Hakim tingkat pertama menyangkut bukti P-12 tersebut adalah sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Hakim Banding dalam menolak eksepsi Tergugat/Pembanding tersebut.

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Pertama yang didasarkan atas bukti P-1 s/d P-5 dan P-9 sehingga Hakim tingkat pertama berpendapat Penggugat adalah pihak berkualitas/berkepentingan untuk mempersoalkan keabsahan obyek sengketa, begitu pula pertimbangan Hakim Pertama dalam membatalkan SHM Nomor 320/Bulu Tempe, tanggal 09 Mei 1988, GS No. 1070/tanggal 4 November 1985 atas nama Mohammad Arifin yang dinilainya bertentangan hukum setidaknya bertentangan Azas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Azas Kecermatan karena Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987 yang dijadikan dasar penerbitan obyek sengketa ternyata tidak diajukan selaku bukti dari Tergugat/Pembanding adalah pertimbangan yang sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Hakim dalam memutus perkara ini pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa akan tetapi khusus pertimbangan Hakim tingkat pertama pada halaman 18 alinea kedua yang berpendapat: ".... bahwa tanah obyek sengketa merupakan tanah Negara...", oleh Hakim Banding harus meluruskannya bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 320/Bulu Tempe, tanggal 9 Mei 1988, G.S. Nomor 1070/tanggal 4 November 1985 seluas 2.030 M2 atas nama Mohammad Arifin yang diterbitkan oleh Tergugat/Pembanding di atas tanah turun temurun dari Abdul Latif yang telah dijualnya kepada ayah Penggugat/Terbanding.

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama ternyata kurang memberi pertimbangan terhadap petitum nomor 4 dari gugatan Penggugat yang memohon agar Tergugat diperintahkan memproses permohonan penerbitan SHM atas nama H. Baco Isa terhadap tanah persil 91 DI terletak di Kecamatan Bulu Tempe



Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998;

Menimbang, bahwa untuk maksud tersebut oleh Penggugat/Terbanding ternyata telah mengajukan alat bukti antara lain:

1. P-1 berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 tanggal 31 Maret 1998 antara Abdul Latif dengan H. Baco Isa seluas 1.477 M2.
2. P-5 berupa foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah tanggal 18 Mei 2004 atas nama Wajib Pajak H.Baco Isa.
3. P-6 berupa foto copy Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2001 yang ditanda tangani oleh Andi Indra Jaya selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bone.
4. P-7 berupa foto copy Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan batas bidang tanah untuk kepentingan H.Baco Isa yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, Risalah mana dibubuhi tanda tangan oleh para tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut;
5. P-9 berupa foto copy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 12 Juni 2007 yang diketahui dan disahkan Lurah Macege dan dikuatkan Camat Tanete Riattang Barat.

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan alat bukti surat tersebut diatas dengan kesaksian di bawah sumpah dari saksi Abdul Latif Bin Made Ali, diperoleh fakta hukum bahwa baik data fisik maupun data yuridis yang menjadi syarat diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah sebagaimana disyaratkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sesungguhnya telah dipenuhi oleh H.Baco Isa (orang tua Penggugat/Terbanding), sehingga menurut Hakim Banding terdapat cukup alasan menurut hukum mengabulkan petitum nomor 4 Penggugat/Terbanding untuk memerintahkan Tergugat/Pembanding agar memproses permohonan penerbitan SHM atas bidang tanah yang oleh Tergugat/Pembanding sendiri telah terbitkan Surat Ukurnya dengan Nomor 33/Bulu Tempe/2004 seluas 1.477 M2 tanggal 24 Juni 2004.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut diatas, putusan Hakim tingkat pertama Nomor 36/G.TUN/2007/P.TUN MKS harus dikuatkan dengan perbaikan sebagaimana akan dicantumkan pada amar putusan ini.



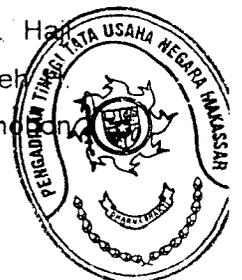
## II. Pertimbangan Hakim Ketua Majelis

### Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa menurut hemat Hakim Ketua Majelis (menyebut diri dengan "kami"), Tergugat/Pembanding mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan gugatan telah lewat waktu karena SHM yang menjadi obyek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat/Pembanding pada tahun 1988.

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatan, bukti-bukti dari kedua belah pihak yang bersengketa, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa orang tua Penggugat/Terbanding bernama H.Baco Isa memperoleh tanah perumahan/darat tersebut dengan membeli dari Abdul Latif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 tanggal 31 Maret 1998, seluas lebih kurang 577,5 M2 atau lebih kurang 40 x 15 meter dan 37 x 15 meter, Persil Nomor 91, Blok----, Kohir Nomor 955 CI (bukti P-1), yang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001-2003 (bukti P-2, P-3 dan P-4) tercantum luas 5/8 M2.
- Bahwa menurut dalil gugatan, Abdul Latif memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya bernama Made Ali, dan Made Ali memperolehnya dari orang tuanya pula bernama Darise dan Darise memperoleh tanah tersebut karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada daftar keterangan obyek untuk ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Persil Nomor 91 DI, Kohir nomor 955 CI, seluas 1.477 M2 sehingga penguasaan tanah tersebut tidak pernah terputus.
- Bahwa dalam bukti P-13 berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 23 Maret 1972 tercatat Nomor blok 91, Kelas Desa I luas tanah (darat) 0,64 Ha atas nama Darise alias Madeali.
- Bahwa berdasarkan Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004, tercantum luas tanah 1.477 M2 tanpa penyebutan Persil, dan Nomor Kohirnya (bukti P-6).
- Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe, tercatat atas nama Mohammad Arifin, asal persil Konversi, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH TK.I Sul Sel tgl. 27-8-1987 Nomor 593.21/III/126/Dit-Agr/1987 Penunjuk :Bekas Tanah Turun Temurun, Surat Ukur Nomor 1070 tanggal 4-11-1985, luas 2.030 M2.(bukti T-1 danT-2).
- Bahwa menurut surat jawaban Tergugat/Pembanding tanggal 11 Juni 2007 Nomor 570-178-53.16 terhadap permohonan penerbitan sertifikat a.n. H.Baco Isa (bukti P-12), telah dijelaskan bahwa tanah yang dimohon oleh Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena diatas tanah yang dimohon



tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, M.No. 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin.

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan, Penggugat/Terbanding baru mengetahui kalau tanah yang dibeli oleh orang tuanya Penggugat/Terbanding (H.Baco Isa) sebagiannya sudah ber sertifikat hak milik nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin pada tanggal 11 Juni 2007 dari surat jawaban Tergugat/Pembanding (bukti P-12).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut orang tua Penggugat bernama H. Baco Isa membeli tanah tersebut dari Abdul Latif pada tahun 1998 seluas 577,5 M2 sedangkan dalam gugatan luas tanah disebutkan 1.477 M2, dan dalam Surat Ukur Nomor Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004, tercantum luas tanah 1.477 M2. Oleh karena itu hubungan hukum dengan tanah yang diklaim sebagai miliknya oleh Penggugat/Terbanding terjadi sejak tahun 1998.

Menimbang, bahwa menurut surat jawaban Tergugat/Pembanding terhadap permohonan penerbitan sertifikat a.n. Haji Baco Isa (bukti P-12), ternyata untuk sebagian telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, SHM.No. 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin yang diterbitkan pada tanggal 09 Mei 1988. Penggugat/Terbanding mengakui dalam gugatannya kalau tanah yang dimohon persertifikatannya sebagian sudah bersertifikat hak milik tersengketa, dan pihak Tergugat/Pembanding pun dalam surat jawabannya menyatakan sebagian tanah yang dimohon persertifikatannya sudah bersertifikat hak milik Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin. Dengan demikian dapat disimpulkan kedua belah pihak yaitu pihak Penggugat/Terbanding dan Mohammad Arifin. mengklaim atas tanah yang sama.

Menimbang bahwa menurut Tergugat/Pembanding SHM obyek sengketa atas nama Mohammad Arifin diterbitkan karena sudah ada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 27 Agustus 1987 Nomor 593.21/II/126/Dit-Agr/1987, akan tetapi surat tersebut tidak pernah diajukan di persidangan dan dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama berkesimpulan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah Negara.

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan SHM obyek sengketa ternyata penerbitan SHM obyek sengketa bukan atas dasar pemberian hak akan tetapi konversi yang mengindikasikan asal usul tanah bukan tanah negara, walaupun menurut kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tanah yang bersangkutan tersebut berasal dari Tanah Negara. Tidak terungkap pula dalam sengketa



tersebut bagaimana asal usul tanah yang sudah ber SHM obyek sengketa atas nama Mohammad Arifin, selain atas dasar petunjuk "bekas tanah turun temurun" karena Surat Keputusan Gubernur yang dijadikan dasar penerbitan SHM obyek sengketa tidak dapat diajukan dipersidangan oleh pihak Tergugat/Pembanding. Sebaliknya menurut Penggugat/Terbanding tanah tersebut adalah warisan dari orang tuanya bernama H. Baco Isa yang diperoleh atas dasar beli dari Abdul Latif.

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan penerbitan SHM tersengketa terjadi tahun 1988, maka berarti penerbitan sertifikat diproses berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut, maka sekalipun Penggugat/Terbanding menuntut pada Pengadilan supaya SHM tersebut dinyatakan batal, akan tetapi Pengadilan tidak dapat sertamerta secara langsung menyatakan batal SHM tersebut, karena selain dilatar belakangi oleh sengketa tentang hak khususnya tentang tumpang tindih hak dan seberapa luas haknya Penggugat/Terbanding apakah 557,5 M2 ataulah 1477 M2, juga obyek sengketa tersebut sudah diterbitkan 10 tahun yang lalu yaitu tahun 1988, jika dihitung saat dibeli oleh H. Baco Isa berdasarkan akta jual beli tahun 1998. Oleh karena itu demi kepastian hukum bagi si pemegang sertifikat, maka kami cenderung memberlakukan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang intinya dapat disimpulkan: "bahwa yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, pihak Madeali Bin Darise (orang tua Abdul Latif) ataupun Abdul Latif sendiri dari siapa orang tua Penggugat/Terbanding membeli tanah tidak ada bukti pernah mempermasalahkan kalaupun tanahnya yang dijual sebagiannya sudah bersertifikat hak milik atas nama Mohammad Arifin.

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, kami tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, karena berdasarkan fakta yang ada eksepsi Tergugat/Pembanding bahwa gugatan Penggugat/Terbanding telah lewat waktu untuk mengajukan gugatan adalah eksepsi yang benar dan beralasan, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat/Pembanding harus dinyatakan dapat diterima.



### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa menurut hemat Hakim Ketua Majelis, karena eksepsi Tergugat/Pembanding dapat diterima, maka mengenai pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan, dan dengan demikian gugatan Penggugat/Tergugat harus dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan sekalipun ada dissetting opinion dalam putusan ini sebagaimana diuraikan diatas, maka amar putusan yang harus dimuat dalam putusan ini adalah mengacu kepada kesamaan pendapat Hakim-Hakim Anggota, dan oleh karena itu mengenai biaya perkara, sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, harus dibebankan kepada Tergugat/Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan, yang jumlah biaya dalam tingkat banding sebagaimana dicantumkan dalam amar putusan ini.

Memperhatikan Paal-Pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bertalian.

### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Penggugat
- Mengucapkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 36/G.TUN/2007/PTUN MKS. Tanggal 04 Desember 2007 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan amar putusan menjadi berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat/Penggugat.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Tergugat untuk sebagaiar
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi Nomor 1070 tanggal 4 November 1985 untuk seluas 1.477M2 dari seluas 2.030 M2 atas nama Mohammad Arifin.
3. Memerintahkan Tergugat/Penggugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 320/Bulu Tempe tanggal 9 Mei 1988, Gambar Situasi nomor 1070 tanggal 4 November 1985 untuk seluas 1.477M2 dari seluas 2.030 M2 atas nama Mohammad Arifin.



4. Memerintahkan kepada Tergugat/Pembanding untuk memproses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama H.Baco Isa (orang tua Penggugat/Terbanding) untuk luas 1.477 M2 sesuai Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004 tanggal 24 Juni 2004 dari seluas 2030 M2 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Menghukum kepada Tergugat /Pembanding membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 148.500,- (seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah)

Demikian putusan tersebut diambil dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, pada Hari : Selasa tanggal :06 Mei 2008 oleh kami : yang terdiri dari I.KETUT SURADNYA, S.H,MH, Ketua Pengadilan Tinggi tersebut selaku Hakim Ketua Majelis, ISMAIL BATURANTE, S.H, dan Hj. ELLY HADIDJAH, S.H, masing-masing Hakim Tinggi sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada Hari : RABU tanggal 14 MEI 2000 DELAPAN, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dengan dibantu oleh ZAINUDDIN MANGKA, S.H, Panitera-Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri baik oleh kedua belah pihak yang bersengketa ataupun Kuasa Hukum masing-masing pihak.

Hakim Anggota

Ttd.

Hakim Ketua Majelis

metera/Ttd.

ISMAIL BATURANTE, S.H.

I KETUT SURADNYA, S.H,MH.

Hakim Anggota

Ttd.

Hj. ELLY HADIDJAH, S.H.

Panitera-Pengganti

Ttd.

ZAINUDDIN MANGKA, S.H.



## Daftar perincian biaya riil perkara ditingkat banding :

## I. Setelah penerimaan berkas :

1. Biaya pemberitahuan Nomor Perkara Banding kepada pihak (2) dua pihak dan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar @. Rp.5.500,-  
3 x Rp.5.500,-.....= Rp. 16.500.-
2. Biaya pengantaran pemberitahuan Nomor Perkara ke Pos = Rp. 6.000.-

## II. Setelah diputus ditingkat Banding :

1. Meterai.....= Rp. 6.000.-
  2. Redaksi.....= Rp. 3.000.-
  3. Pemberkasan.....= Rp.100.000.-
  4. Ongkos pengantaran berkas ke PTUN Makassar.....= Rp. 6.000.-
  5. Biaya pemberitahuan kepada pihak (2 pihak) tentang-  
pengiriman berkas .....= Rp. 11.000.-
- J u m l a h.....= Rp. 148.500.-

(seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah)

MAKASSAR, 03-06-2008

BALIKAN, FOTO COPY PUTUSAN /  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA INI SESUAI ASLINYA

PANITERA/SEKRETARIS.

DES. HAMPIRIN HADI S. SH.MH.  
NIP. 040 048 996FOTO COPY SESUAI DENGAN ASLINYA  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MAKASSAR  
PANITERA/ SEKRETARIS  
TANGGAL :R. HAMIR, SH. MH  
NIP : 040 033 007

**P U T U S A N**  
**No. 376 K/TUN/2008**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BONE, berkedudukan di Jalan A. MAPPANYUKKI No. 3 Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MARLIA, SH., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone ;
2. MUHAMMAD DINAR, SH., Jabatan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone ;
3. WIRA WIDYASTUTI, SH., Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone ;

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, berkantor di Jalan A. Mappanyukki Nomor 3 Watampone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 200/268/53-16 tanggal 6 Agustus 2007, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

H. SYARIFUDDIN BIN H. BACO ISA, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan H. Agus Salim, Kelurahan Macege, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan, 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 dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa orang tua Penggugat bernama H. Baco Isa (almiarhum) dimasa hidupnya menguasai tanah darat/Perumahan Persil Nomor 91 Di seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan

hasil pengukuran Tergugat, karena H. Baco Isa telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik pada Tergugat pada tanggal 18 Mei 2004 yang terletak di Kelurahan Bulu Tempe, Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kabupaten Bone dengan batas-batas pada waktu dibeli berdasarkan dalam Akta Jual Beli sebagai berikut :

- Utara dengan tanah Patimang ;
- Timur dengan Jalan Raya ;
- Selatan dengan tanah Abdul Latif/Penjual ;
- Barat dengan tanah Abdul Rasyid ;

Bahwa batas-batas tersebut di atas telah berubah pada waktu diadakan permohonan Sertifikat Hak Milik oleh H. Baco Isa batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah Suardi, sekarang dengan pagar tembok Terminal ;
- Timur : dengan tanah H. Rosni, sekarang dengan Jalan Poros Welalange ;
- Selatan : dengan tanah Asse, sekarang dengan tanah H. Ambo ;
- Barat : dengan tanah Nasrullah/sekarang dengan Pasar Sentral Bone ;

2. Bahwa dasar permohonan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas yang diajukan oleh H. Baso Isa (almarhum) adalah sebagai berikut :

- 2.1. Akta Jual Beli Nornor 277/28/TRB/III/1998 ;
- 2.2. SPPT PBB Tahun 2001, 2002 dan tahun 2003 atas nama H. Baso Isa ;
- 2.3. Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang diketahui Kepala Kelurahan Bulu Tempe ;
- 2.4. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama H. Baco Isa ;

Permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh H. Baco Isa ini, Tergugat telah melakukan pengukuran dan sudah diterbitkan Surat Ukur Nomor 33/Bulu Tempe/2004, seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan telah dilakukan pengumuman data fisik, data Yuridis dan tidak ada pihak yang keberatan ;

3. Bahwa tanah perumahan/darat Persil 91 DI seluas 1.477 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) H. Baco Isa (almarhum/orang tua Penggugat) peroleh dari Abdul Latif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 227/28/TRB/III/1998 dan Abdul Latif peroleh dari orang tuanya yang bernama Made Ali dan Made Ali peroleh dari orang tuanya yang bernama

Darise dan Darise peroleh karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada daftar keterangan objek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Kohir Nomor 955 CI, Persil Nomor 91 Di seluas 0,64 Ha (enam ribu empat ratus meter persegi) sehingga penguasaan tanah tersebut di atas tidak pernah terputus yaitu penguasaannya mulai dari Darise lalu beralih kepada Made Ali bin Darise dan beralih lagi kepada Abdul Latif bin Made Ali lalu kepada H. Baco Isa (orang tua Penggugat) dan beralih kepada Penggugat sampai sekarang dengan cara membangun rumah dan menanami pohon pisang dan ubi kayu, tanah yang dibeli Baco Isa hanya seluas 40 x 15 M dan 37 x 15 M saiiing bergandengan tetapi luasnya dilapangan/lokasi seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, sedangkan sisanya tetap dikuasai/ditempati oleh ahli waris Darise ;

4. Bahwa oleh karena orang tua Penggugat (H. Baco Isa) telah meninggal dunia pada tanggal 17 September 2005, maka pengurusan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas dilanjutkan oleh Penggugat dan Penggugat bolak balik ke kantor Tergugat menanyakan permohonan Sertifikat Hak Milik atas nama Baco Isa/Almarhum sehingga pada tanggal 11 Juni 2007 Tergugat mengeluarkan surat Nomor : 570-178-53.16 yang ditujukan kepada Penggugat yang isinya :

- 4.1. Bahwa tanah yang dimohonkan Saudara H. Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena di atas tanah yang dimohonkan tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone M. Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin ;

- 4.2. Oleh karena pada objek tanah yang dimohon tersebut sertifikat maka untuk proses lebih lanjut dilakukan setelah saudara mengadakan pertemuan untuk musyawarah mufakat dengan ahli waris Mohammad Arifin dihadapan Pejabat berwenang ;

Maka demi hukum Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya telah dirugikan pada tanggal 11 Juni 2007. Sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Darise dan Darise peroleh karena dialah yang pertama menguasai, menggarap dan terdaftar namanya pada daftar keterangan objek untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan dengan Kohir Nomor 955 CI, Persil Nomor 91 Di seluas 0,64 Ha (enam ribu empat ratus meter persegi) sehingga penguasaan tanah tersebut di atas tidak pernah terputus yaitu penguasaannya mulai dari Darise lalu beralih kepada Made Ali bin Darise dan beralih lagi kepada Abdul Latif bin Made Ali lalu kepada H. Baco Isa (orang tua Penggugat) dan beralih kepada Penggugat sampai sekarang dengan cara membangun rumah dan menanami pohon pisang dan ubi kayu, tanah yang dibeli Baco Isa hanya seluas 40 x 15 M dan 37 x 15 M saiang bergandengan tetapi luasnya dilapangan/lokasi seluas 1.477 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan hasil pengukuran Tergugat, sedangkan sisanya tetap dikuasai/ditempati oleh ahli waris Darise ;

4. Bahwa oleh karena orang tua Penggugat (H. Baco Isa) telah meninggal dunia pada tanggal 17 September 2005, maka pengurusan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas dilanjutkan oleh Penggugat dan Penggugat bolak balik ke kantor Tergugat menanyakan permohonan Sertifikat Hak Milik atas nama Baco Isa/Almarhum sehingga pada tanggal 11 Juni 2007 Tergugat mengeluarkan surat Nomor : 570-178-53.16 yang ditujukan kepada Penggugat yang isinya :

- 4.1. Bahwa tanah yang dimohonkan Saudara H. Baco Isa tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena di atas tanah yang dimohonkan tersebut sebagian terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone M. Nomor 320/Bulu Tempe atas nama Mohammad Arifin ;

- 4.2. Oleh karena pada objek tanah yang dimohon tersebut sertifikat maka untuk proses lebih lanjut dilakukan setelah saudara mengadakan pertemuan untuk musyawarah mufakat dengan ahli waris Mohammad Arifin dihadapan Pejabat berwenang ;

Maka demi hukum Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya telah dirugikan pada tanggal 11 Juni 2007. Sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Benar Sihombing, SH. MH. Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

Ttd./ Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH. Ttd./ Prof. DR. Paulus E Lotulung, SH.

Ttd./ Widayatno Sastrohardjono, SH. MSc.

Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 493.000,-
- Jumlah ..... Rp. 500.000,-  
=====

Panitera Pengganti :

Ttd./ Benar Sihombing, SH. MH.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG  
a.n. Panitia  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

  
ASHADI, SH.  
NIP. 220.000.754