

PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA MILIK PERUSAHAAN

UMUM JASA TIRTA 1

(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)

SKRIPSI

OLEH

Devy Endah Fitriani

NIM 17230027



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2021

PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA

MILIK EPERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA 1

(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)

SKRIPSI

OLEH

Devy Endah Fitriani

NIM 17230027



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan Kesadaran dan rasa tanggung jawab pengembangan keilmuan, Penulis
Menyatakan Bahwa Skripsi dengan Judul:

PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA

MILIK EPERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA 1

(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)

Benar-benar merupakan Skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. jika dikemudian hari laporan skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 30 Mei 2021

Penulis



Devy Endah Fitriani
NIM 17230027.

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Devy Endah Fitriani NIM :
17230027 Program Studyn Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah Universitas
Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA
MILIK PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA 1
(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)**

Menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat
ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Ketua Program Studi



Musleh Herry, S.H., M.Hum.
NIP. 196807101999031002

Malang, 7 Juni 2021

Dosen Pembimbing,



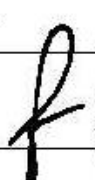
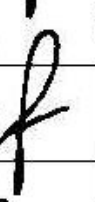
Dra. Jundiani, S.H., M.Hum
NIP. 196509041999032001

BUKTI KONSULTASI

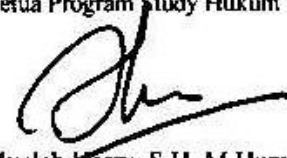
Nama : Devy Endah Fitriani
NIM : 17230027
Program Studi : Hukum Tata Negara
Dosen Pembimbing : Dra. Jundiani, S.H., M. Hum.
Judul Skripsi : "PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH NEGARA

MILIK PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA 1

(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)"

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Sabtu/13 Maret 2021	Konsultasi Revisi Proposal	
2	Minggu/28 Maret 2021	ACC Seminar Proposal	
3	Selasa/20 April 2021	Bab I, II, III	
4	Minggu/16 Mei 2021	Bab IV	
5	Selasa/1 Juni 2021	ACC Abstrak, Bab I, II, III, IV	

Malang, 1 Juni 2021
Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Tata Negara


Musleh Herry, S.H., M.Hum.
NIP. 196807101999031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Devy Endah Fitriani, NIM 17230027, mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA MILIK
PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA I
(Studi Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: **B+**

Dewan penguji:

1. Teguh Setyo Budi, S.H., M.H
NIP. 1979031320160801103
2. Dra. Jundiani, S.H., M. Hum.
NIP. 196509041999032001
3. Musleh Harry, S.H., M. Hum
NIP. 196807101999031002

(.....)
Ketua

(.....)
Sekretaris

(.....)
Penguji Utama

Scan Untuk Verifikasi



Malang, 20 April 2022
Dekan,

(.....)
Indirnan, M.A.
NIP. 197708222005011003

MOTTO

وَلَا تَهِنُوا وَلَا تَحْزَنُوا وَأَنْتُمْ الْأَعْلَوْنَ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

*Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati,
padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu
beriman.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah wa syukurilah, semoga puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat serta pertolongan terhadap penulisan Skripsi yang berjudul: "PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH NEGARA MILIK PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA 1 (Studi Putusan Pengadilan Surabaya No.83/G/2014)" dapat peneliti selesaikan dengan baik. Semoga shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Junjungan kita Baginda Rosulullah Muhammad SAW, yang telah memberikan Uswatun Hasanah kepada kita dalam menjalankan kehidupan ini secara syari', semoga kita termasuk ke dalam orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafa'at dari Beliau di hari kiamat nanti. Aamiin.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M. Ag, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. H, Saifullah, S.H., M. Hum, Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. M. Aunul Hakim, S. Ag., M.H , selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Majelis Penguji Skripsi Musleh Harry, S.H., M.Hum selaku penguji utama, Teguh Setyabudi, S.HI., M.H. selaku ketua penguji, dan Dra. Jundiani, S.H., M.Hum selaku sekretaris penguji
5. Dra. Jundiani, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Dr. M. Aunul Hakim, S. Ag., M.H, selaku dosen wali selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.
8. Para pegawai administrasi.....
9. Kepada kedua Orang tua yang telah memberikan dukungan serta doa sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
10. Kepada Bapak Dani Eko. SE., SH, MM, M.Hum, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A yang telah membantu peneliti dalam melakukan penelitian ini.
11. Kepada para pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah turut serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga apa yang dilakukan mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT Aamiin.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 30 Mei 2021

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Devy Endah Fitriani', written in a cursive style.

Devy Endah Fitriani

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini adalah nama Arab dari bahasa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa Nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam Footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi. Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar Internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
-------------------	-------------	--------------------	-------------

ا	Alif	Tidak Dilambangka	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	S a	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	H{a	H{	Ha (dengan titik diatas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ر	Z al	Z	Zet (dengan titik diatas)
س	Ra	R	Er
ص	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	S{ad	S{	Es (dengan titik di bawah)
ض	D}a d	D{	De (dengan titik di bawah)
ط	T{a	T{	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Z}a	Z{	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	„	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha

ء / إ	`	“	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak ditengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (,,), terbalik dengan koma (,,) untuk penggantian lambang ع.

C. Vokal Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fath\h ditulis dengan “a” kasrah dengan “i” dlommah dengan “u” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	A	قال menjadi
i = kasrah	I	qala قَالِ
u =	U	menjadi qila
dhommah		دون menjadi duna

Khusus untuk bacaan ya” nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya” nisbat diakhirnya, begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya” setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
---------	--------

Aw = و	قَوْلٌ menjadi qawlun
Ay = ي	خَيْرٌ menjadi khayrun

D. Ta‘marbuthah (ة)

Ta‘marbuthah ditransliterasikan dengan “t” jika di tengah kalimat, tetapi ta‘ marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الْمُدْرِسَاتُ الشَّلَاتُ menjadi al-risalatli-mudarrisah. Atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya حَمْدُ سِ اللَّهِفِي menjadi fi rahmatillah.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadz jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut:

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan.....
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....
3. Masya‘Allah kana wa malam yasyd lam yakum
4. Billah azza wa jal

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab

dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: “Abdurrahman Wahid, mantan presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun. ” Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”, dan bukan ditulis dengan “shalat.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xv
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	20
A. Latar belakang Masalah	20
B. Rumusan Masalah	28
C. Tujuan Penelitian	28
D. Manfaat Penelitian	28
E. Metode Penelitian	28
F. Penelitian Terdahulu	33
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	44
A. Tinjauan umum hak atas tanah	44
B. Tinjauan umum pembatalan hak atas tanah	59
C. Tinjauan umum putusan pengadilan	62
D. Tinjauan umum konversi Hak Atas Tanah	65
E. Tinjauan umum perlindungan hukum HAT	68
F. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
BAB IV PENUTUP	113
DAFTAR PUSTAKA	115
LAMPIRAN-LAMPIRAN	118

ABSTRAK

Devy Endah Fitriani, 17230027, 2021. **Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Negara Milik Perusahaan Umum Jasa Tirta 1 Studi Putusan Ptun Surabaya No.83/G/2014**. Skripsi, Jurusan Hukum Tata Negara (Siyasah), Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing : Dra.Jundiani, S.H.M.Hum

Kata Kunci : Hak atas tanah negara, Pembatalan sertifikat, Perlindungan Hukum, perusahaan umum, Putusan PTUN,

Sengketa atas tanah ini terjadi akibat pemegang hak atas tanah yang sebenarnya (Penggugat) mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain (keluarga tergugat). dikarenakan Penggugat merasa.tidak pernah melakukan perbuatan hukum pelepasan hak terhadap Hak Milik Nomor 468.

Tujuan dari pada penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah dan juga untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini.

Metode penelitian yang digunakan disini yaitu metode penelitian hukum normatif yang bersifat analisis deskriptif. Sumber bahan hukum penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang peneliti gunakan yaitu study kepustakaan.

Hasil dari pada penelitian ini yakni berdasarkan pertimbangan dari pada hakim yang menitik beratkan dalam hal Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum pelepasan hak terhadap Hak Milik No.468/, sehingga penerbitan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, dari segi substansi adalah mengandung cacat yuridis dalam memutuskan perkara sehingga dikabulkan gugatan tersebut serta menyatakan bahwa surat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai No: 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972 batal dan mewajibkan tergugat untuk mencabut sertifikat Hak Pakai No: 48/ Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972.

ABSTRACT

Devy endah fitriani, 17230027, 2021. The Liquidation of the Deed To State Property Belonging ti the Public Corporation First Prize Service (The ruling study of Civil Service Arbitration Tribunal Surabaya No. 83/G/2014/PTUN.SBY. . Thesis, Department of Constitutional Law (Siyasah), Faculty of Syari'ah, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Advisor: Dra.Jundiani,S.H, M.Hum

Keyword: Annulment of certificates , gross verdict, Protection of law, Public enterprise, Right to state land.

The dispute over this land came as a result of the actual landowner (plaintiff) filing a lawsuit to annul the deed of claim to property belonging to the other party (the family of the accused). Because the plaintiff feels. Never commit an act of the release of rights to property number 468.

The purpose of this study is to know how the protection of the law is for the holder of the certificate of rights to the land and also for the judge's consideration in deciding this matter.

The method of research used here is a normative law research method of a descriptive analysis. The source of the laws of research is secondary and primary law material. The data collection method that researchers use is the study of literature.

The result of this study was based on a consideration of the judges who argued that the plaintiff would never perform a legal right to property rights. I/ agr /41/ sk/ml/peng/06. In a sense, it contained a juridical flaw in deciding the case and therefore granted the suit and stated that the defendants issued an injunction letter of the uniform no: 48/ ex. Oro-oro dowo 10-04-1972 failed and required the defendants to revoke the wearing rights certificate no: 48/ ex. Oro-oro dowo on 10-04-1972.

مستخلص البحث

ديفي إنداه فيترياني ، 17230027 ، 2021. إلغاء شهادة حقوق ملكية أراضي الولاية المملوكة للشركة العامة جاسا تيرتا 1 دراسة حول قرار محكمة سورابايا الإدارية رقم 83/2014/غ. البحث العلمي ، قسم القانون الدستوري (السياسة) ، كلية الشريعة ، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: دكتورة جونداني الماجستير.

الكلمات المفتاحية: حقوق أراضي الدولة ، إلغاء الشهادات ، الحماية القانونية ، الشركات العامة ، قرارات المحكمة الإدارية

حدث هذا النزاع على الأرض نتيجة قيام صاحب حقوق الأرض الفعلي (المدعي) برفع دعوى قضائية لإلغاء شهادة حقوق الأرض المملوكة لطرف آخر (عائلة المدعى عليه). لأن المدعي شعر أنه لم يتخذ أي إجراء قانوني للتنازل عن حقه في حقوق الملكية رقم 468. الغرض من هذه الدراسة هو معرفة الحماية القانونية لحاملي شهادات حقوق الأرض و أيضًا لمعرفة اعتبارات القاضي في الفصل في هذه القضية.

طريقة البحث المستخدمة هي منهج بحث قانوني معياري مع تحليل وصفي. مصادر المواد القانونية لهذا البحث هي مواد قانونية أولية وثانوية. طريقة جمع البيانات التي يستخدمها الباحث هي الدراسة الأدبية.

تستند نتائج هذه الدراسة إلى اعتبارات القضاة الذين يركزون على حقيقة أن المدعي لم يتخذ أبدًا أي إجراء ، من حيث الجوهر ، No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06 قانوني بشأن التنازل عن حقوق الملكية رقم احتوت على عيب قانوني في الفصل في القضية بحيث تم منح الدعوى و ذكر أن المرسوم الإداري للولاية بتاريخ No: 48/Kel.Oro-Oro Dowo الصادر عن المدعى عليه كان في شكل أ حق استخدام الشهادة 1972-04-10No: 48/ Kel.Oro-Oro Dowo.1972-04-10 تم إلغاؤه وطلب من المدعى عليه إلغاء شهادة حق الاستخدام رقم

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf.¹ Adapun yang mengatakan bahwa tanah yang dikuasai langsung oleh negara diartikan sebagai “tanah-tanah yang bukan tanah hak, bukan tanah wakaf, bukan tanah pengelolaan, bukan tanah hak ulayat, bukan tanah kaum, dan bukan tanah kawasan hutan.”²

Tanah dan juga bangunan termasuk kedalam benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia..Tanah dan bangunan ini merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yakni kebutuhan papan yang dapat mempengaruhi eksistensi untuk manusia menetap.,Tidak mengherankan jika kita sering mendengar konflik terjadi karena masyarakat memperlakukan tanah dan bangunan yang ada. Konflik tersebut biasa muncul karena terjadinya perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam urusan jual beli. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,,dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin

¹ Maria S.W. Sumardjono, Tanah Untuk Kesejahteraan Rakyat, Penerbit Bagian Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjadarda, Yogyakarta, 2010. hlm 25

² Boedi Harsono, menuju penyempurnaan hukum tanah nasional perkembangan pemikiran perkembangan pemikiran dan hasilnya sampai menjelang kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007, penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2007,hlm. 242

kepastian hukum.³ Peraturan yang merupakan implementasi dan penjelmaan dari Pasal 19 ayat (1) yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum atas tanah yang sudah didaftarkan dan memiliki alat bukti yang kuat berupa sertifikat. Hal tersebut termuat dalam konsideran Peraturan Pemerintah (PP) ini yaitu demi melakukan peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan demi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dengan kata lain bahwa PP Nomor 24 tahun 1997 adalah penyempurnaan dari UUPA.

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sebelum terbitnya UUPA, sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih bisa dibuktikan dengan alat bukti lain yang mana sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997⁴, yaitu berupa Grosse akta hak eigendom, petuk pajak Bumi/Landrete, girik, sipil, ketitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud pasal II, pasal VI, dan pasal VI ketentuan-ketentuan konversi UUPA, dan alat bukti alat bukti kepemilikan atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah Sertifikat.⁵

³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

⁴ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

⁵<https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html#:~:text=Sertifikat%20tanah%20adalah%20bukti%20kepemilikan,mandiri%20ataupun%20melalui%20jasa%20PPAT>. Diakses 23 April 2021.

Namun dalam kenyataannya di masyarakat sering terjadi berbagai masalah yang berkaitan dengan sertifikat, salah satu contoh masalah yang berkaitan dengan sertifikat tanah yaitu pembatalan sertifikat tanah.⁶ Pembatalan sertifikat tanah yang dikonkretkan dengan membatalkan keputusan kepala kantor pertanahan dilakukan dalam hal:

- 1) Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh kepala kantor pertanahan yang bersangkutan.
- 2) Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan.

Rumusan tersebut terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 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. Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Perlu kita ketahui bahwa cacat hukum menurut Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999 cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN sebagaimana di atas terdapat :a. Kesalahan Prosudur; b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang; c. Kesalahan subyek hak; d. Kesalahan obyek hak; e. Kesalahan jenis hak; f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah; g. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; dan h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi.

⁶ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm 5.

Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatar belakangi, diantaranya seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi atau cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan.

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.⁷

Pembatalan Hak Atas Tanah yang disebabkan karena cacat hukum atau cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum

⁷ Rusmadi, Murrad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991. hal. 32.

tersebut benar, maka Hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti karena dalam permasalahan ini, Masyarakat perlu untuk mengetahui apa dan bagaimana HAT dapat dibatalkan.

Seperti halnya dalam perkara Nomor: 83/G/2014/PTUN.SBY, kronologi perkara tersebut adalah Obyek sengketa Jalan Ijen Nomor 52 Malang adalah milik orang tua dari M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, obyek sengketa tersebut oleh orang tua Penggugat pada saat itu penggunaannya diberikan (pinjam pakai) kepada keluarga Raden Mas Sardjono, pejabat Walikota Malang yang menjabat sejak tahun 1948 sampai dengan 1958, dan masih dilanjutkan penggunaannya walau telah berakhir masa jabatannya sampai dengan meninggalnya pada tahun 1983, setelah meninggalnya Raden Mas Sardjono pada tahun 1983, penggunaan obyek sengketa tersebut masih dilanjutkan oleh keluarga almarhum, sehingga selama ini Penggugat mengira obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen 52 Malang masih ditempati oleh keluarga dari almarhum Raden Mas Sardjono, pada sekitar bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana obyek sengketa terletak di Jalan Ijen 52 Malang telah dikuasai oleh pihak lain yang bukan merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono.

Kemudian BPN menerangkan bahwa Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV bekas Hak Eigendom Perponding Nomor 8496 (obyek sengketa) telah berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur (SU) tanggal 28-12-1937 Nomor 515, tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum Dan Tenaga Listrik (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi). Adapun Perubahan sertifikat Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV menjadi Sertifikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo adalah berdasarkan Berita Acara Pergantian No. Hak (dari Lingkungan ke Kelurahan) tanggal 23-04-2012.⁸ Pemberian Hak Pakai kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik qq Projek Induk Serba Guna Kali Brantas tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, yang mana Surat Keputusan Gubernur tersebut menyatakan bahwa obyek sengketa sebelumnya adalah Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-oro Dowo) yang diterbitkan pada tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama Mohamad Bin Zein Bin Ali Badjabir, bekas Eigendom Perponding No. 8496, telah Dimatikan.

Setelah mengetahui adanya penerbitan sertifikat Hak Pakai No. 48 / Kel. Oro-oro Dowo terhadap obyek sengketa yang dilakukan BPN, padahal Penggugat sebagai pemegang Hak dan Pemilik yang sah atas Hak Milik No.

⁸ Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014/PTUN.SBY.

468 Lingkungan IV (sekarang dikenal Jalan Ijen No. 52 Kelurahan Oro-oro Dowo Malang, dimana Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan hak dan atau memindah tangankan kepada pihak lain maka, Penggugat menggugat BPN pada Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya (PTUN).

Amar putusan pengadilan tersebut berbunyi *“Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor : 48 / Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik”*. Dari kronologi perkara tersebut diatas, peneliti menarik kesimpulan bahwa terjadi dualisme sertifikat atau pelanggaran hukum atas terbitnya sertifikat Hak Pakai Nomor: 48/Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972. Sehingga salah satu sertifikat yaitu sertifikat Hak Pakai Nomor: 48/Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

Perkara tersebut diatas sangatlah menarik untuk kita analisis. Kemenarikan tersebut terletak pada peralihan hak obyek sengketa yang tapa diketahui oleh pemilik sahnya berubah menjadi tanah milik negara. Padahal obyek sengketa tersebut telah bersertifikat atas nama warga sipil. Selain itu pengetahuan akan proses dan bagaimana suatu HAT dapat dibatalkan akan menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih khususnya bagi Penulis agar mampu untuk menjelaskan bagaimana suatu Hak Atas Tanah dapat dibatalkan. Atas dasar itu penulis tertarik mengambil judul **“Pembatalan Sertifikat Hak**

**Atas Tanah Negara Milik Perusahaan Umum Jasa Tirta 1 (Studi Putusan
PTUN Surabaya Nomor: 83/G/ 2014/PTUN.SBY.)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis merumuskan pokok permasalahan, yaitu :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah/Hak Atas Kepemilikan Tanah?
2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2014/PTUN.SBY.?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan diantaranya, yaitu untuk:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 63/G/2014/PTUN.SBY.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa manfaat, diantaranya: Diharapkan agar dapat lebih bermanfaat dari aspek teoritis dan praktis yaitu bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Agraria khusus mengenai pembatalan sertifikat tanah. Dan diharapkan agar para pembaca dan masyarakat luas mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah serta dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian atau research berarti pencarian kembali. Metode penelitian merupakan hal yang mutlak diperlukan dalam setiap penelitian agar apa yang menjadi focus penelitian tidak melebar. Setiap penelitian memerlukan metode dan tehnik pengumpulan data tertentu sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian adalah sarana yang digunakan seseorang untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan demi kepentingan masyarakat luas.

Metode penelitian di bagi menjadi 2 yaitu yuridis normatif dan yuridis empiris. Dalam melakukan penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen. Oleh karenanya dalam penelitian ini peneliti menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana atau para ahli. Menurut Peter Mahmud Marzuki penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah menelaah persoalan dengan cara meninjau dan bagaimana cara menghampiri persoalan sesuai dengan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *penelitian hukum*, jakarta:kencana prenatal, 2010, Hlm.35.

disiplin ilmu yang dimilikinya.¹⁰ Pendekatan penelitian merupakan sebuah pendekatan dengan menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika system norma bekerja dalam masyarakat.¹¹ Berdasarkan permasalahan yang telah di paparkan di atas, secara umum pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi hukum yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang di teliti.¹² Pendekatan Perundang-undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum yang menggambarkan bagaimana pertimbangan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dan juga bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 83/G/2014/PTUN.SBY ini.

Kemudian peneliti juga menggunakan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan

¹⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju, 2008. Hlm.121.

¹¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Hlm.126.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Cetakan ke-2*, Jakarta: Kencana, 2008. Hlm.93.

konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Selanjutnya peneliti juga menggunakan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Dalam pendekatan ini yang ditelaah adalah kasus-kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut yaitu pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini Jenis data yang digunakan yaitu jenis data sekunder, yang diperoleh dari informasi yang sudah tertulis dalam bentuk dokumen, yang sering disebut sebagai bahan hukum. Penulis menggunakan 2 bahan hukum disini, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer:

1. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
2. PP No.8 Tahun 1953, tentang penguasaan tanah-tanah negara

3. Data mengenai putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2014/PTUN.SBY.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yang termasuk kedalam bahan hukum ini yaitu buku-buku ilmiah, beberapa penelitian terdahulu, dan beberapa literatur yang berkaitan dengan hukum baik berupa buku maupun jurnal penelitian.¹³

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan bahan hukum primer dalam penelitian hukum normatif yaitu dengan melakukan penentuan bahan hukum, kemudian peneliti mengumpulkan beberapa bahan hukum yang relevan dan sesuai dengan isu hukum, dan juga mengkaji dari beberapa bahan hukum dengan menggunakan study kepustakaan, yang dilakukan dengan pencarian dan pencatatan data dari sumbernya yang berupa dokumen, catatan, dan juga fakta yang mempunyai korelasi dengan materi yang dibahas.

5. Metode Pengolahan Data

Dikarenakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual dan juga pendekatan perundang-undangan, maka perlu memperhatikan 2 hal ini yaitu yang pertama dalam pendekatan konseptual yaitu harus mengumpulkan berkas putusan **PTUN Surabaya**

¹³ Petter Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm.145.

No.83/G/2014 kemudian didukung dengan buku-buku hukum yang terkait.¹⁴

Sementara dalam pendekatan perundang-undangan, yang pertama kali harus dikumpulkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, undang-undang Pokok Agraria, undang-undang tentang penguasaan tanah negara.

F. Penelitian Terdahulu

Berikut akan diuraikan secara ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan disepertar permasalahan pembatalan hak atas tanah. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi pengulangan atau duplikasi kajian atau penelitian dan menghindari asumsi plagiasi. Penelitian terdahulu yang mengkaji permasalahan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah, yaitu:

1. Skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR” jurnal skripsi yang ditulis oleh NUR PADLY dari UIN ALAUDDIN MAKASSAR yang menjelaskan tentang “Bagaimana cara proses/mekanisme terhadap pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar serta hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pejabat BPN dalam membatalkan HAT.

¹⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, Hlm.297.

2. Skripsi yang berjudul PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2013 jurnal skripsi yang ditulis oleh TOMMY HERMAWAN SUPARDI dari UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR yang menjelaskan tentang “Bagaimana cara proses/mekanisme terhadap pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar serta hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pejabat BPN dalam membatalkan HAT.
3. Skripsi yang berjudul TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Surakarta), yang mana menjelaskan mengenai pertimbangan hakim dalam menentukan suatu. sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli, dan juga pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti.
4. Skripsi yang berjudul PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI PELAKSANA PUTUSAN PERADILAN UMUM OLEH PERADILAN TATA USAHA NEGARA (Studi Kasus atas Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Semarang No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg), yang di tulis oleh ROCHMANIAH dari Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. yang berisi tentang

bagaimana bisa hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan dapat digugat di dua peradilan dan mendapat putusan berbeda dari peradilan umum dan peradilan tata usaha negara, dan juga apa ratio decidendi hakim peradilan tata usaha negara dalam putusan No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg).

Untuk mempermudah uraian penelitian terdahulu Penelitian di atas maka akan ditampilkan tabel dibawah ini.

No.	Nama /Judul	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	NUR PADLY dari UIN Alauddin Makasar / “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”	Bagaimana cara proses/mekanisme terhadap pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar serta hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pejabat BPN dalam membatalkan HAT.	Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah dengan menerbitkan sertifikat pengganti guna memenuhi syarat dalam proses pembatalan hak atas tanah. Dan untuk keputusan pembatalannya di putuskan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan hanya melaksanakan putusan yang sudah di tetapkan oleh Menteri. Baik putusan tersebut	Objek Penelitiannya membahas pembatalan tanah oleh sebuah kantor badan pertanahan bukan mengkaji mengenai sebuah putusan peradilan.

			tidak/jadi dibatalkan.	
2.	TOMMY HERMAWAN SUPARDI dari UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN“ JAWA TIMUR. / Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011	bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan suatu sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli, dan juga pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti.	pembatalan peralihan hak yang statusnya kembali pada status semula sebelum dialihkan dan pembatalan penerbitan sertifikat yang bersangkutan tersebut dapat mengajukan penerbitan sertifikat pengganti. Namun pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional masih ada bentuk perlindungan hukum repesif maka pihak yang dirugikan dalam surat keputusan pembatalan hak atas tanah tersebut dapat melakukan upaya hukum peninjauan kembali apabila ada yang dirugikan	Mengkaji putusan pengadilan menurut peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011

			dalam putusan kasasi sebelum 180 hari setelah putusan Peninjauan kembali. Tetapi jika ada unsur kesalahan pada administratif maka bisa melakukan upaya hukum dengan pelimpahan kepada PTUN dengan alasan surat keputusan tersebut cacat hukum atau melanggar azas-azas hukum pemerintahan yang baik.	
3.	FAUZANNAT UL LAILA Dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang (2017) / Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Magelang	Bagaimana prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah	pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan permohonan pembatalannya apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah diterbitkan merugikan salah satu	Peneliti ini membahas tentang apa saja alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di kota magelang dan juga kendala-kendalanya.

			pihak. Permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi. Penyelesaian permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui BPN di ajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor BPN, dan akan dilakukan penelitian terhadap permohonan tersebut, kemudian dilakukan musyawarah terhadap penyelesaian permasalahan tersebut, apabila permasalahan tersebut selesai maka akan dikeluarkan putusan Pembatalan sertifikat hak milik atas	
--	--	--	--	--

			tanah tersebut dan di terbitkannya sertifikat baru berdasarkan data yang ada di keputusan tersebut, namun 56 apabila tidak dapat diselesaikan oleh BPN maka BPN menyarankan untuk diajukan ke Pengadilan. Kendala dari pembatalan sertifikat bersarkan putusan pengadilan yang pertama adalah apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut ternyata menjadi jaminan hutang, sehingga solusinya pembatalan baru bisa dilakukan apabila pemohon mengajukan pembatalan hak tanggungan atas sertifikat tersebut dahulu	
--	--	--	--	--

			baru, setelah putusan keluar BPN bisa membatalkan dan menerbitkan sertifikat yang baru.	
4.	ROCHMANIA H Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang / Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Pelaksana Putusan Peradilan Umum Oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus Atas Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Semarang No. 48/G/Tun/2007/Ptun.Smg)	Batalnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sebagai pelaksanaan putusan Peradilan Umum melalui putusan Peradilan Tata Usaha Negara	Sengketa atau perkara yang dapat diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai keberadaan dan kedudukannya sebagai lingkungan Peradilan Umum, hanya terbatas pada perkara pidana dan perdata. Sedangkan sengketa hak atas tanah masuk dalam lingkungan Peradilan Umum karena perkara tersebut memenuhi syarat perkara yang timbul antara orang/badan hukum dengan orang/badan hukum.	Penelitian ini fokus pada mengapa sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan dapat digugat di dua peradilan dan mendapatkan putusan berbeda dari peradilan umum dan peradilan tata usaha negara, serta apa ratio decidendi hakim peradilan tata usaha negara dalam putusan No.48/G/TUN/2007/PTU N.Smg.

Secara substansi dan pembahasan terhadap keempat penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat

ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada Putusan Tata Usaha Negara Nomor 63/G/2014/PTUN.SBY.tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah milik perusahaan umum jasa tirta 1, yang mana yang akan peneliti bahas yakni Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah Dan Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim dalam putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 63/G/2014/PTUN.SBY.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai penelitian yang akan dilaksanakan, perlu kiranya untuk mengetahui pembagian sistematika penulisan ini. Secara keseluruhan, penulisan ini terbagi atas 4 bab yang masing-masing terdiri atas beberapa subbab sesuai dengan pembahasan dan substansi penelitiannya. Adapun sistematika dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut::

BAB I : PENDAHULUAN

Peneliti di Bab pendahuluan menjelaskan meliputi diantaranya: latar belakang masalah terkait dengan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, dan juga Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim dalam putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 63/G/2014/PTUN.SBY.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab kajian penelitian atau tinjauan pustaka bab ini berisi sub bab bagian penelitian terdahulu dan Kerangka Teori atau landasan teori Penelitian terdahulu berisi informasi tentang Penelitian yang telah dilakukan penelitian sebelumnya, baik dalam bentuk buku, artikel jurnal yang sudah diterbitkan maupun masih Berupa disertasi, tesis, atau skripsi yang belum diterbitkan baik Secara substantial maupun metode-metode, mempunyai keterkaitan Dengan permasalahan penelitian guna menghindari duplikasi dan elanjutnya harus di jelaskan ditunjukkan keorisinilan penelitian ini serta perbedaanya dengan penelitian sebelumnya. Sedangkan kerangka teori berisi tentang teori atau konsep yuridis sebagai landasan teoritis sebagai pisau analisis penelitian ini.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peneliti dalam bab ini membahas dan menjabarkan secara mendetail hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh peneliti terhadap masalah dalam penelitian ini. Peneliti membagi Bab keempat menjadi 3 sub-bab besar yaitu subbab hasil penelitian, pembahasan dan sub-bab preskripsi karena pada bab ini akan menganalisa data baik melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

BAB IV PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan pada bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang di lakukan, melainkan jawaban singkat dari rumusan masalah yang telah

ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat, dan usulan atau anjuran untuk penelitian berikutnya dimasa-masa mendatang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat adalah buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu sama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Kekuatan pembuktian sebuah sertifikat, terdiri dari atas sistem positif, bahwa sebuah sertifikat tanah diberikan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersifat mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak dalam sistem negatif, bahwa hal-hal yang tercantum pada sebuah sertifikat harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan.¹⁵

Suatu sertifikat hak milik atas tanah dapat dialihkan atau diperalihkan. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sendiri. Seseorang dikatakan sebagai pemilik dari hak atas tanah dapat diketahui dari bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Bukti atas kepemilikan hak atas tanah ini dapat diketahui melalui sertifikat hak atas tanah. Terkait unsur-unsur pemilikan atas tanah, maka hak pemilikan atas tanah merupakan hak terpenting yang dapat dimiliki tiap warga negara atas sebidang tanah. Hak mana yang memberikan kesempatan bagi pemegang hak untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanah yang dimilikinya demi kesejahteraan, yang dalam hal penguasaan mana tidak

¹⁵ Anisa Rahma Hadiyanti, dkk, "Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah", e-Journal Lentera Hukum, Volume 4, Issue 3, 2017, hlm. 215

boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam rangka pemberian jaminan suatu kepastian hukum, kepada pihak yang melakukan pendaftaran tanahnya akan diberikan satu dokumen sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan luas. Sertipikat sebagai salinan buku tanah hasil akhir dari sebuah proses penyelidikan dari riwayat penguasaan suatu bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan hak berikutnya. Alat bukti kuat yang melekat pada sertifikat, artinya selama pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sebuah sertipikat harus dianggap sebagai suatu alat bukti yang sempurna/cukup.¹⁶

Contoh bukti lain yang melemahkan kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertipikat tersebut atau menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berkekuatan hukum tetap.

Dalam sebuah akta otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu:¹⁷ kekuatan pembuktian lahiriah, menurut Efendi, Bachtiar dkk, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas "*acta publica probant seseipsa*" yang berarti suatu

¹⁶ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45

¹⁷ G.H.S. Lumbang Sutobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 54

akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya dan kekuatan Pembuktian Formil, dalam hal mana secara formil, suatu akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, notaris dan saksi dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

Sertifikat merupakan suatu akta otentik sebagai alat bukti sempurna mengenai sesuatu yang termuat didalamnya sebagai penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambillah mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatangan akta. Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwasesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik. Kedudukan hukum atas akta otentik adalah sah dengan melengkapi bukti sempurna/lengkap terhadap para pihak, ahli waris dan

orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna/lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian lain, sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain tersebut kemudian bukti yang bebas bagi pihak ketiga, artinya bahwa kebenaran isi akta diserahkan kepada penilaian oleh hakim, jika dapat dibuktikan sebaliknya. Sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan tanggungjawab BPN tersebut. Berdasarkan Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa :

- (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sangatlah jelas bahwa BPN RI selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, kepadanya juga diberikan

kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN.¹⁸ BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Dengan melihat tugas dan tanggung jawab BPN, maka sangatlah jelas bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat.

B. Tanah Negara

UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan.¹⁹

Mengenai istilah tanah negara tersebut A.P. perlindungan mengatakan: “Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak di kenal. Yang ada hanyalah tanah yang di kuasai oleh negara. Dalam pasal 1 atau pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang di kuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian, dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian

¹⁸ Martinus Hadi, “Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN”, Jurnal Lex et Societatis, Vol. II/No. 7/Ags/2014, hlm. 49.

¹⁹ Julius Sembiring, Tanah Negara Edisi Revisi, Jakarta, Kencana, 2016, hlm 9-12

yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara. Padahal, pada kenyataannya tidaklah demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA”.

Berdasarkan hubungan hukum yang bersifat publik, maka wewenang pengelolaan atas tanah negara kemudian “diatribusikan” ke berbagai otoritas. Kewenangan otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai tanah negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum, dan bukan pula tanah-tanah kawasan hutan.²⁰

Istilah tanah negara pertama sekali dimunculkan oleh pemerintah kolonial Belanda dengan sebutan *staats lands domein* sebagaimana terdapat dalam pasal 519 *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan *Agrarisch Wet* (*staatsblad* 1870-55) beserta seluruh peraturan pelaksanaannya, antara lain: *Agrarisch Besluit* (*staatsblad* 1870-118), *staatsblad* 1875-199a), *Koninklijk Besluit* (*staatsblad* 1872-117), dan *Zelfsbestuurs Regelen*. Istilah *staat lands domein* yang kemudian di terjemahkan menjadi tanah negara itu menjadi populer dalam *Algemeen Domeinverklaring* (pernyataan umum tanah negara) sebagaimana tersebut dalam pasal 1 *Algemeen Besluit* (AB) Tahun 1870 No. 118 yang berbunyi: “Dengan pengecualiaan atas tanah-tanah yang dicakup dalam paragraf 5 dan 6 pasal 51 dari *Indische*

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional. Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm 242

Staatsinrichting van 18 Nederland Indie, semua tanah yang tidak memiliki hak yang dapat di buktikan, maka ia menjadi milik negara”.²¹

C. Tinjauan umum hak atas tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah termasuk kedalam salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah ini merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menguasai yang dapat mencakup penggunaan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Hak atas tanah ini merupakan sebuah hak yang memberikan keleluasaan kepada pemegang atau pemilik haknya untuk menggunakan ataupun mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.²²

Dalam UUPA Hak atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak nya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasa itu lah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasa atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²³

2. Jenis-Jenis Hak Aatas Tanah

²¹ Herman Slaatts,et al, Masalah Tanah di Indonesia Dari Masa ke Masa, Lembaga Hukum dan Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007, hlm 23-24

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atass Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group. 2005. hlm. 82.

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm.283

a. Menurut hukum barat

Hak eigendom: pengaturan mengenai hak eigendom ini diatur didalam pasal 570 KUH perdata yang berbunyi:

“hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain: kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.”

Hak Erpact: berdasarkan pasal 720 dan pasal 721 KUH Perdata, hak erpacht adalah hak kebendaan yang memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegang hak nya, untuk menikmati, sepenuhnya akan kegunaan tanah kepunyaan pihak lain.²⁴

Pasal 720 KUH berbunyi “ *hak guna usaha adalah hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada pemilik tanah, sebagai pengakuan tentang pemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan. Atas hak*

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, hlm 37

lahirnya hak guna usaha harus diumumkan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620.”

Hak Opstal atau hak numpang karang diatur didalam Bab VII Buku Ke-II KUH Perdata, yakni disebutkan dalam pasal 711 KUH Perdata yang berbunyi: *“hak numpang karang adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman diatas orang lain.”*

Hak ini memberikan sebuah kewenangan kepada pemiliknya untuk bisa dialihkan, dan tanah itu juga membebani pekarangan tadi dengan pengabdian pekarangan akan tetapi hanya untuk jangka waktu selama ia diperbolehkan untuk menikmati hak nya tersebut.

b. Jenis Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Di indonesia ini secara umum hak atas tanah adat terbagi menjadi 2 yaitu hak ulayat dan juga hak pakai. Hak ulayat sendiri merupakan mengumpulkan hasil hutan serta hak untuk berburu.pada hak ulayat ini perorangan bisa menguasai sebagian hak ulayat tersebut, akan tetapi bukan berarti hak ulayat tersebut bisa hangus begitu saja.

Sedangkan hak pakai yakni memperbolehkan seseorang untuk menggunakan sebidang tanah untuk kepentingannya,

biasanya terhadap ladang dan sawah yang tidak sedang diusahakan.²⁵

c. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

a. Hak Milik

Hak milik ini merupakan hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat UUPA pasal 6. Terkuat dan terpenuh yang dimaksudkan di sini yaitu hak milik tersebut bukan berarti hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga kata “terkuat” dan “terpenuh” itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Terkait dengan pasal 6 UUPA, walaupun sifat yang paling kuat dimiliki oleh seseorang tanah tersebut harus berfungsi sosial, artinya jika kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (Tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).²⁶

b. Hak Guna Usaha

Hak ini termasuk baru didalam UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha disini tercantum didalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

²⁵ Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indoneia. 1993. Hlm. 53.

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. hlm. 90-91

yang berbunyi: “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”²⁷

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan disini tercantum didalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

(1). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.²⁸

d. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang

²⁷ Imam Soe tiknjo, *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 1994 hlm. 73.

²⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja., *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media. 2005. Hlm. 190.

memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan begitu hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah juga oleh pemilik tanah maupun bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk hutang karena memiliki nilai ekonomi dan juga dapat dipindah tangankan.²⁹

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan ini termasuk kedalam hak yang sifatnya sementara juga disebut sebagai hak lainnya. Yang dimaksud hak lainnya disini yaitu hak-hak yang telah diatur didalam UUPA tetapi juga diatur didalam peraturan Perundang-Undangan lainnya. Maka dari itu hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-

²⁹ Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. 2014 hlm. 2.

perusahaan milik pemerintah guna menjalankan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Untuk pemberiannya sendiri tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang disangkutkan boleh dikuasai dan digunakan secara terus menerus selama masih diperlukan.

3. Peralihan hak atas tanah

1. Peralihan hak atas tanah ini bisa terjadi karena pewarisan tanpa sebuah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa saja yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara bagiannya, diatur didalam hukum waris almarhum selaku pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Menurut pasal 20 PP 10/1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya.³⁰
2. Karena pewaris tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak dalam perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm.329-330.

pihak lain. Bentuk haknya bisa berupa jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah dan wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

4. Hangus nya hak atas tanah

- 1) Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi, yang dimaksud untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, hapusnya hak atas tanah ini harus dinyatakan dengan surat keputusan oleh pejabat yang berwenang. Bagi hapusnya hak yang terjadi karena hukum, sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan. Tetapi bagi hapusnya hak yang merupakan pembatalan, karena tidak dipenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang hak. Apabila yang hapus hak-hak atas tanah primer tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Akan tetapi apabila yang hapus hak-hak atas tanah sekunder, misalnya HGB yang dibebankan kepada hak milik, tanah yang bersangkutan kembali menjadi Hak Milik yang bebas dari beban.

- 2) Jangka waktu yang berakhir, yang dimaksud haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu. Perpanjangan jangka waktu yang dimaksud disini yaitu penambahan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan, tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Dan perpanjangan jangka waktu ini hanya dapat dilakukan sebanyak 1 kali.
- 3) Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum atau pencabutan hak dilakukan, jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, dengan musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai peyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil padahal tidak dapat digunakan tanah lain.
- 5) Diterlantarkan, yaitu tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Hapusnya hak yang bersangkutan juga memerlukan penerbitan suatu surat keputusan oleh pejabat yang berwenang.
- 6) Tanahnya musnah, yang dimaksud tersebut yaitu sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus, kalau tanah yang di hak nya sudah musnah. Tanah musnah jika menjadi “hilang” karena sebuah proses yang alamiah ataupun bencana

alam, sehingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan juga tidak dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya. Contohnya tanah yang berada dipinggiran sungai besar yang kemudian hilang karena abrasi atau longsor karena bencana alam.

- 7) Beralih ke warga negara asing (Kasus Hak Milik) atau badan hukum asing (Khusus HGU dan HGB), yang dimaksudkan pemindahan hak erfpacht dan hak eigendom atas tanah perkebunan dari bangsa belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum tanpa izin Menteri Agraria, dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak yang bersangkutan. Pembatalan hak-hak tersebut dilakukan dengan cara penerbitan surat Keputusan oleh pejabat yang berwenang, yang bersifat konstitutif. Artinya, hak yang bersangkutan baru batal dengan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut. Karena merupakan suatu sanksi, pembatalan hak atas tanahnya tidak disertai pemberian ganti rugi.

D. Tinjauan umum pembatalan hak atas tanah

1. Pengertian Pembatalan HAT

Pembatalan hak atas tanah ini dapat ditemukan didalam penjelasan pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang perlimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan

hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam UU No.20 Tahun1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanahdan juga benda-benda yang ada diatasnya, melainkan Pembatalan Hak Atas Tanah disini yaitu merupakan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

2. Dasar Hukum Pembatalan HAT

Dari berbagai ketentuan yang pernah dan masih digunakan sebagai dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah yang masih berlaku dan masih menjadi dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah yaitu:

- a) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria
- b) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
Jo.PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.
- c) PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah.
- d) Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No.3 Tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan Masyarakat dibidang pertanahan.

- e) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang perlimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah.
- f) PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.³¹
- g) Peraturan Presiden No.24 Tahun 1997
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011.
- i) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 Tahun 2006.

3. Tujuan Pembatalan HAT

Pembatalan Hak Tanah ini bertujuan untuk memberikan sebuah kepastian hukum atas penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.³²

4. Manfaat Pembatalan HAT

Manfaat dari Pembatalan Hak Atas Tanah ini yaitu guna mengetahui dasar, sejarah dan juga tipologi kasus pertanahan guna untuk merumuskan sebuah kebijakan strategis penyelesaian kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasai,

³¹ Hasan Basri, Nata Menggala . 2004, hlm.27

³² Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 *tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.*

dimiliki, dipergunakan serta dimanfaatkan oleh pemegang hak nya serta dalam kepastian dan juga perlindungan hukum.³³

E. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara/PTUN

Perlu diketahui dahulu mengenai arti kewenangan. Menurut Ateng Syafrudin sebagaimana dikutip dari Nuryanto A. Daim, berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “onderdeel” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtshe voegdheden).³⁴

Kewenangan yang dimiliki oleh PTUN adalah kewenangan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang sekaligus merupakan landasan operasional. Pendapat lain mengenai kompetensi sebagai istilah lain yang sering pula digunakan untuk merujuk kekuasaan atau kewenangan lembaga. Kompetensi berasal dari bahasa Latin yaitu “competentia” yang berarti “hetgeenaan jemand toekomst” (apa yang menjadi wewenang seseorang), yang dalam bahasa Indonesia hal tersebut sering diartikan dengan “kewenangan” atau “kekuasaan atau hak” yang dikaitkan dengan badan yang menjalankan kekuasaan kehakiman, sehingga badan tersebut menjadi “competence”.³⁵

³³ Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 *tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*.

³⁴ Nuryanto A. Daim, 2014, *Hukum Administrasi Perbandingan Penyelesaian Maladministrasi oleh Ombudsman dan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Surabaya, Laksbang Justitia, hlm.39

³⁵ Sjachran Basah, 1997, *Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm. 65.

Rochmat Soemitro menyebutkan, sengketa timbul antara dua pihak yang mengganggu serta menimbulkan gangguan dalam tata kehidupan bermasyarakat, dan untuk menyelesaikan sengketa perlu ada suatu bantuan dari pihak ketiga yang bersikap netral dan tidak memihak. Pengadilan harus dapat mengatasi dan menyelesaikan sengketa secara adil, untuk itu masyarakat atau pihak yang bersengketa harus memiliki kepercayaan bahwa Pengadilan akan menyelesaikan sengketa secara adil.³⁶

F. Tinjauan umum putusan pengadilan

1. Pengertian Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat ditunggu oleh pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Karena dengan adanya keputusan dari pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang sedang mereka hadapi.

Putusan pengadilan adalah pernyataan yang diucapkan hakim didalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum guna untuk menyelesaikan atau mengakhiri sebuah perkara perdata.³⁷

Semua putusan pengadilan tertuang kedalam bentuk tertulis yang harus ditandatangani oleh hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut dalam persidangan.³⁸

³⁶ Rochmat Soemitro, 1998, *Peradilan Tata Usaha Negara Bandung*, Refika Aditama, hlm. 4.

³⁷ Moh. Taufik Makarao, *Pokok – pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009, hlm. 124.

³⁸ Undang - undang No.14 tahun 1970 *tentang ketentuan - ketentuan pokok kekuasaan kehakiman*.

2. Macam-macam Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan ada dua macam yaitu putusan sela dan juga putusan akhir. Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara.

Sedangkan putusan akhir yaitu putusan yang mengakhiri sebuah perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung.

3. Kekuatan Putusan Pengadilan

Didalam pasal 180 HIR/191 RGBhanya menyebutkan adanya suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan tetap.terdapat juga didalam pasal 1917dan 1918 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak. Juga didalam pasal 21 UU No.14/1970 disebutkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hkum terap dalam sebuah perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan, yakni:

1. Kekuatan Pembuktian yang mengikat. Putusan hakim disini sebagai dokumen atau sebuah akta yang otentik sehingga tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian mengikat antara para pihak yang berperkara, tetapi membuktikan bahwa telah ada suatu perkara antara kedua belah pihak yang telah disebutkan didalam putusan tersebut.

2. Kekuatan eksekutorial, yakni kekuatan untuk dapat dipaksakan dengan bantuan aparat keamanan terhadap pihak yang tidak menaatinya dengan sukarela.
3. Kakuatan mengajukan eksepsi (tangkisan) yakni sebuah kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal-hal yang sudah pernah diputus atau mengenai hal-hal yang sama, berdasarkan asas *ne bis in idem* (tidak boleh dijatuhi putusan lagi dalam perkara yang sama).

G. Tinjauan umum konversi Hak Atas Tanah

a. Konversi Hak Barat

Konversi Hak Atas Tanah dari Hak Barat, terdapat 3 hak yang dikonversi kedalam UUPA, yakni yang pertama adalah Hak *Eigendom* yang dikonversi menjadi hak milik, hak pakai (untuk *eigendom* milik Pemerintah Asing yang dipergunakan untuk rumah kediaman Kepala Perwakilan dan Gedung kedutaan), hak Guna bangunan (untuk *eigendom* milik orang asing). Yang kedua yakni Hak *Opstal* yang dikonversi menjadi hak guna bangunan (untuk perumahan dan bangunan). Yang ketiga yakni Hak *Erfpacht* yang dikonversi menjadi Hak guna usaha (untuk perusahaan kebun besar), Hak guna bangunan (untuk perumahan). ketiga hak tersebut dirubah dari hak sebelum berlakunya UUPA menjadi hak baru yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sesuai dengana UUPA dalam Pasal 16 Aayat (1).

Selama hak barat ini belum didaftarkan jaminan kepastian hukumnya masih lemah. Itu dikarenakan orang tersebut hanya memegang akta sebagai tanda bukti kepemilikan hak, dan apabila hak barat ini sudah dikonversi maka kekuatan hukumnya menjadi kuat. dan jika belum dikonversi maka kekuatan hukumnya lemah dan bahkan bisa jadi tidak memiliki kekuatan hukum apabila orang tersebut tidak memiliki akta sebagai tanda bukti kepemilikan.

b. Konversi Hak Indonesia

Hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas hak indonesia terbagi menjadi tiga yaitu:

1. Hak erfpacht yang altijddurend, merupakan hak erfpacht yang diberikan sebagai pengganti hak usaha diatas bekas tanah parkit menurut S.1993-702.³⁹ Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan, tergantung subjek hak dan kegunaannya.⁴⁰
2. Hak agrarische eigendom, merupakan hak buatan pada masa pemerintahan kolonial belanda yang memberikan kaum bumiputera suatu hak yang baru yang kuat atas sebidang tanah⁴¹. Hak ini juga bisa dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan kegunaannya.

³⁹ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, Hlm. 109.

⁴⁰ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 111.

⁴¹ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 115.

3. Hak gogolan, merupakan hak seorang kuli atas komunal desa. Hak ini juga sering disebut sebagai hak sanggao atau hak pekulen.⁴² Hak ini dapat dibedakan menjadi dua jenis yakni hak gogolan yang bersifat tetap apabila di kuli tersebut secara terus menerus mempunyai tanah yang sama dan tanah tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Yang kedua yaitu hak gogolan yang bersifat tidak tetap, hal ini bisa terjadi apabila si kuli tersebut tidak secara terus menerus mengang tanah gogolan yang sama dan apabila ia meninggal dunia, tanah tersebut dikembalikan kepada desa.⁴³ Terhadap tanah gogolan yang bersifat tetap dapat dikonversi menjadi hak milik. Sedangkan terhadap tanah gogolan yang bersifat tidak tetap dapat dikonversi menjadi hak pakai.⁴⁴

c. Konversi Hak Swapraja

Daerah swapraja merupakan daerah para raja semasa pada masa pemerintahan kolonial belanda.⁴⁵ Hak swapraja ini dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

1. Hak hangaduh, merupakan hak untuk memakai tanah kepunyaan seorang raja. Di daerah istimewa Yogyakarta, semua tanah merupakan kepunyaan raja. Sedangkan rakyat nya

⁴² H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 118-119.

⁴³ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia* Hlm. 119-120

⁴⁴ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 124

⁴⁵ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 128

hanya mengaduh saja. Hak ngaduh ini dikonversi menjadi hak pakai.

2. Hak Grant, merupakan hak atas tanah atas pemberian hak dari seorang raja kepada bangsa asing. Hak ini juga disebut sebagai geran datuk, grant sultan, atau grant raja.⁴⁶ Hak grant ini terdiri dari tiga macam yaitu Grant Sultan, yang merupakan hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh seorang sultan kepada para kaula swapraja. Selanjutnya ada Grant Controleur yang diberikan oleh sultan kepada bukan kaula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai. Dan yang terakhir yakni Grant Deli Maatschappy yang diberikan oleh seorang sultan kepada Deli Maatschappy yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanah kepada pihak lain.⁴⁷
3. Hak Konsesi dan Sewa untuk perusahaan kebun besar. Hak konsesi untuk perusahaan kebun besar merupakan hak-hak guna mengusahakan tanah swapeaja yang diberikan oleh kepala swapraja. Sedangkan hak sewa untuk perusahaan kebun besar yaitu hak sewa atas tanah negara, termasuk tanah bekas swapraja untuk dipergunakan sebagai perkebunan yang luasnya sekitar 25 hektar atau bahkan lebih. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.⁴⁸

H. Tinjauan umum perlindungan hukum HAT

⁴⁶ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 130-133

⁴⁷ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 133-136.

⁴⁸ H.Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Hlm. 411-412.

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan Hukum Preventif, adalah bentuk perlindungan hukum dimana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif, adalah bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap rakyat dan martabat manusia yang bersumber pada pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pancasila.

I. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam

Hukum pertanahan dalam islam dapat didefinisikan sebagai hukum islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah, pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁴⁹

Didalam pandangan islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan di bumi termasuk tanah dan hakikatnya merupakan milik Allah SWT semata.

Firman Allah SWT dalam Q.S An-Nur : 42 :

وَاللَّهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ الْمُصِيبُ

⁴⁹ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Yogyakarta, Gama Media, 2008. Hlm.39.

Yang artinya “dan milik Allah-lah Kerajaan Langit dan Bumi Dan hanya kepada Allah-lah kembali (seluruh makhluk)”.⁵⁰

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Yang artinya “Milik-Nya lah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia maha kuasa atas segala sesuatu”. (Q.S. Al-Hadid : 2).⁵¹

Ayat-ayat diatas menjelaskan bahwa pemilik yang hakiki atas segala sesuatu termasuk tanah adalah Allah SWT semata, yang kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhaf) kepada umat manusia untuk mengelolanya.

Islam telah menjelaskan bagaimana filosofi kepemilikan tanah didalam islam yang dapat disimpulkan sebagai berikut ini:

1. Pemilik yang hakiki atas tanah hanyalah Allah SWT.
2. Allah SWT sebagai pemilik yg hakiki telah memberikan kuasa kepada kita umat manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum yang telah ditetapkan Allah SWT.

Kepemilikan (milkiyah) dalam islam diartikan sebagai hak yang telah ditetapkan oleh Allah SWT untuk umat manusia guna memanfaatkan suatu benda. Syariat islam sudah mengatur mengenai kepemilikan tanah ini dengan mempertimbangkan dua hal yaitu zat tanah (raqabah al-ardh)

⁵⁰ [https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42#:~:text=QS.%20An%2DNur%20Ayat%2042&text=Dan%20milik%20Allah%2Dlah%20kerajaan,lah%20kembali%20\(seluruh%20makhluk\).](https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42#:~:text=QS.%20An%2DNur%20Ayat%2042&text=Dan%20milik%20Allah%2Dlah%20kerajaan,lah%20kembali%20(seluruh%20makhluk).) Diakses pada tanggal 2 April 2021.

⁵¹ <https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-2#:~:text=QS.%20Al%2DHadid%20Ayat%202&text=Milik%2DNyalah%20kerajaan%20langit%20dan,Dia%20Mahakuasa%20atas%20segala%20sesuatu>, diakses pada 2 April 2021.

dan juga manfaat dari tanah itu sendiri (manfaah al-ardh). Dalam pandangan islam tanah itu terbagi menjadi dua macam yaitu tanah usyriah dan tanah kharajiyah.

Tanah Usyriah (*al-ardhu al-'usyriyah*) merupakan tanah yang penduduknya masuk islam secara damai tanpa adanya peperangan, contohnya negara indonesia dan madinah Munawwarrah. Tanah usyriah ini adalah tanah milik individu, baik zat nya maupun manfaatnya. Jadi seriap individu diperbolehkan untuk memperjualbelikan, menggadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan lain sebagainya.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki melalui 6 cara yang sudah ditetapkan oleh hukum islam yaitu jual beli, waris, hibah, ihya'ul mawat (menghidupkan tanah mati), tahjir (membuat batas pada tanah mati), iqtha' (pemberian negara kepada rakyatnya).⁵²

Syariat islam menetapkan ahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu dilerantarkan selama 3 tahun berturut-turut. Negara akan menarik kembali tanah tersebut dan akan memberikannya kepada orang lain yang bisa mengolahnya.⁵³

⁵² http://forumpenilaiipublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam_7.html 7 februari 2021 pukul 11.44 WIB.

⁵³ http://forumpenilaiipublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam_7.html 7 februari 2021 pukul 11.44 WIB.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Putusan PTUN No. 83 / G / 2014 / PTUN.SBY.

a. Posisi Kasus

Sebelum menganalisis putusan yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa, menjadi dan memutuskan perkara, terlebih dahulu dijelaskan mengenai posisi (aquo) perkara tersebut yaitu sebagai berikut:⁵⁴

1) Identitas Para Pihak

- a. M. Nadjib Zein Badjabir,Ir. atau disebut juga Mohamad Bin Zein Binali Badjabir , Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Hamzah Fansyuri No. 3 RT. 007/RW. 009 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : DANIEL YULMO LOWU, SH.,MH. DAN IMAM MUBIN, SH. masing-masing Warga Negara Indonesia, berkantor di Jalan Darmo Permai Selatan 17/49 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 03 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai penggugat.

⁵⁴ Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014/PTUN.SBY.

- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang, berkedudukan di Jalan Danau Joung I Nomor 1 Malang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya kepada Budi Prasetyo, SH selaku Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Kota Malang; Bayu Chrusdianto, A.Ptnh selaku Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kota Malang.. yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 558/SK- 35.73/V/2014, Tanggal, 16 Mei 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat.
- c. Perusahaan Umum Jasa Tirta I ; dalam hal ini diwakili oleh HARIANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama Perusahaan Umum Jasa Tirta I, Alamat Jalan Surabaya Nomor 2A Malang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/SKK/DU/2014 tanggal 28 Mei 2014 memberikan kuasa dengan hak Substitusi kepada BURHANUDIN, Kewarganegaraan Indonesia, Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, beralamat di Jalan Sultan Agung No. 1 Jakarta Selatan, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi kepada : NOFARIDA, SH.MH ; B.MARIA ERNA E, SH.MH. ; JOKO YOHONO,SH.,MH ; LALU SYAIFUDIN, SH.,M.Hum ; DARWATI,SH ; MIRNA EKA MARISKA, SH.; ERIK MESA NUSANTARA, SH.,MH. Kesemuanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Republik Indonesia yang memilih domisili pada kantor Pengacara Negara di

Kejaksaan Tinggi Jawa Timur, Jalan Ahmad Yani Nomor : 54-56 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Intervensi.

b. Tentang Duduk Perkara

Tentang duduk perkara bahwa penggugat telah mengajukan gugatan terhadap tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 Mei 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 08 Mei 2014, dengan Register Perkara Nomor 83/G./2014/PTUN.SBY.⁵⁵

1) Objek Sengketa

Obyek yang diputuskan bukan suatu hal yang abstrak tetapi dalam hal ini obyeknya adalah Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen Nomor 52 Malang (Djl. Idjen No. 52 Malang), kepada Departemen Pekerdjaan Umum dan Tenaga Listrik yang berasal dari Hak Milik No. 468 Lingkung an IV, Kec. Klodjen, Kota Malang, atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir.

2) Dasar Gugatan penggugat

Dasar penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini antara lain adalah:

⁵⁵ Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014/PTUN.SBY.

Bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang hak yang sah atas Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo), Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR, setempat di kenal Djl. Idjen No. 52 Malang (sekarang tertulis Jalan Ijen No. 52 Malang)

Bahwa Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, sebelumnya merupakan bekas Hak Eigendom perponding No. 8496, terletak di dalam Kota Malang, Djalan Idjen No. 52 (sekarang tertulis Jalan Ijen No. 52) dengan bangunannya adalah milik Penggugat, hal mana diuraikan dalam Salinan/ turunan Akta Pemetjahan Dan Pembahagian (Sebahagian) No. 34, tanggal 15 Djuni 1960, yang dibuat oleh Habib Adjie, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Surabaya, selaku pemegang Protokoler Anwar Mahajudin, Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris berkedudukan di Surabaya

Bahwa sejak terbitnya Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom perponding 8496) tersebut, sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat merasa Buku Tanah (sertipikat) dipegang oleh Ibu Penggugat, akan tetapi setelah meninggalnya Ibu Penggugat pada tahun 1998, Penggugat mengetahui dari orang yang diminta bantuan oleh Ibu Penggugat untuk mengurus Buku Tanah pada saat itu bernama Suryaningprang yang mengatakan Buku Tanah (sertipikat)

Hak Milik No. 468 Lingkungan IV belum diambil/belum diterima dari Tergugat (dahulu bernama Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah), dan terhadap Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, oleh Penggugat tidak pernah/ belum pernah melakukan pelepasan hak, dan atau menjual/memindah tangankan kepada pihak lain atau siapapun.

Bahwa pada awalnya tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Ijen No. 52 tersebut, oleh orang tua Penggugat pada saat itu, penggunaannya diberikan (pinjam pakai) kepada keluarga Raden Mas Sardjono, pejabat walikota Walikota Malang pada saat itu sejak tahun 1948 sampai dengan 1958, dan masih dilanjutkan penggunaannya walaupun telah berakhir masa jabatannya sampai dengan meninggalnya pada tahun 1983

Bahwa setelah meninggalnya Raden Mas Sardjono pada tahun 1983, penggunaan tanah dan bangunan tersebut masih dilanjutkan oleh keluarga almarhum, sehingga selama ini Penggugat merasa bahwa tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Ijen No. 52, masih ditempati oleh keluarga dari almarhum Raden Mas Sardjono.

Bahwa pada bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen No, 52 Malang yang merupakan milik sah dari Penggugat dikuasai oleh pihak lain

yang bukan merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono, sehingga pada tanggal 24 Maret 2014, Penggugat melalui Ridwan Badjabir, Ir., selaku penerima kuasa dari Penggugat, mengajukan surat kepada Tergugat, perihal Permohonan Bantuan Mediasi dan juga permohonan foto copy Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom perponding 8496).

Bahwa atas Surat dari Penggugat, Tergugat telah memberi jawaban sebagaimana surat No.: 704/13-35-73.100/V/2014, perihal: Permohonan Bantuan Mediasi, tertanggal 2 Mei 2014, yang isinya membuat Penggugat sangat terkejut dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, dimana salah satu isi dari surat tersebut menyebutkan Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom perponding No. 8496) telah berubah/ telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi). Perubahan Sertipikat Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro- Oro Dowo adalah berdasarkan Berita Acara Pergantian No. Hak (dari Lingkungan ke Kelurahan) tanggal 23-04-2012.

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo yaitu Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel.

Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang (dahulu tertulis Djl. Idjen No. 52 Malang), kepada Departemen Pekerdjaan Umum dan Tenaga Listrik, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”, dimana konkret artinya : obyek yang diputuskan bukan suatu hal yang abstrak tetapi dalam hal ini obyeknya Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen Nomor 52 Malang (Djl. Idjen No. 52 Malang, kepada Departemen Pekerdjaan Umum dan Tenaga Listrik yang berasal dari Hak Milik No.

468 Lingkung an IV, Kec. Klodjen, Kota Malang, atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat), individual artinya : keputusan tidak ditujukan kepada umum atau kepada semua orang, tetapi kepada Penggugat; dan final artinya : sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum dalam hal ini bagi Penggugat.

Bahwa berdasarkan surat Tergugat tersebut, Tergugat menjelaskan bahwa pemberian Hak Pakai kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik qq Projek Induk Serba Guna Kali Brantas adalah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971. Yang menjadi pertanyaan Penggugat adalah atas dasar apa Tergugat hanya dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/ Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menerbitkan Hak Pakai dan memberi Hak Pakai kepada Departemen Pekerdjaan Umum Dan Tenaga Listrik? Apakah ada pelepasan hak dari Penggugat? Atau apakah ada bukti Penggugat menjual/memidah tangankan ke pihak lain? Dan apabila itu ada kapan itu terjadi? Mohon Tergugat untuk membuktikan pelepasan hak tersebut.

Bahwa lebih lanjut dalam surat tersebut, Tergugat menjelaskan obyek sengketa dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 15/KPTS/1994, tertanggal 15 Januari 1994 telah dihapus dari daftar inventaris Departemen Pekerjaan Umum cq Direktorat Jenderal Pengairan dan telah menjadi asset Perusahaan Umum (Perum) Jasa

Tirta, akan tetapi sampai saat ini belum ada perubahan hak maupun subyek hak, dan Hak Pakai tetap atas nama Departemen Pekerdjaan Umum dan Tenaga Listrik.

Bahwa oleh karena Penggugat baru mengetahui Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom perponding 8496) milik Penggugat telah dirubah dan diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, sejak tanggal 2 Mei 2014, maka pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”. Dengan demikian gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang dikehendaki oleh Undang- Undang.

Bahwa pada point (2) Surat Tergugat, telah mengakui obyek sengketa sebelumnya adalah Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo) yang diterbitkan pada tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama Penggugat (Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir), bekas hak

Eigendom – Perponding No. 8496, telah Dimatikan dengan keluarnya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur Nomor. I/Agr/41/SK/ ML/Peng/06, tertanggal 10 - 12 - 1971, kepada Departemen Pekerjaan Umum & Tenaga Listrik qq Projek Induk Serbaguna Kali Brantas. Yang menjadi pertanyaan Penggugat adalah atas dasar hukum apa Hak Milik No. 468 Lingkungan IV dimatikan dengan Surat Keputusan Gubernur tersebut? Mohon Tergugat menjelaskan istilah dimatikanitu maksudnya apa? Dan atas dasar apa juga Tergugat melakukan tindakan perubahan Hak Milik No. 468 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo (dahulu Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV)? Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan penyerahan/pelepasan hak atas Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo). Dan apabila ada penyerahan/pelepasan hak dari Penggugat mohon Tergugat untuk membuktikan hal itu bagaimana bentuknya dan kapan itu terjadi ?

Bahwa dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menyebutkan pada bagian Mematikan : Surat tgl. 3 Nopember 1970 No.144/0/70 dari Pemimpin Umum Projek Induk Serbaguna Kali Brantas dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Departemen Pekerdjaan Umum & Tenaga Listrik bermaksud untuk mendapat hak pakai atas sebidang tanah jang langsung dikuasai oleh Negara, seluas

1135 m2, diuraikan dalam surat ukur tgl. 28 Desember 1937 no. 515 t terletak di Djl. Idjen 52, lingkungan IV, Ketjamatan Klodjen Kotamadya Malang, Proponsi Djawa Timur, untuk dipergunakan rumah Dinas, adalah sesuatu yang sangat menyesatkan oleh karena terhadap tanah tersebut telah terbit Hak Milik No. 468 Lingkungan IV tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat) bekas hak Eigendom – Perponding No. 8496, dan telah tercatat dalam Buku Tanah yang ada di Tergugat. Dengan demikian tanah tersebut merupakan tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat

Bahwa lebih lanjut dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menyebutkan pada bagian MEMUTUSKAN ayat PERTAMA: Menjatakan menerima penjerahan hak milik seluas 1135 m2 a.n. Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dengan sertipikat tanggal 31 Desember 1968 No. 468 sedjak surat putusan ini. Hal ini sangat membingungkan dan menyesatkan, oleh karena Penggugat sama sekali dan tidak pernah menyerahkan Hak Milik No. 468 tersebut. Tergugat wajib untuk membuktikan kapan penyerahan itu terjadi dan bagaimana bentuknya.

Bahwa oleh karena Hak Milik No. 468 Lingkungan IV tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat) merupakan tanah milik

Penggugat dan terhadap Hak Milik tersebut tidak pernah diserahkan, dialihkan atau diberikan kepada pihak manapun, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa perubahan Hak Milik No. 468 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo (dahulu Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pada Bagian II hal Pendaftaran Pemindahan Hak, pemberian hak baru, penggadaian hak pemberian hak tanggungan dan pewarisan, point (A) Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran, Pasal 19 menyebutkan : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat); Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, mengharuskan untuk pembuatan akta dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, dengan alasan (1) Agar segala sesuatu yang telah terdaftar pada Daftar Buku akan tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya; (2) Fungsi Pendaftaran Tanah, dalam hal menjamin

kepastian hukum, tidak akan hilang; (3) Tanda bukti yang diterbitkan akan tetap merupakan alat pembuktian yang kuat. Terhadap pembuatan akta dan pendaftarannya atas tanah yang sudah dibukukan harus memenuhi beberapa syarat agar dapat dibuatkan akta oleh Pejabat yaitu (a) permintaan itu harus disertai sertipikat atas tanah yang bersangkutan, (b) bahwa tanah dimaksud tidak dalam sengketa, (c) harus disertai surat tanda bukti pembayaran. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penyerahan sertipikat merupakan syarat mutlak pembuatan akta oleh Pejabat maupun untuk pendaftarannya dalam Buku Tanah, serta untuk mencegah jangan sampai terjadi pengalihan hak kepada orang yang tidak berhak. Jadi tanpa sertipikat seorang Pejabat dilarang membuat akta peralihan dan kepada Pertanahan Kabupaten/Kotamadya c.q Seksi Pendaftaran Tanah dilarang membuat/membukukan dalam Buku Tanah (vide Hukum Agraria/Pertanahan Indonesia Jilid II, Karangan H. Ali Achmad Chomzah, SH., 2002, halaman (41–43).

Bahwa dengan demikian dalam penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat kepada Departemen Pekerdjaan Umum dan Tenaga Listrik, sama sekali tidak memenuhi prosedur dan persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, yang terlebih dahulu mengharuskan pembuatan akta dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, sebelum penerbitan Hak baru dalam hal ini Hak Pakai No. 48/Kel.

Oro-Oro Dowo untuk dicatat/dibukukan dalam Buku Tanah. Akta nomor berapa, tanggal berapa dan oleh Pejabat siapa yang membuat akta tersebut bila itu ada. Mohon Tergugat untuk membuktikan Akta tersebut. Dengan demikian seharusnya Tergugat dalam dilarang membuat/membukukan dalam Buku Tanah terhadap Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo.

Bahwa sesuatu yang lebih aneh lagi penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat hanya dilandasi/didasarkan pada surat Pemimpin Umum Proyek Brantas Departemen Pekerdjaan Umum & Tenaga Listrik No. SPM : 46/0/72, perihal : Permohonan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Pakai atas tanah di Djl. Idjen 52 Malang, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Djl. Terusan Kawi No. 10, telah secara jelas dan tegas menerangkan “Lain dari pada itu perlu kami terangkan disini Sertipikat Hak Milik tanggal 31 Desember 1968 No. 468 dan Surat Ukur tanggal 28 Desember 1937 No. 515 tidak dapat dilampirkan, karena ternjata tersesat (in ongerecht) dan lebih lanjut dalam surat tersebut menerangkan “Untuk mentjegah hal2 jang tidak kita harapkan maka kami mohon hendaknya sertipikat Hak Milik tersebut diatas dimusnahkan”. Apa yang menjadi alasan atau motif dari pernyataan tersebut, dan menimbulkan pertanyaan ada apa yang sebenarnya terjadi dibalik penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah

Sesuai dengan prosedur di dalam PP nomor 24 1997 tentang pendaftaran tanah dan tatanan-tatanan cara penerbitan sertifikat antara lain: A. penentuan luas peta maupun pendataan terkait dengan objek lahan B. pencatatan dan peralihan terkait dengan kepemilikan atas tanah C. pencantuman data-data yang berkaitan dengan tanda bukti kepemilikan hak yang selanjutnya menjadi jaminan.⁵⁶ Sertifikat tanah dikelompokkan menjadi 3 jenis yang meliputi :

a. Sertifikat Hak Milik

Dalam hakikatnya hak milik merupakan hak yang digunakan untuk menikmati fungsi dari hak tersebut baik dalam menggunakan benda atau tanah selama tidak dilarang oleh hukum dan tidak melanggar hak orang lain dan hak milik memiliki wewenang lebih. Jika dilihat dalam karakteristiknya sertifikat hak milik ini berlaku kuat bagi Warga Indonesia dan boleh digunakan pada objek tanah yang memiliki nilai ekonomis paling tinggi.

b. Sertifikat Hak Pemakaian Gedung

Dalam Hakikatnya hak pemakaian gedung merupakan kebebasan dalam membuat maupun memiliki gedung dan statusnya bukan kepunyaan oleh pribadi. Kedudukan Hak Pemakaian Gedung berada di atas lahan Negara dan diatas Hak kepemilikan. Karakteristik sertifikat hak pemakaian gedung adalah bisa dipunyai

⁵⁶ Adrian Sutedi I, op.cit, Hlm. 114, 115

bagi pihak Individu maupun pihak pemerintah di Indonesia, sertifikat hak guna bangunan ini bisa digunakan sebagai jaminan utang piutang apabila telah dibebani dengan hak tanggungan, masa berlaku dari sertifikat ini yaitu tiga puluh tahun dan bisa ditambah lagi sampai 20 tahun.⁵⁷

c. Sertifikat Hak Pengadaan

Usaha Sertifikat hak pengadaan usaha bisa dipakai untuk pertanggungjawaban dalam pembukaan lahan persawahan, budidaya ikan atau pemeliharaan ternak, pokok dari hak tersebut yaitu warga Indonesia maupun Lembaga Hukum yang ada di dalam negeri, masa berlaku dari hak tersebut kurang lebih dua puluh lima hingga tiga puluh lima tahun apabila periode waktu tersebut telah berakhir maka pihak-pihak yang bersangkutan masih diberi kesempatan untuk memperpanjang dalam tempo waktu dua puluh lima tahun mendatang.

Bila kita cermati dalam ketentuan penjelasan umum PP No.24 tahun 1997 menegaskan bahwa dalam memberi suatu jaminan hukum untuk para pemilik hak atas tanah maka perlu diberlakukan penegasan yang berhubungan dengan sekuat apakah tingkat dari upaya pembuktian sertifikat yang berguna menjadi landasan bukti yang tangguh oleh UUPA.

⁵⁷ 3 Winahyu Erwiningsih, Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria*, FH UII Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 120, 123

Begitupun dengan pasal 32 PP No.24 tahun 1997 yang mengaskan bahwa oknum yang mempunyai kepemilikan atas tanah tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun sesudah sertifikat kepemilikan atas tanah bagi yang bersangkutan berumur diatas lima tahun, jika umur dari dokumen kepemilikan atas tanah yang bersangkutan belum berumur lima tahun maka pihak lain diperkenankan untuk mengajukan gugatan terkait dengan permasalahan yang menyangkut status kepemilikan atau penguasaan kepemilikan atas tanah dan didasarkan dengan kekuatan hukum yang mempunyai posisi setara.⁵⁸

3. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara

Terhadap kasus tersebut terdapat beberapa pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara diantaranya:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang mengharuskan agar Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No 1/AGR/41/SK/ML/Peng/06 tertanggal 10-12-1971 (vide lampiran bukti T.2) agar dijadikan obyek sengketa menurut majelis hakim adalah dalil yang tidak berdasarkan atas hukum karena surat keputusan pemberian hak pakai oleh Gubernur tersebut belum bersifat final karena masih perlu ditindaklanjuti dengan penerbitan Sertipikat Hak Pakai oleh Kantor Pertanahan.

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 194

Menimbang, bahwa walaupun Surat keputusan Pemberian Hak Pakainya tidak dijadikan obyek sengketa, oleh karena pengujian pengadilan administrasi bersifat *ex-tunc* maka juga akan dilakukan pengujian terhadap surat keputusan pemberian hak pakai yang menjadi dasar terbitnya obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Majelis hakim obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dipertimbangkan diatas adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan sekaligus sebagai bukti hak keperdataan akan tetapi yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah terkait dengan keabsahan (*Rechmatigheid*) penerbitan obyek sengketa yaitu berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik yang akan diuji menurut hukum administrasi dan bukan menguji mengenai kepemilikan tanahnya ;

Menimbang, bahwa khusus terkait dengan dalil eksepsi Tergugat yang mendalilkan UU Nomor 5 Tahun 1986 hanya dapat dipergunakan untuk menguji dan memutus atas obyek – obyek TUN yang lahir atau terbit setelah diundangkan UU Nomor 5 tahun 1986 sehingga obyek sengketa dalam perkara *aquo* yang terbit sebelum UU Nomor 5 Tahun 1986 berlaku, menurut Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 145 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Tata Usaha Negara tidak dapat dipergunakan untuk menguji, memeriksa dan memutus obyek sengketa yang telah ada atau terbit sebelum berlakunya UU No. 5 tahun 1986 ;Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis berpendapat, ketentuan Pasal 145 UU Nomor 5 Tahun 1986 serta penjelasannya adalah ketentuan yang mengatur tentang mulai berlakunya Undang-undang tersebut serta penerapannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dengan jangka waktu paling lama 5 tahun sejak undang-undang ini diundangkan bukan untuk menguji sejak kapan keputusan TUN (obyek sengketa) itu diterbitkan, tetapi sejak kapan sengketa itu timbul, hal ini bermakna bahwa walaupun obyek sengketa terbit sebelum adanya UU Nomor 5 tahun 1986 hal tersebut tidak akan menyebabkan obyek sengketa luput dari pengujian Peradilan Tata Usaha Negara karena sebelum adanya UU Nomor 5 Tahun 1986 yang memberi kewenangan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa– sengketa TUN dimana sebelumnya kewenangan serupa adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum / Pengadilan Negeri, dengan demikian walaupun obyek sengketa terbit sebelum terbentuknya PTUN / sebelum terbitnya UU Nomor 5 Tahun 1986 obyek sengketa tersebut menjadi kewenangan PTUN untuk memeriksa, memutus dan mengadilinya karena kewenangan tersebut telah beralih menjadi kewenangan

Peradilan TUN (lihat Pasal 142 UU Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Surat Edaran MARI Nomor : 1 Tahun 1991 tanggal 22 Januari 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peralihan UU Nomor 5 Tahun 1986).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan sebab antara Penggugat dan ahli waris dari Zein bin Ali Badjabir yaitu Mohamad bin Zein Badjabir adalah subyek hukum yang berbeda dengan Penggugat sebagaimana salinan akte pemecahan dan pembahagian Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960 sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat, majelis hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan lampiran bukti T.6 = bukti P.1 yaitu berupa akta Pemecahan dan Pembahagian (sebahagian) Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960 yang menyatakan bahwa nama yang berhak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Ijen Nomor 52 adalah atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir yang notabene adalah nama lain dari Penggugat /M. Nadjib Zein Badjabir, Ir atau disebut juga Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir, pertanyaan selanjutnya adalah apakah Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dan M. Nadjib Zein Badjabir, Ir adalah dua subyek hukum yang sama atautkah berbeda ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alat bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang diajukan oleh Penggugat bahwa dalam Kartu Keluarga tersebut (Vide bukti P.7)

dinyatakan bahwa orang tua (ayah Penggugat) adalah bernama Zein Badjabir adalah nama yang sama dengan nama yang tercantum dalam akte Nomor 34, sehingga berdasarkan pada alat bukti berupa Kartu Keluarga (P.7) majelis hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Zein Badjabir adalah terdapat hubungan yaitu hubungan antara ayah dan anak, sehingga dengan demikian nama Mohamad bin Zein bin Badjabir yang disebut dalam akte No. 34 yang memperoleh pembahagian warisan berupa persil hak eigendom perponding Nomor 8496 terletak di dalam kota Malang Djalan Idjen Nomor 52 dengan bangunannya seharga seratus lima puluh ribu rupiah yang kemudian telah menjadi Sertipikat Hak Milik No 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro- Oro Dowo) tanggal 31 -12- 1968 surat ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 atas nama Mohamad Bin Zein Bin Ali Badjabir adalah subyek hukum yang sama dengan M. Nadjib Zein Badjabir, Ir (Penggugat) dan diatas bidang tanah yang telah terbit hak milik tersebut sekarang terbit obyek sengketa yaitu sertipikat hak pakai nomor 48/kel. Oro-oro Dowo (sebelumnya Hak Pakai No. 9 /Lingkungan IV) yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur Nomor I/Agr/41/SK/ML/Peng/06 tanggal 10-12-1971 (vide lampiran bukti T.2);

Menimbang, bahwa oleh karena M. Nadjib Zein Badjabir, Ir (Penggugat) adalah subyek hukum yang sama dengan Mohamad Bin

Zein Bin Ali Badjabir sebagaimana nama yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo) tanggal 31 -12- 1968 surat ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 sehingga dengan demikian Penggugat adalah subyek hukum yang memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan dan mohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah atas penerbitan obyek sengketa karena antara Penggugat dengan Obyek sengketa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terdapat adanya hubungan hukum. Dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat adalah eksepsi yang tidak berdasarkan atas hukum sehingga oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat telah kadaluwarsa/lewat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986, diatur : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” (kursif dari Majelis hakim).

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 55 dinyatakan bahwa, bagi pihak yang namanya tersebut dalam

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, artinya ketentuan Pasal 55 tersebut adalah berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara, yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya Keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya, seperti halnya Penggugat dalam sengketa a quo, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI masing-masing No. 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, No. 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, dihitung secara kasuistis, yakni sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, atau dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa Keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut

Menimbang, bahwa apabila dicermati kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi tersebut diatas unsur mengetahui, dan merasa kepentingannya dirugikan tersebut adalah bersifat kumulatif yang mengandung pengertian bahwa kedua unsur tersebut harus

terpenuhi sehingga tidak bisa dipisah- pisahkan atau hanya salah satu saja terbukti.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dijawab dan menjadi permasalahan hukum adalah sejak kapan secara hukum Penggugat telah dianggap mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan sejak terbitnya Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak eigendom perponding 8496) Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan hak dan atau menjual /memindah tangankan kepada pihak lain atau siapapun bidang tanah tersebut, akan tetapi pada awalnya tanah berikut bangunan yang terletak dijalan Ijen No. 52 tersebut oleh orang tua Penggugat penggunaanya diberikan pinjam pakai kepada keluarga Raden Mas Sardjono pejabat Walikota Malang pada saat itu sejak tahun 1948 sampai dengan 1958, dan masih dilanjutkan penggunaannya walaupun telah berakhir masa jabatannya sampai dengan meninggalnya pada tahun 1983, tapi penggunaan tanah dan bangunan tersebut masih dilanjutkan oleh keluarga almarhum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi baik dalam jawaban, duplik, maupun dalam kesimpulannya tidak memberikan bantahan terhadap dalil Penggugat tersebut, demikian pula dalam alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terdapat alat

bukti surat yang membuktikan bahwa Penggugat telah melepaskan hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (setempat dikenal dengan Jalan Ijen No. 52 kota Malang) kepada negara, walaupun didalam Surat Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jawa Timur (vide lampiran bukti T.2) dinyatakan telah adanya penyerahan hak milik seluas 1135 M2 a.n Mohamad bin Zein Ali Badjabir dengan Sertipikat Hak Milik No. 468/Lingkungan IV tanggal 31 Desember 1968, namun dalam persidangan tidak diperoleh fakta maupun fakta hukum yang mendukung bahwa Penggugat telah melepaskan hak miliknya yaitu Hak Milik Nomor 468/ lingkungan IV atas nama Mohamad bin Zein Ali Badjabir / M Nadjib Zein Badjabir Ir (Penggugat) baik dalam bentuk surat pernyataan pelepasan hak atau akte pelepasan hak, sehingga dengan demikian penerbitan surat keputusan pemberian hak pakai (video lampiran bukti T.2) yang diterbitkan Oleh Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur yang memerintahkan agar Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Malang untuk mencatat hapusnya Hak Milik Nomor 468/ lingkungan IV atas nama Mohamad bin Zein Ali Badjabir / M Nadjib Zein Badjabir Ir (Penggugat) adalah bertentangan dengan Pasal 27 huruf a angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan hak milik hapus bila : a. Tanahnya jatuh kepada negara karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sehingga dengan demikian berdasarkan pada fakta maupun fakta hokum tersebut diatas majelis hakim berpendapat dalil Penggugat yang menyatakan tidak

pernah melakukan perbuatan hukum pelepasan hak atas bidang tanah sertifikat No. 468 /Lingkungan IV yang sempat dikenal dengan jalan Ijen No. 52 Kota Malang adalah terbukti karena baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak dapat membuktikan adanya surat pernyataan pelepasan hak atas bidang tanah Hak Milik Nomor 468/Lingkungan IV tanggal 31 Desember 1968 sehingga seharusnya permohonan pendaftaran hapusnya hak milik atas tanah Nomor 468/Lingkungan IV tertanggal 31 Desember 1968 tidak diterima karena terbukti tidak ada akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau surat keterangan dari pemegang hak bahwa yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa terkait dengan persayaratan yang harus dilampirkan dalam permohonan pendaftaran hapusnya hak atas tanah dalam ketentuan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah dinyatakan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan:

- a. salinan surat keputusan hakim dst

- b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan
- c. salinan surat keputusan hakim dst

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum pelepasan hak terhadap Hak Milik Nomor 468/ Lingkungan IV tanggal 31 Desember 1968 sehingga penerbitan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/ Peng/06, tertanggal 10-12-1971 dari segi substansi adalah mengandung cacat yuridis

Menimbang, bahwa oleh karena terbitnya obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (Vide bukti T. 1) adalah didasarkan pada surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971 (Video lampiran bukti T.2) yang sifat keputusannya adalah berangkai (kitting beschiking) maka oleh karena telah terbukti penerbitan surat keputusan pemberian hak pakai yang diterbitkan oleh Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur atas obyek sengketa adalah mengandung cacat yuridis karena terbukti Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan pelepasan hak terhadap Hak Milik No. 468/Lingkungan IV, Kota Malang (setempat dikenal dengan Jalan Ijen

No 52 Malang) maka dengan demikian penerbitan obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak pakai No : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik yang didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971 (Vide lampiran bukti T.2) dengan sendirinya adalah bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan keputusan objek sengketa terbukti telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap dalil Penggugat mengenai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, yang merupakan dalil alternatif, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya lagi lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek sengketa adalah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan

obyek sengketa haruslah dinyatakan batal dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas maka majelis hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 UU Nomor 5 Tahun 1986 kepada Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat yang diajukan para pihak yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan akan tetapi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jis. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang- undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang- undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lain yang

berkaitan dengan sengketa ini. Dari pertimbangan tersebut, majelis hakim memutuskan⁵⁹

MENGADILI:

1. DALAM EKSEPSI;

Menyatakan eksepsi ataergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

2. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluass 1135 M2 dikenal sebagai Jala n Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/ Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini kepada Tergugat sejumlah Rp.223.500,-(dua ratus duapuluh tiga ribu lima ratus rupiah);

⁵⁹ Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014/PTUN.SBY.

B. PEMBAHASAN

1. Kronologi Perkara

Sebelum peneliti membahas teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum, alangkah baiknya kita bahas terlebih dahulu bagaimana kronologi perkara yang berada pada putusan. Pada awalnya Obyek sengketa Jalan Ijen Nomor 52 Malang adalah milik orang tua dari M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, obyek sengketa tersebut oleh orang tua Penggugat pada saat itu penggunaannya diberikan (pinjam pakai) kepada keluarga Raden Mas Sardjono, pejabat Walikota Malang yang menjabat sejak tahun 1948 sampai dengan 1958, dan masih dilanjutkan penggunaannya walau telah berakhir masa jabatannya sampai dengan meninggalnya pada tahun 1983, setelah meninggalnya Raden Mas Sardjono pada tahun 1983, penggunaan obyek sengketa tersebut masih dilanjutkan oleh keluarga almarhum, sehingga selama ini Penggugat mengira obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen 52 Malang masih ditempati oleh keluarga dari almarhum Raden Mas Sardjono, pada sekitar bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana obyek sengketa terletak di Jalan Ijen 52 Malang telah dikuasai oleh pihak lain yang bukan merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono.

Kemudian BPN menerangkan bahwa Hak Milik (HM) No. 468

Lingkungan IV bekas Hak Eigendom Perponding Nomor 8496 (obyek sengketa) telah berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur (SU) tanggal 28-12-1937 Nomor 515, tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum Dan Tenaga Listrik (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi). Adapun Perubahan sertifikat Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV menjadi Sertifikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo adalah berdasarkan Berita Acara Pergantian No. Hak (dari Lingkungan ke Kelurahan) tanggal 23-04-2012. Pemberian Hak Pakai kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik qq Projek Induk Serba Guna Kali Brantas tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, yang mana Surat Keputusan Gubernur tersebut menyatakan bahwa obyek sengketa sebelumnya adalah Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-oro Dowo) yang diterbitkan pada tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama Mohamad Bin Zein Bin Ali Badjabir, bekas Eigendom Perponding No. 8496, telah Dimatikan.

Setelah mengetahui adanya penerbitan sertifikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-oro Dowo terhadap obyek sengketa yang dilakukan BPN,

padahal Penggugat sebagai pemegang Hak dan Pemilik yang sah atas Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang dikenal Jalan Ijen No. 52 Kelurahan Oro-oro Dowo Malang, dimana Penggugat tidak pernah melakukan pelepasan hak dan atau memindah tangankan kepada pihak lain maka, Penggugat menggugat BPN pada Pengadilan Tata Usaha Negara di Surabaya (PTUN).

Amar putusan pengadilan tersebut berbunyi “Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor : 48 / Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik”.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik/Hak Atas Kepemilikan Tanah

Berdasarkan kronologi kasus dan putusan pengadilan tersebut diatas, pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum adalah pihak Penggugat, yang mana pada kasus tersebut terhadap sertifikat hak pakai Nomor : 48 / Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik” terdapat unsur pelanggaran hukum dalam terbitnya sertifikat tersebut.

Maka berdasarkan teori Perlindungan Hukum Preventif, masyarakat/penggugat diberikan hak untuk mempertahankan hak tanah miliknya dan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atas kebijakan pemerintah yang dimungkinkan keliru atau melanggar AUPB. Selain itu masyarakat/penggugat mendapatkan perlindungan hukum pepresif bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi penggugat merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap rakyat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

Hal ini menjadi bukti bahwa Negara telah memberikan perlindungan hak atas kepemilikan tanah atau sertifikat hak milik bagi pemilik yang sah.

Kemudian apabila peneliti kaitkan dengan dua teori yaitu teori Perlindungan Hukum bagi pemegang hak milik yang mana peneliti gunakan untuk membahas rumusan masalah adalah sebagai berikut:

Teori perlindungan hukum sebagaimana diungkapkan oleh Satjipto Raharjo⁶⁰ “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati

⁶⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”. Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan sebuah perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan teori perlindungan hukum oleh sucipto rahajo dengan putusan PTUN yang menyatakan membatalkan sertifikat tanah milik tergugat, maka dalam hal ini negara telah memberikan pengayoman HAM kepada pemilik hak atas tanah yang sebenarnya Sehingga dengan adanya putusan hakim tersebut yaitu dengan batalnya sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh tergugat yang dikarenakan cacat dalam penerbitannya, maka disinilah perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat ditegakkan.

Kemudian yang kedua yaitu Teori Kepastian Hukum sebagaimana diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo “kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa sehingga aturan-atauran tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati”.⁶¹

Berdasarkan teori kepastian hukum yang diungkapkan oleh

⁶¹ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press, 2012.

Sudikno Mertokusumo dengan Putusan PTUN Surabaya No.83/G/2014, hakim telah memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak untuk menghindari konflik yang berkepanjangan dimasa mendatang. Fungsi dari kepastian hukum adalah untuk memberikan suatu putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut analisis penulis pertimbangan majelis hakim yang berdasarkan dengan alat bukti dalam proses persidangan telah sesuai dengan regulasi tata usaha negara dan Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkraht.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999, pasal 1 angka 12 menegaskan bahwa mengenai pembatalan hak atas tanah, yaitu pembatalan keputusan mengenai suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat

hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. Analisis Putusan Hakim

Sebelum peneliti membahas tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik, peneliti akan menganalisa terlebih dahulu mengapa Sertifikat Hak Pakai Nomor : 48 / Kel. Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m² dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik” dinyatakan batal oleh pengadilan?.

Perlu kita ketahui bahwa Penyebab Terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Putusan Pengadilan Secara umum, pembatalan sertifikat hak atas tanah berkaitan erat dengan penetapan-penetapan Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang salah sebagai akibat berikut:

- a. Perbuatan hukum administrasi tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara dan atau bentuk yang ditentukan oleh peraturandasarnya.
- b. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan, akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum atau melanggar moral/etika/tata susila.

- c. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangny dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
- d. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangny dan menurut prosedur, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh urusan.
- e. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangny dan menurut prosedur, tetapi ditambah syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangny (detournement depouvoir), dalam hal ini misalnya sertifikat hak atas tanah diberikan jika pemilik mau menyerahkan sebagian tanahnya secara cuma-cuma untuk pelebaran jalan.⁶²

Alasan pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 48/Kel.Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik” yang diputuskan oleh PTUN Surabaya disitu adalah dalam fakta persidangan terbukti Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum pelepasan hak terhadap Hak Milik Nomor 468/ Lingkungan IV tanggal

⁶² Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Cetakan I*, Bandung: Alumni. hal. 7.

31 Desember 1968 sehingga penerbitan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/ Peng/06, tertanggal 10-12-1971 dari segi substansi adalah mengandung cacat yuridis. Maka atas dasar tersebut penertbitan Sertifikat Hak Pakai (obyek sengketa) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara.

Berdasarkan analisa tersebut diatas dapat peneliti simpulkan bahwa pembatalan sertifikat hak pakai Nomor: 48/Kel.Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik” adalah karena adanya unsur penipuan. Unsur Penipuan tersebut terlihat dalam fakta persidangan dimana Penggugat terbukti tidak pernah memberikan peralihan hak atas tanah tersebut kepada siapapun. Begitu juga SK Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/ Peng/06, tertanggal 10-12-1971 yang dijadikan dasar Tergugat menerbitkan sertifikat hak pakai Nomor: 48/Kel.Oro-oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor: 515, seluas 1135 m2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama: Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik” adalah

mengandung cacat yuridis.

Secara umum, menurut penulis putusan hakim telah sesuai dengan berdasarkan fakta-fakta di persidangan baik dari aspek tata usaha negara maupun secara hukum agraria. Dalam pembuktian sertifikat terdapat sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bersifat mutlak.⁶³ Berikut beberapa pasal dalam UUPA yang menerangkannya:

- a. Dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA pendaftaran tanah meliputi pemberian tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁶⁴
- b. Pasal 23 menjelaskan bahwa pendaftaran hak milik, peralihan, pembebanannya dengan hak lain termasuk hapusnya Hak Milik merupakan pembuktian yang kuat. Hanya saja dalam perkara tersebut penggugat sama sekali tidak melakukan perbuatan hukum peralihan hak.⁶⁵

Dengan demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga keuatamaan pembuktian tidak hanya berlaku secara eksternal tetapi juga memiliki kekuatan internal, yaitu memberikan rasa aman bagi para pemilik atau para pemegang hak nya dan ahli warisnya agar ahli waris pada kemudian hari tidak mengalami kesulitan dalam artian tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya manakala terjadi konflik.

⁶³Urip Santosa, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, April 2015, Hlm. 272

⁶⁴ Undang-Undang Pokok Agraria

⁶⁵ UUPA Nomor 5 Tahun 1965

Putusan hakim yang berdasarkan alat bukti yang sah juga merupakan cerminan dari pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.*⁶⁶

Selain itu menurut Sudirman Saad perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat dapat terwujud apabila terpenuhi:

- a. Penerbitan sertifikat tanahnya berusia 5 tahun lebih.
- b. Proses penerbitan didasarkan itikad baik. Sementara dalam kasus ini tergugat tidak memiliki itikad baik.
- c. Tanahnya secara spesifik dikuasai oleh pemegang hak.⁶⁷

Menurut penulis, Hakim dalam putusannya mampu memberikan keadilan dan kepastian hukum dengan teliti juga cermat berdasarkan asal mula konflik tersebut yaitu, berawal dari kesewenangan pemerintah dalam merampas tanah tanpa memperhatikan asas-asas administrasi pemerintahan atau kecermatan administrasi.

⁶⁶ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

⁶⁷ Urip Santosa, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana, April 2015), 280

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Dengan adanya putusan PTUN tersebut dapat kita ketahui bahwa sertifikat hak atas tanah bisa batal dikarenakan beberapa alasan seperti cacat hukum, cacat administrasi dalam penerbitan sertivikat tersebut, atau juga berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Tujuan dari pembatalan sertifikat ini yakni guna untuk memberikan kepastian hukum akan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan atas tanah itu sendiri.
2. Hakim memutuskan perkara tersebut dengan mempertimbangkan dan juga memperhatikan berbagai bukti yang dibuktikan oleh pihak penggugat dan juga tergugat, dari berbagai bukti tersebut hakim memutuskan bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis hakim berkesimpulan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek sengketa adalah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan obyek sengketa haruslah dinyatakan batal dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa.

B. SARAN

1. Seyogyanya pemerintah Perbaiki lagi prosedur tersebut sehingga masyarakat bisa lebih jelas dalam hal bagaimana prosedur-prosedur yang harus dilakukan untuk memberikan pinjam tanah kepada pihak lain..
2. Semestinya Walikota pada saat itu beserta keluarga (pihak yang diberikan hak pinjam) sebaiknya menggunakan hak pinjam nya sesuai dengan yang disepakati di awal, jika waktu pinjam tersebut sudah habis seharusnya segera dikembalikan kepada pemegang haknya.
3. seyogyanya Badan Pertanahan Nasional haruslah lebih tegas, cermat dan teliti terutama dalam mencegah, mengawasi yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Yang mengakibatkan hilangnya unsur kepastian hukum hak atas tanah sehingga orang yang berhak atas tanah tersebut akan dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Harsono Boedi, 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Cetakan kesepuluh. Jakarta: Penerbit Djambatan.

-----, 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Marzuki Peter Mahmud, 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

-----, 2010. *peneleitian hukum, jakarta, :kencana prenada*.

Basri Hasan, 2004. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.

Santoso Urip, 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atass Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Meida Group.

Purbacaraka Purnadi dan Halim Ridwan, 1993. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta. Ghalia Indoneia.

Soe tiknjo Imam, 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.

Muljadi Kartini, 2005. Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media.

Makarao Taufik, 2009. *Pokok – pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta. , PT Rineka Cipta.

H. Achmad Chomzah Ali, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Mahasar Jamaluddini, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Yogyakarta, Gama Media.

Johan Bahder Nasution, 2008. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju.

Arikunto Suharsimi, 1991. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jogjakarta: Rineka Cipta.

Dellyana Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

1. Jurnal baca

Auri, 2014. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945

- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Per tanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Pokok Agraria , Pasal 6
- Putusan Peradilan Tata Usaha Negara No.83/G/2014/PTUN.SBY.
- Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
- Undang - undang No.14 tahun 1970 tentang ketentuan - ketentuan pokok kekuasaan kehakiman
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

C. Website

- [https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42#:~:text=QS.%20An%2DNur%20Ayat%2042&text=Dan%20milik%20Allah%2Dlah%20kerajaan,lah%20kembali%20\(seluruh%20makhluk\).](https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42#:~:text=QS.%20An%2DNur%20Ayat%2042&text=Dan%20milik%20Allah%2Dlah%20kerajaan,lah%20kembali%20(seluruh%20makhluk).)
- <https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-2#:~:text=QS.%20Al%2DHadid%20Ayat%202&text=Milik%2DNyalah%20kerajaan%20langit%20dan,Dia%20Mahakuasa%20atas%20segala%20sesuatu.>
- http://forumpenilai publik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam_7.html.

LAMPIRAN Putusan PTUN




Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 83 / G / 2014 / PTUN.SBY.

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YA 1/133

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

M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir. atau disebut juga MOHAMAD bin ZEIN bin

ALI BADJABIR : Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Hamzah Fansyuri No. 3 RT. 007/RW. 009 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : **DANIEL YULMO LOWU, SH.,MH. DAN IMAM MUBIN, SH.** masing-masing Warga Negara Indonesia, berkantor di Jalan Darmo Permai Selatan 17/49 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 03 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT :**

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG : berkedudukan di Jalan Danau Joungel Nomor : 1 Malang, dalam hal ini diwakili Kuasanya sebagai berikut :

1. N a m a : **BUDI PRASETYO,SH.;**
Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
Pertanahan Kota Malang;
2. N a m a : **BAYU CHRISDIANTO, A.Ptnh.;**

1

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : (021)-364-3348 (ext.318)




Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik
Pertanahan Kota Malang;

berdasarkan....

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 558/SK- 35.73/
V/2014, tanggal, 16 Mei 2014, untuk selanjutnya disebut
sebagai-----**TERGUGAT** ;

-----**D A N** :-----

PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA I ; dalam hal ini diwakili oleh HARIANTO,

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama
Perusahaan Umum Jasa Tirta I, Alamat Jalan Surabaya
Nomor 2A Malang ;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/
SKK/DU/2014 tanggal 28 Mei 2014 memberikan kuasa
dengan hak Substitusi kepada BURHANUDIN,
Kewarganegaraan Indonesia, Jaksa Agung Muda Perdata dan
Tata Usaha Negara, beralamat di Jalan Sultan Agung No. 1
Jakarta Selatan, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi
kepada :-----

1. NOFARIDA,
SH.MH. ;-----
2. B.MARIA ERNA E,
SH.MH. ;-----
3. JOKO YOHONO,
SH.,MH. ;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/

SKK/DU/2014 tanggal 28 Mei 2014 memberikan kuasa dengan hak Substitusi kepada BURHANUDIN, Kewarganegaraan Indonesia, Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, beralamat di Jalan Sultan Agung No. 1 Jakarta Selatan, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi kepada :

1. NOFARIDA,

SH.MH. ;

2. B.MARIA ERNA E,

SH.MH. ;

3. JOKO YOHONO,

SH.,MH. ;

2

Disclaimer: Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kir dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Jika Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kementerian Mahkamah Agung RI melalui : mail : sekretiseran@mahkamahagung.go.id / Telp : 021-384 3340 (ext.318)

Halaman :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

4. LALU SYAIFUDIN,

SH.,M.Hum. ;

5. DARWATI,

SH. ;

6. MIRNA EKA MARISKA,

SH. ;

7. ERIK MESA NUSANTARA,

SH.,MH. ;

Kesemuanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Republik Indonesia yang memilih domisili pada Kantor Pengacara Negara di Kejaksaan Tinggi Jawa Timur, Jalan

Ahmad.....

Ahmad Yani Nomor : 54 – 56 Surabaya, Selanjutnya disebut

sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI:**

Disclaimers
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih memungkinkan terjadi pemassalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termasuk pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kpaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3340 (ext.318)

Halaman 12:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 UU Nomor 5 Tahun 1986 kepada Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini; ----

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat yang diajukan para pihak yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan akan tetapi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara;-----

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jis. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jis. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lain

yang.....

yang berkaitan dengan sengketa ini ;-----

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI ;-----

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA ;-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Disclaimers
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih memungkinkan terjadi pemassalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termasuk pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kpaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3340 (ext.318)

Halaman 12:

petaksanaan fungsi pengadilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkonsistensi informasi yang tertera pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.316)

Ht



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo

tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ; -----

- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ; -----
- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini kepada Tergugat sejumlah Rp.223.500,-(dua ratus duapuluh tiga ribu lima ratus rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin 8 September 2014, oleh kami, **I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, S.H., M.H.**, Sebagai Hakim Ketua Majelis, **DYAH WIDIASTUTI, S.H.,M.H.** dan, **OENOEEN PRATIWI S.H.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam

sidang.....
sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 15 September 2014 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **ENIS TRIWIDAYATI S.H.** Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri

Disclaimer
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas petaksanaan fungsi pengadilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterlambatan informasi yang kami sampaikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkonsistensi informasi yang tertera pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.316)

Ht

Dalam hal Anda menemukan informasi yang terkandung pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Ha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

oleh : Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa
dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DYAH WIDIASTUTI, S.H.,M.H.

I GEDE EKA PUTRA S., S.H., M.H.,

OENOEEN PRATIWI S.H.,MH.

PANITERA PENGANTI

ENIS TRIWIDAYATI S.H

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling akhir dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terkandung pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Ha

Lampiran Batalnya Sertifikat

Bukti - T.6

SDA 14/5/17

468
119

KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA R.I.
DIREKTORAT JENDERAL ADMINISTRASI HUKUM UMUM

PENTJATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN² dan PENGHAPUSANNJA
(PERUBAHAN)

Perubahan	Tanggal pentjataan/ penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama jang berhak	Nama pemegang hak lain ² nja	Tanda tangan K.K.P.T. dan Tjap K.P.T.
Tidak ada surat keputusan pemberian Hak milik kepada <u>Proprietary Induk Berbagi Guna Kali Branta</u> dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum & Tanah Kebek 99. & Revisi. Dikirim tgl 10 - Desember 1971 No I/Agri/41/Revisi/ML/Peng/106 Dititikan form 301/100210 Hak milik no 468. Dimajukan karena menjadi Hak Pokok Memorandum No. I/Agri/41/Revisi/ML/Peng/106 Dikirim tgl 10-12-1971 Perubahan Buku Tanah Hak Pokok No. 9/Revisi				

Foto Copy ini Sesuai Dengan Aslinya

Hanya Dapat Dipergunakan Untuk
Permohonan 27 Desember 1971

Malang, 21/12/1971

Nomor: 12-35.73.100/K11/2011

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MALANG
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SRI HENDARWATI, SH. M. Hum.
NIP. 19660524 199203 2 002

GUBERNUR KEPALA DAERAH PROPINSI JAWA-TIMUR

M e m b e r t j a :

1. surat tgl. 3 Nopember 1970 No.SPM 144/0/70 dari Pemimpin Umum Proyek Induk Serbaguna Kali Brantas dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Departemen Pekerjaan Umum & Tenaga Listrik bermaksud untuk mendapat hak pakai atas sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, seluas 1135 m², diuraikan dalam surat ukur tgl. 25 Desember 1937 no. 515 terletak di Djl.Idjen 52, lingkungan I Ketjamatan Klodjen, Kotamadya Malang, Propinsi Djawa Timur, untuk dipergunakan Rumah Dinas.

2 s/d d.s.t.

M e n i m b a n g :

1 s/d d.s.t.

M e n g i n g a t

1 s/d g d.s.t.

M E M U T U S K A N :

PERTAMA :

Menjatakan menerima penyerahan hak milik seluas 1135 m² a.n.Mohammad bin Zein bin Ali Badjabir dengan sertipikat tgl.31 Desember 1968 No.468 sedjak tanggal surat putusan ini ;

KEDUA :

Memersilahkan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Malang untuk men-tjatat hapusnya hak tersebut dalam diktum "PERTAMA" dalam buku-tanah yang bersangkutan dan ditjatat dalam sertipikatnya terhitung tanggal surat-putusan ini ;

KETIGA :

Memberikan kepada Departemen Pekerjaan Umum & Tenaga Listrik qq. Proyek Induk Serbaguna Kali Brantas, -----
HAK PAKAI atas sebidang tanah Negara, seluas 1135 m², sebagai dilukiskan pada surat ukur tgl.25 Desember 1937 No.515 terlampir, terletak dilingkungan IV (Djl.Idjen 52) Ketjamatan Klodjen, Kotamadya Malang, Propinsi Djawa Timur.

dengan syarat2 tersebut dibawah ini :

1. Hak pakai tersebut diberikan untuk, selama tanah itu dipergunakan untuk : Rumah Dinas.
dan berlaku sedjak tanggal surat-putusan ini;
2. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberi-an hak pakai ini maupun dari tindakan penguasaan atas tanah terse-but adalah mendjadi tanggung-djawab sepenuhnya dari penerima hak;
3. Penerima hak diwadjabkan membayar uang administrasi sebesar Rp.7.500,-- (tudjuribu lima ratus rupiah), yang harus disetorkan kepada..

Kantor Bendahara Negara/Pembantu Bendahara Negara atau kepada Kantor Pos & Giro yang terdekat atas mata anggaran Departemen Dalam Negeri, dan harus dilunaskan dalam masa enam bulan, terhitung sedjak tanggal surat-putusan ini;

Hak pakai tersebut tidak boleh dipergunakan untuk tujuan lain daripada peruntukan semula sebagai tersebut diatas, terketjuali dengan izin tertulis dari kami, Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa-Timur; Pemegang hak pakai diwajibkan senantiasa memelihara tanah tersebut serta bangunan dan/atau tanaman yang ada diatasnya dengan sebaik-baiknya dan benar-benar dipergunakan sebagaimana mestinya;

Hak pakai tersebut harus diberi tanda2 batas sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No.8 th. 1961;

Hak pakai tersebut dalam waktu tiga bulan setelah ketentuan dalam angka 3 (tiga) diatas dipenuhi, harus sudah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran yang bersangkutan;

Tanpa izin tertulis dari kami, Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa-Timur, hak pakai yang diberikan dengan surat-putusan ini tidak boleh dialihkan dalam bentuk apapun baik untuk sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain;

Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa-Timur sewaktu-waktu berhak membatalkan hak pakai tersebut, apabila pemegang hak ternyata tidak memenuhi salah satu ketentuan atau kewajiban yang ditetapkan dalam surat-putusan ini;

Hak pakai tersebut sewaktu-waktu dapat diakhiri, apabila hal itu dikehendaki oleh Pemerintah;

Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak pakai ini pemohon/penerima hak dianggap memilih tempat tinggal umum (domisili) di Kantor Agraria Daerah di Kotamadya Malang.....

Segala sesuatu akan diubah dan ditinjau kembali sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam surat-putusan ini.-

SALINAN d.s.t.

KUTIPAN disampaikan kepada pemohon untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

a.n. Gubernur Kepala Daerah
Propinsi Djawa-Timur:
Kepala Inspeksi Agraria,
u.b.



Kepala Sub Bagian Hak Pakai
(R. DJOJOLAKSONO).

Bukti: T-11 820/3 2012

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR
 JALAN DANAU JONGE I NO. 1 MALANG TELEPON : (0341) 717015 – 717016 Fax. (0341) 717017
 http://www.bpn-kotamalang.com, Email : kot-malang@bpn.go.id

No Surat : 704/13-39.73.100/V/2014
 Sifat : Biasa
 Lampiran :
 Perihal : Permohonan Bantuan Mediasi

Kepada:
 Yth. Sdr. Ridwan Badjabir, Ir
 (Selaku Kuasa dari Sdr. Ir. M. Najib Zein Badjabir / Mohamad Bin Zein Badjabir)
 Jl. Dorowati No.10 RT.013 RW.001
 Kelurahan Kauman - Kecamatan Klojen
 Kota Malang

Malang, 2 Mei 2014

TELAH DILAKUKAN PERIKSAAN
 SESUAI DENGAN PERATURAN PERTANAHAN

METERAI TEMPEL
 813FEADF616426707
 6000
 ENAM RIBU RUPIAH
 APRILIA NADIA PUTRI
 NIPPOE 957466775

Tanda tangan

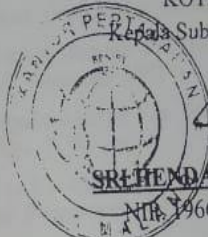
Menindaklanjuti surat Saudara tanggal 24-03-2014 perihal seperti tersebut diatas dan setelah kami adakan penelitian fisik dan yuridis terhadap subyek dan obyek dimaksud yang terletak di Jl. Ijen No.52 Kota Malang tersebut, maka dengan ini kami sampaikan jawaban / penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa obyek tanah dan bangunan di Jl. Ijen No.52 Kota Malang sesuai Data dan Warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Malang adalah Sertipikat Hak Pakai No.48 Kelurahan Oro-Oro Dowo {sebelumnya Hak Pakai No.9 Lingkungan IV yang dengan Berita Acara Pergantian No.Hak (dari Lingkungan ke Kelurahan) Tgl 23-04-2012, menjadi Hak Pakai No.48 Kelurahan Oro-Oro Dowo} yang diterbitkan Tgl : 10-04-1972, Surat Ukur Tgl 28-12-1937 No.515, An. Departemen Pekerjiaan Umum dan Tenaga Listrik
2. Bahwa benar obyek dimaksud di atas sebelumnya adalah Hak Milik No.468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo) Tgl: 31-12-1968, Surat Ukur Tgl: 28-12-1937 No.515, An. Mohamad Bin Zein Bin Ali Badjabir, bekas Hak Eigendom – Perponding No.8496, namun telah DIMATIKAN, dan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06 Tgl: 10-12-1971 kepada Departemen Pekerjaan Umum & Tenaga Listrik qq Projek Induk Serbaguna Kali Brantas maka selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No.9 Lingkungan IV yang kemudian menjadi Hak Pakai No.48 Kelurahan Oro-Oro Dowo An. Departemen Pekerjiaan Umum dan Tenaga Listrik Tgl: 10-04-1972, Surat Ukur Tgl: 28-12-1937 No.515 seperti tersebut di atas.
3. Bahwa obyek dimaksud di atas dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No.15/KPTS/1994 Tgl: 15 Januari 1994 telah dihapus dari daftar inventaris Departemen Pekerjaan Umum cq Direktorat Jenderal Pengairan dan MENJADI ASET: Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta (namun sampai dengan saat ini dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Malang belum ada Perubahan Hak maupun Subyek Hak, masih tetap Hak Pakai An. Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik).

4. Bahwa berkaitan dengan permohonan saudara untuk FotoCopy sertifikat Hak Milik No.468 Lingkungan IV / Kelurahan Oro-Oro Dowo, kami TIDAK DAPAT MEMENUHINYA , dikarenakan TIDAK ADA di Warkah kami. Yang ada di warkah/arsip kami adalah Buku Tanah, dan untuk mengijinkan / memberi copy Warkah dan atau Buku Tanah adalah bukan wewenang kami, melainkan wewenang Kakanwil BPN Propinsi.
5. Bahwa berkaitan dengan permohonan Bantuan Mediasi yang saudara ajukan kami masih memerlukan waktu untuk mengumpulkan data dan mempelajari lebih lanjut.

Demikian untuk menjadikan maklum.

a.n KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MALANG

Kepala Sub Bagian Tata Usaha

SRI HENDARWATI, SH. M.Hum
NIP. 19660524 199203 2 002