

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Jaminan Kepastian Hukum Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah**

##### **3.1.1 Dasar Hukum Dan Syarat Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada ketentuan menimbang ayat (2) dibunyikan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan, pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hak atas tanah mempunyai peran yang amat penting dalam kehidupan manusia oleh karenanya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia harus di inventarisasikan sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.

Adapun untuk syarat-syarat Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih mudah dan sederhana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya atas permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan harus:<sup>18</sup>

- a. Melakukan pemeriksaan data fisik (penetapan dan pemasangan tanda batas, pengukuran, pemetaan) oleh petugas yang ditunjuk.
- b. Melakukan pemeriksaan data yuridis selama 60 (enam puluh) hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan beserta pengesahannya.

---

<sup>18</sup><http://www.bpn.go.id/asp/pelayanan>, diakses Selasa 26 Mei 2015

- c. Melakukan penegasan konversi atau pengakuan hak.
- d. Membukukan hak.
- e. Menerbitkan sertifikat.

Ketentuan mengenai pemberian hak milik atas tanah (baru) yang dikuasai negara dan atas hak pengolahan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengolahan. Pasal 22 ditegaskan ada 3(tiga) hal yang menjadi dasar hak atas Tanah:<sup>19</sup> Menurut Hukum Adat; Karena Ketentuan Undang-Undang; Karena Penetapan Pemerintah.

Terjadinya hak milik berdasarkan ketentuan undang-undang, yaitu berdasarkan konversi sebagaimana dimaksud pada ketentuan kedua (ketentuan-ketentuan konversi) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yakni:

- a. Konversi tanah-tanah eks hak eigendom kepunyaan warga Negara Indonesia (yang dibuktikan pada tanggal 24 September 1960), dikonversi menjadi hak milik;
- b. Konversi hak milik adat (hak-hak adat atas tanah) kepunyaan warga negara Indonesia dikonversi menjadi hak milik.

Terjadinya hak milik berdasarkan penetapan pemerintah dapat juga didasarkan kepada:<sup>20</sup>

- a. Ketentuan landreform, yaitu seseorang yang memperoleh tanah dengan cara redistribusi obyek landreform oleh pemerintah yang akan ditingkatkan haknya menjadi hak milik (Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961).
- b. Pemberian hak milik berdasarkan yang berasal dari hak pengelolaan.
- c. Pemberian hak milik berdasarkan konsolidasi tanah, transmigrasi, pencetakan sawah dan lain-lain sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan landreform.
- d. Peningkatan hak dari hak guna bangunan dan hak pakai menjadi hak milik.

---

<sup>19</sup> A. Patra M. Zen, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, Op. Cit., hal. 163.

<sup>20</sup> Muhammad Yamin & Chadidjah Dalimunthe, *Modul Hukum Agraria 2009*. Hal 50

- e. Pemberian hak milik secara misal kepada beberapa orang berdasarkan pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **3.1.2 Prosedur Pendaftaran Atas Tanah Hak Milik**

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>21</sup>

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran terhadap sebidang tanah yang semula belum di daftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan, pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar objek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil (*parcel*), yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi yang terbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Adapun data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, antara lain:<sup>22</sup>

- a. Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, yaitu sebagaimana telah dikemukakan bahwa untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batas, luasnya, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya, setelah dipastikan letak tanahnya kegiatan dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas disetiap sudutnya.
- b. Kegiatan bidang Yuridis, yaitu: Bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, jilid 1 Djambatan, Revisi 2003, hal. 72

<sup>22</sup> *Ibid.* hal. 78.

- c. Kegiatan penerbitan surat tanda bukti haknya. Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.

Fungsi pendaftaran tanah dalam sistem positif ini adalah untuk memberikan jaminan secara sempurna, bahwa nama orang yang terdaftar dalam buku tanah sekalipun orang tersebut bukan pemilik sebenarnya dari tanah yang disertifikatkan itu. Setiap pendaftaran hak dan peralihan hak di dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftar sebagai pemilik dalam daftar ini, disini petugas pendaftaran harus memainkan peranan aktif disamping adanya peralatan yang cukup. Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftarkan atau dipindahkan tersebut dapat untuk didaftarkan atau tidak, meneliti tentang identitas para pihak, wewenangnya dan mengenai segala persyaratan formil yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mendaftarkan hak atas tanahnya, apakah sudah dipenuhi atau belum.

Adapun kebaikan dari sistem positif adalah :

- a. Adanya kepastian dari buku tanah ;
- b. Peranan aktif dari Pejabat Balik Nama ;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah sudah dimengerti oleh orang awam.

Sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap tanah walaupun ternyata bahwa pemegang sertifikat adalah bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut.

Selain adanya kebaikan dalam suatu sistem, maka ada pula kekurangannya.

Demikian juga dengan sistem positif ini ada segi kelemahannya, yaitu :

- a. Peranan aktif Pejabat Balik Nama tanah akan memakan waktu yang lama;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri ;
- c. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Sistem Negatif, sistem negatifnya adalah segala hal apa yang dibuktikan dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya didepan sidang pengadilan.

Asas peralihan hak menurut sistem negative adalah “Asas Memo Plus Yuris”, yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa dikeyahui oleh pemegang hak yang sebenarnya.<sup>23</sup>

Pembahasan sekarang adalah mengenai sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia. Bachtiar Effendie dalam bukunya “Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya”, mengutip pendapat Boedi Harsono dalam buku beliau yang berjudul Undang-undang Pokok Agraria bagian Jilid II, yang menyatakan “Sungguhpun pendaftaran tanah dinegara kita menurut pasal 19 ayat (1) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan mempergunakan apa yang disebut sistem positif”.<sup>24</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui 2(dua) cara, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
- b. Secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran itu sangat penting dan tanah tersebut didaftarkan untuk kepentingan ekonomi atau pendaftaran dilakukan untuk kepentingan dari penggunaan terhadap tanah, sehingga akan terlihat pemanfaatan dari tanah tersebut.

Sebagaimana dalam penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tujuan pendaftaran tanah ini dapat di ketahui dalam

---

<sup>23</sup> Bachtiar Effendi, op.cit, hal. 33

<sup>24</sup> Ibid, hal. 37

<sup>25</sup> Ibid.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>26</sup>

Dalam pendaftaran tanah yang terpenting adalah adanya catatan identitas atas tanah yang dimiliki dan dikuasai, identitas tanah adalah keterangan-keterangan mengenai sebidang tanah sehingga bidang tanah tersebut jelas jenis haknya, luasnya batas-batasnya, keadaannya, letaknya, siapa yang memiliki atau menguasai dan ciri-ciri khas lainnya.<sup>27</sup>

Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kepastian jaminan dan kepastian hukum.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam garis besarnya, tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung sebagai berikut:<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Sayuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria* di Minangkabau, Bina Aksara, 1985, hal. 19

<sup>27</sup> MP. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (Teori dan Praktek)* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003 hal. 162

<sup>28</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

- 1) Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
  - a. Keterangan mengenai pemohon
    - a) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masing-masing menjadi tanggungannya.
    - b) Apabila badan hukum, nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan Nomor Surat Keputusan Pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat memperoleh hak milik berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.
    - a) Dasar penguasaan atau atas haknya dapat berupa sertifikat, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan, pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
- 2) Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan: Data yuridis, data fisik, serta mencatat dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian, memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan keterangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 4) Dalam hal tanah dimohonkan belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran.
- 5) Keputusan pemberian hak atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara yang lain dan menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.
- 6) Surat keputusan pemberian hak dijadikan bukti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.
- 7) Kantor pertanahan mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan kepada pemegang hak.

### **3.1.3 Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Telah Diterbitkan Sertifikat Hak Milik**

Chadidjah Dalimunte, mengemukakan dalam penjelasan Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, hak-hak atas tanah harus didaftarkan, pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi sipemilik, disamping itu pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat *Land Information* dan *geografis information system*.<sup>29</sup>

Rustam Effendi, mengemukakan bahwa pada dasarnya yang didaftarkan dalam pendaftaran tanah itu adalah hak dimana fungsi hak lebih dominan dalam pendaftaran tanah, yang terdaftar bukan hak, tetapi fungsi hak dengan tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memungsiakan haknya tersebut.<sup>30</sup>

Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan itu adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

- 1) Hak-hak atas tanah yang harus didaftarkan :
  - a. Hak milik (Pasal 23 ayat (1) UUPA)

---

<sup>29</sup> Chadidjah Dalimunte, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan permasalahannya*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Medan, 2000, hal. 15.

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

<sup>31</sup> *Ibid.*

- b. Hak Guna Usaha (Pasal 32 ayat (1) UUPA Jo. Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996)
  - c. Hak Guna Usaha (Pasal 38 ayat (1) UUPA)
  - d. Hak Pakai (Pasal 1 PMA Nomor 1 Tahun 1966)
  - e. Hak Pengelolaan (Pasal 9 PMA Nomor 9 Tahun 1965)
- 2) Hak-hak lain yang harus didaftar:
- a. Hak Tanggungan, PPAT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah ditanda tangani APHT, mengirimkan ke kantor pertanahan. Maksud 7(tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap dari PPAT. Hak Tanggungan didaftarkan (saat lahirnya Hak Tanggungan).
  - b. Perwakafan Tanah Milik, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.
  - c. Hak milik atas Satuan Rumah Susun.

Pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dikenal 3 (tiga) cara pendaftaran hak, sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Pendaftaran hak di desa-desa lengkap, yaitu desa-desa yang telah dilakukan pengukuran desa demi desa.
2. Pendaftaran hak atas tanah pada desa-desa yang belum lengkap, yaitu desa-desa yang belum diselenggarakan pengukuran desa demi desa.
3. Pendaftaran hak atas tanah atas permohonan si pemegang hak sendiri.

#### Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Di dalam pasal 7 peraturan Pemerintah nomo 10 tahun 1961 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah diadakan :

- a. Daftar Tanah ;

---

<sup>32</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

- b. Daftar Nama ;
- c. Daftar Buku Tanah ;
- d. Daftar Surat Ukur ;

Penjelasannya adalah sebagai berikut :

- a. Daftar tanah adalah dalam daftar ini akan didaftar semua tanah (tanah-tanah yang langsung dikuasai oleh negara, taman-taman yang dipunyai oleh suatu hak, jalan-jalan dan sebagainya) yang terdapat dalam suatu desa ;
- b. Daftar nama ialah daftar ini akan di daftar nama orang-orang yang mempunyai hak atas tanah ;
- c. Daftar buku tanah ialah dalam daftar ini didaftarkan hak-hak atas tanah, peralihannya dan pembebannya dengan hak lain ;
- d. Daftar surat ukur ialah kumpulan surat-surat ukur dimana dalam surat ini diuraikan keadaan, letak, luas serta batas-batas sesuatu bidang tanah yang haknya telah didaftar dalam buku tanah;

Dalam melaksanakan tugas tata usaha pendaftaran tanah menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 agar setiap perubahan hak atas tanah yang terjadi di kemudian dapat pula dilakukan pencatatannya dalam buku tanah (sertifikat dan daftar isinya), hal ini demi kelangsungan tata tertib pemeliharaan tata usaha sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Pendaftaran tanah yang dimaksud diatas, menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yaitu sertifikat yang harus diakui atau diterima sebagai suatu alat bukti hak yang sah dan kuat, atas bidang tanah yang dihaki oleh seseorang atau badan hukum. Dalam proses pendaftaran tanah dengan pemberian sertifikat, diperlukan ketelitian dan ketepatan dari proses yang mendahuluinya sehingga suatu bidang tanah terdaftar, serta prosedur yang dilalui lebih efektif dan efisien, agar tidak memberatkan terhadap kepentingan rakyat banyak. Oleh karena itu, pemerintah harus menciptakan pendaftaran tanah ini melaluisuatu yang sangat teliti dan terarah, sehingga tidak mungkin asal saja.

Atas dasar hal tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah untuk penyediaan data-data penggunaan tanah bagi pemerintah maupun untuk masyarakat sendiri demi terjaminnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Keterangan-keterangan mengenai data-data pertanahan yang terhimpun di kantor pertanahan, dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>33</sup>

- 1) Kelompok Yuridis, yang menghimpun data-data tentang nama hak atas tanah, siapa pemegang, peralihan dan pembebanannya jika ada, semua ini dihimpun dalam Buku Tanah;
- 2) Kelompok Teknis, yang menghimpun data-data tentang letak tanah dimana, panjang atau lebar tanah serta batas-batas tanah semuanya ini dihimpun dalam surat ukur.

Berdasarkan keterangan-keterangan (data-data pertanahan) di dalam kedua kelompok di atas, diterbitkanlah sertifikat tanah. Jadi dengan demikian sertifikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Sebagai penegasan hak, maka Pasal 65 ayat (1) a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau alat buktinya tidak lengkap tapi ada keterangan saksi, maupun pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang menyatakan yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah yang bersangkutan.<sup>34</sup>

Dalam kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus adalah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>33</sup> [http: www.bpn.com. html.](http://www.bpn.com.html), diakses Selasa 26 Mei 2015

<sup>34</sup> Muhammad Yamin & Chadidjah Dalimunthe, *Modul Hukum Agraria 2009*. Hal 55

Pendaftaran Tanah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut, dalam rangka menginventarisasikan data-data peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan bertujuan memberikan kepastian hak, yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah untuk dapat dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, apa hak dipegangnya, letak dan luas tanah.
- 2) Untuk memungkinkan kepada pihak siapapun guna dapat mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli tanah, calon kreditur dan lain sebagainya.

Dengan diadakannya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya. Untuk melaksanakan tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta PPAT yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya dan hal ini diatur dalam Keppres Nomor 26 Tahun 1988 yang telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10/2006.

#### **3.1.4 Upaya yang Dilakukan Untuk Menjamin Kepastian Hukum**

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah Non Departemen yang bertanggung jawab dalam mengelola pertanahan salah satunya sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus benar-benar menyelenggarakan dan mempertanggung jawabkan hasilnya sehingga dapat memberikan kepastian hukum

---

<sup>35</sup> [http: www.tanahkoe.tripod.com. html.](http://www.tanahkoe.tripod.com.html), diakses Selasa 24 Mei 2015

terhadap pemegang hak atas tanah. Untuk mencapai hal tersebut telah berupaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dengan melakukan upaya-upaya sebagai berikut:<sup>36</sup>

- A. Pengukuran dan pemetaan seluruh bidang-bidang tanah. Bahwa dalam rangka kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah sudah barang tentu dibutuhkan infrastruktur berupa peta dasar pendaftaran dan peta pendaftaran yang memuat informasi batas-batas bidang tanah yang merupakan hasil pemetaan dan pengukuran. Bahwa dalam rangka mempercepat pengukuran dan pemetaan Pemerintah telah mengambil kebijaksanaan untuk menyerahkan pekerjaan ini kepada pihak swasta dengan supervisi dari Badan Pertanahan Nasional yaitu dengan adanya surveyor berlisensi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998, hal ini dimaksudkan untuk dapat memanfaatkan semua potensi yang ada di masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.
- B. Penilaian alat bukti untuk pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali, baik untuk hak-hak lama maupun untuk hak-hak baru perlu diadakan penelitian secara cermat dan teliti karena ketidak cermatan dalam menilai alat bukti sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat akan mengakibatkan sertifikat yang diterbitkan cacat hukum, adanya pengumuman yang bersifat terbuka sebelum diterbitkan sertifikat merupakan hal yang sangat penting dan harus benar-benar dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui adanya pensertifikatan sehingga apabila ada yang merasa keberatan dapat diantisipasi sedini mungkin sebelum terjadi sengketa.
- C. Pemeliharaan dan pendaftaran tanah harus betul-betul diperhatikan, agar setiap adanya perubahan dapat dilayani dengan cepat, sehingga pemegang hak yang berkepentingan yang akan mengadakan perubahan baik itu data fisik maupun data yuridis akan merasakan arti pentingnya kepastian hukum.

---

<sup>36</sup>Effendi Perangin, SH., *Sertifikat Hak Atas Tanah, Praktek Pengurusan*, Jakarta: Rajawali, 1992, hal. 9.

### **3.1.5 Analisis Jaminan Kepastian Hukum yang Terdapat pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997**

Bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan secara baik menjadi dasar dan perwujudan dari tertib administrasi di bidang pertanahan, administrasi pertanahan yang dikelola secara tertib adalah merupakan harapan dari diadakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan adanya administrasi pertanahan yang tertib dan mutahir, maka baik anggota masyarakat maupun Pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum ataupun perencanaan atas bidang-bidang tanah secara cepat dan tepat.

Bahwa salah satu sumber bagi pemutahiran data pendaftaran tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena demi pemutahiran data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan. Dalam pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan setiap pemegang dari hak yang terdaftar untuk mendaftarkan setiap pengubahan data fisik dari bidang tanahnya (misalnya karena pemecahan, pemisahan, ataupun penggabungan) maupun pengubahan data yuridis dari hak atas tanahnya (misalnya karena diadakan pemindahan ataupun pembebanan hak).

Dengan demikian peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk mempunyai kemampuan teknis yang tinggi untuk dapat menjalankan profesinya dengan sebaik-baiknya karena ketetapan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat sangat menentukan, karena akta PPAT merupakan perantara bagi proses pendaftaran pemindahan hak dan pemberian kepastian dan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan cara dalam mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA, walaupun pada dasarnya UUPA tidak menganut sistem publikasi negatif yang murni karena menggunakan sistem pendaftaran hak dimana salah satu cirinya adalah

kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dilakukan dengan seksama oleh pejabat pendaftaran tanah agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Pemberian jaminan kepastian hukum bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan diberikan penegasan terhadap kekuatan sertifikat. Dampak arti praktisnya selama belum dibuktikan yang sebaliknya data fisik dan data yuridis dalam perbuatan hukum maupun sengketa didepan pengadilan harus diterima sebagai data yang benar. Individu atau badan hukum lainnya tidak dapat menuntut tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lainnya jika selama 5 tahun sejak dikeluarkan tidak mengajukan gugatan di pengadilan. Pelaksanaan untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah dengan mengadakan pengukuran, pemetaan tanah dan penyelenggaraan tata usaha hak atas tanah merupakan hubungan hukum orang atau badan hukum dengan sesuatu benda yang menimbulkan kewenangan atas obyek bidang tanah dan memaksa orang lain untuk menghormatinya akibat dari pemilikan. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan kepada pemerintah untuk

menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts*. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan. Untuk memperoleh kekuatan hukum rangkaian kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, pengajuan kebenaran materiil pembuktian data fisik dan data yuridis hak atas tanah, ataupun lain hal yang dibutuhkan sebagai dasar hak pendaftaran tanah, dan atau riwayat asal usul pemilikan atas tanah, jual-beli, warisan, tidak terlepas pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan kepada pemegang hak yang terdaftar. Dalam pelaksanaannya untuk mencapai maksud tersebut maka kepada pemegang hak yang terdaftar akan diberikan tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar. Pendaftaran tanah adalah sesuatu yang penting dalam kepemilikan tanah karena Berdasarkan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah: Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 UUPA); Menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar ; Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan adanya pendaftaran tanah maka sengketa tanah dapat di hindari karena pemilik tanah mendapat perlindungan hokum dari pemerintah karena tanah merupakan sesuatu yang sangat penting di modern ini dan merupakan suatu investasi yang sangat berharga dan kadang dapat menimbulkan perselisihan bahkan pertumpahan darah. Maka dari itu lahirlah UUPA

yang merupakan peraturan yang di harapkan dapat menyelesaikan persoalan mengenai pertanahan.

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai alat buktinya dan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan. Oleh karena itu dengan adanya tujuan pendaftaran tanah yang telah dijelaskan diatas maka Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas memberikan jaminan kepastian hukum.

### **3.1.6 Upaya Administratif (Pasal 48 beserta Penjelasannya)**

Sehubungan dengan keracunan penggunaan istilah “keberatan” dalam beberapa peraturan dasar dari instansi/lembaga bersangkutan perlu dijelaskan sebagai berikut :

1. Yang dimaksud upaya administratif adalah :
  - a. Pengajuan surat keberatan (bezwaarschrift) yang ditujukan kepada Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan (penetapan/beschikking) semula.
  - b. Pengajuan surat banding administratif (administratief beroep) yang ditujukan kepada atasan pejabat atau instansi lain dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan,
2. Apabila peraturan dasarnya hanya menentukan adanya upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan, maka gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

- a. Apabila peraturan dasarnya menentukan adanya upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan dan/atau mewajibkan pengajuan surat administratif, maka gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diputus dalam tingkat banding administratif diajukan langsung kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama yang berwenang.

Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan dimaksudkan sebagai salah satu dasar hukum bagi Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat, dan pihak-pihak lain yang terkait dengan Administrasi Pemerintahan dalam upaya meningkatkan kualitas penyelenggaraan pemerintahan.

Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
- b. menciptakan kepastian hukum;
- c. mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;
- d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;  
memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;
- e. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB;  
dan
- f. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat.
  1. AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:
    - a. kepastian hukum;
    - b. kemanfaatan;
    - c. ketidakberpihakan;
    - d. kecermatan;

e. tidak menyalahgunakan kewenangan;

f. keterbukaan;

g. kepentingan umum; dan

h. pelayanan yang baik.

2. Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

### **3.2 Upaya Hukum Yang Ditempuh Pemilik Tanah Yang berstatus Petok D Pada Saat Mengajukan Permohonan Sertifikat Telah Terbit Sertifikat Atas Nama Orang Lain**

Pembuktian adalah fase paling penting dalam setiap perkara, baik perkara perdata maupun publik. Dikatakan demikian, karena dalam fase inilah para pihak yang berperkara diberikan kesempatan oleh hakim di Pengadilan untuk menunjukkan kebenaran dari dali-dalil yang dikemukakannya. Sehingga nantinya Majelis Hakim dapat mengambil kesimpulan dan memutuskan mengenai ada tidaknya suatu peristiwa hukum dan perbuatan yang merugikan pihak lain, untuk selanjutnya menerapkan sanksi atau hukuman bagi pihak- pihak yang bersalah secara tepat dan adil.

Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa setiap orang yang mengakui memiliki suatu hak, menyebutkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak, maka wajib membuktikan di pengadilan, namun tidak semua yang dibantah atau digugat tersebut tidak perlu dibuktikan apabila pihak tergugat mengetahui dan mengakui kebenaran atas peristiwa yang menimbulkan gugatan itu. Ada beberapa peristiwa atau

penyangkalan hak dimana penggugat tidak perlu membuktikan kebenaran dalil-dalil yang diajukannya, antara lain:<sup>37</sup>

- a. Adanya peristiwa atau hak yang menjadi dasar gugatan tidak disangkal oleh tergugat
- b. Peristiwa tersebut dilihat hakim selama berlangsungnya sidang pemeriksaan di pengadilan
- c. Adanya suatu peristiwa yang kebenarannya sudah diketahui oleh masyarakat umum
- d. Peristiwa itu sudah tergambar berdasarkan pengalaman secara logika

Selain diatur dalam KUHPerdara, Hukum pembuktian juga diatur dalam Hukum Acara Perdata yang tercantum dalam ketentuan H.I.R. Pasal 163 dan Pasal 283 R.B.g. yang pokoknya menyatakan: "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan hak-hak itu atau untuk membantah hak oranglain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*". Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut juga dapat dinyatakan bahwa tidak hanya suatu peristiwa atau kejadian saja yang harus dibuktikan di Pengadilan, melainkan juga suatu hak. Namun demikian tidak semua hak atau peristiwa harus dibuktikan, tetapi terbatas hanya hak atau peristiwa yang disangkal oleh pihak lawan atau tergugat. Dalam ketentuan tersebut juga terdapat suatu azas yang berbunyi: "*siapa yang mendalilkan suatu hal, dia juga harus dapat membuktikan kebenaran dari dalil tersebut*". Sepintas azas tersebut terlihat sangat mudah diterapkan, tetapi sesungguhnya dalam prakteknya di Pengadilan tidaklah mudah untuk menentukan siapa yang dibebani kewajiban untuk membuktikan. Sehingga hakimlah pihak yang paling tepat untuk menentukan pihak mana yang dibebani kewajiban untuk membuktikan dan hakim pula yang secara adil memberi penilaian mengenai pembuktian yang diajukan oleh para pihak berseteru.

Menurut Martiman Prodjohamidjojo, pembuktian mengandung maksud dan usaha untuk menyatakan kebenaran atas suatu peristiwa sehingga dapat diterima

---

<sup>37</sup> R. Soebekti, Pembuktian dan Daluwarsa, (Jakarta; Intermedia, 1987), hal. 43

akal.<sup>38</sup> Dalam hukum pembuktian, terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang sering dipergunakan sebagai pedoman pelaksanaan dalam hukum acara, antara lain:<sup>39</sup>

- a. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (bloot affirmatief), yaitu bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang meningkari atau yang menyangkalnya
- b. Teori subyektif yang menyatakan bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengakui mempunyai hak, harus membuktikannya
- c. Teori obyektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti penggugat meminta kepada pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan dalilnya dan hakim bertugas menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut
- d. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih lugas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik. Perihal pembuktian dikenal dalam Hukum Tanah Nasional melalui pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang fungsinya untuk memberikan kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses pembuktian yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya.

Dalam Tesis ini akan dibahas tentang perkara Nomor 123/G/2014/PTUN/SBY untuk lebih jelasnya akan diuraikan sebagai berikut :<sup>40</sup>

### **3.2.1 Pihak-Pihak Yang Berperkara**

#### **A. Identitas Penggugat**

---

<sup>38</sup> Ahmad Chulaemi, S.H., Hukum Agraria: Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1996, Hal.124

<sup>39</sup> Ibid, hal 124

<sup>40</sup> PTUN Putusan Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY

Dalam kasus ini penggugat atas nama Badrus Sholeh yang bertempat tinggal di Jl. Kendung Rejo VI/2, RT 04 RW 08, Kelurahan Benowo, Kota Surabaya dan H. Ali Ma'rup, tempat tinggal di Jl. Balongsari Krajan I/40, RT 04 RW 07, Kelurahan Balongsari, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Moch. Yusron Marzuki, SH.MH / Advokad; Dwi Narwoko, SH. / Advokat Magang beralamat di Jl. Wiguna Selatan III No. 10 Gunung Anyar, Rungkut, Surabaya

#### B. Identitas Tergugat

Pihak tergugat disini yaitu, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya berkedudukan di Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Kuncorobakti Hanung, SH. Kepala seksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan ; Bambang Ujijono, SH. Kepala sub seksi perkara pertanahan ; Nanang Harianto, SH. Kepala sub seksi sengketa konflik pertanahan ; Nugroho Imam Santoso, SH. Staf sub seksi perkara ; Much. Mudzakir, AMD. Staf sub seksi perkara. Esemuanya beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya, Sambikerep Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 410/SKK/35.78.14/IX/2014, tanggal 2 September 2014

### 3.2.2 Duduknya Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertulis tertanggal 22 Agustus 2014 yang terdaftar di Kepanitiaan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 22 Agustus 2014 dengan Register Perkata Nomor : 123/G/2014/PTUN.SBY.<sup>41</sup> yang telah diperbaiki dan diterima pada tanggal 9 September 2014 yang selengkapnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

#### A. Obyek Gugatan

Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges, tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas

---

<sup>41</sup> PTUN Putusan Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY

2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya

B. Dasar Gugatan

1. Bahwa, Surat Keputusan Tergugat sebagaimana obyek gugatan diatas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Penetapan tertulis, Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, kelurahan Greges, tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya
  - b. Dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya merupakan badan tata usaha yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan negara di bidang pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Berisikan tindakan hukum tata usaha negara, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul merupakan suatu tindakan hukum administrasi yang bersumber pada ketentuan hukum tata usaha negara
  - d. Konkret, bahwa obyek yang diputuskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya ini tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yakni mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995

tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul

- e. Individual, bahwa Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul ditujukan tertentu kepada orang lain atau badan hukum perdata
  - f. Final, Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul merupakan keputusan yang sudah definitif, yang artinya tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum
  - g. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, bahwa putusan Surat keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul merupakan keputusan yang bersifat final dan mengikat telah menimbulkan akibat hukum bagi para penggugat
2. Bahwa, para penggugat mengetahui obyek gugatan tanggal 22 Juli 2014 yaitu pada saat persidangan pemeriksaan perkara Daftar Periksa Nomor 69/G/2014/PTUN.SBY, ternyata setelah acara sidang Pemeriksaan setempat tanggal 18 Juli 2014 terjadi kekeliruan mengenai obyek gugatan dalam perkara Daftar Perkara Nomor 69/G/2014/PTUN.SBY, sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004

tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Dengan demikian unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini

C. Alasan Menggugat (*beroeps gronden*)

1. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris yang mendapat kuasa, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 Maret 2014 dari para ahli waris lainnya, antara lain H. Abdul Wahab, H. Lutfi, dan H. Moch. Rif'an
2. Bahwa, Para Penggugat dan ahli waris yang lain adalah ahli waris sah dari Hj. Choiroti, satu dan lain hal sebagaimana terurai dalam Penetapan Peradilan Agama Surabaya Nomor : 0627/Pdt.P/2013/PA.Sby
3. Bahwa, orang tua para penggugat yang bernama Hj. Choiroti yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Jl. Margomulyo Permai III Kelurahan Greges, Kecamatan Asemworo, Kota Surabaya, Petok D. 477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi)
4. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 149/008/436.11.27.5/2014 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Greges, menerangkan :
  - a. Berdasarkan Buku Catatan Letter C kelurahan Greges kecamatan Asemworo Kota Surabaya, Tanah Bekas Hak Yasan Petok D-477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) dikuasai oleh Hj. Choiroti
  - b. Pada tanggal 5 Maret 2013 telah dibuatkan Sparodik/Riwayat Tanah untuk permohonan pengukuran/konversi atas sebagian Tanah Bekas Hak Yasan Petok D-477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) a/n Hj. Choiroti

- c. Tanah Bekas Hak Yasan Petok D-477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jl. Margomulyo Nomor 18 dan pengajuan tersebut adalah sebagian dari Jl. Margomulyo Nomor 18 terletak disisi belakang dan akses jalan masuk melewati Jl. Margomulyo Permai
5. Bahwa, sebidang tanah yang dimiliki Hj. Choiroti sampai gugatan *a quo* terdaftar di Kepanitiaan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, TIDAK PERNAH DIALIHKAN kepada siapapun baik sebagian maupun seluruhnya, fakta tersebut dibuktikan dengan adanya SPARODIK tertanggal 5 Maret 2013 dengan mengetahui Kepala Desa/Kelurahan Greges
6. Bahwa, para penggugat sangat terkejut pada saat pemeriksaan perkara Nomor: 69/G/2014/PTUN.SBY di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, ternyata tergugat mengajukan bukti berupa peta lokasi terhadap tanah milik para penggugat yang terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Asemworo, Nomor Petok D-477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), dengan Nomor Obyek Pajak 35-78-182-002-014-0610-0 telah terbit. Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas  $2035 \text{ M}^2$  (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul. Selama ini para penggugat telah mengurus proses sertifikat atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Asemworo, Nomor Petok D-477 Persil 57 Kelas D-II luas  $\pm 3960 \text{ M}^2$  (kurang lebih tiga ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), dengan Nomor Obyek Pajak 35-78-182-002-014-0610-0, bahkan tergugat telah menindaklanjuti kelapangan untuk mengecek lokasi dan melakukan pengukuran, namun ternyata tergugat pada tanggal 24 Pebruari 2014 mengirim Surat Nomor: 742/200-35.78/VII/2014 kepada para penggugat, yang kemudian surat tersebut diralat dengan Surat Nomor: 2374/200-35.78/VII/2014, perihal Permohonan Penjelasan Tanah tertanggal 24 Juli 2014

7. Bahwa, pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”, dalam hal ini keputusan tergugat bertentangan dengan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan, sehingga terdapat cacat prosedur
8. Bahwa, dari Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387, Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995, luas 2035 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh lima meter persegi) atas nama Samsudin Samsul yang menjadi obyek sengketa tata usaha negara tersebut, Para penggugat keberatan dan mengajukan gugatan terhadap Tergugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dasar/alasan bahwa Surat Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni ASAS KECERMATAN, karena tergugat tidak teliti dalam menentukan letak dan batasnya dalam penerbitan sertifikat tersebut
9. Bahwa, berdasarkan pada fakta hukum sebagaimana terurai pada angka 7 dan 8 diatas dapat dijadikan dasar pertimbangan, kiranya sangatlah beralasan dan berdasarkan pada Surat Keputusan tergugat *a quo* dinyatakan BATAL, oleh karenanya agar tergugat segera MENCABUT surat keputusan *a quo*
10. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 116 ayat (4) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi, “*dalam hal tergugat tidak*

*bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/sanksi administrasi”, oleh karenanya Para Penggugat mohon agar tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah)/hari apabila tergugat tidak melaksanakan putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)*

### **3.2.3 Pembuktian<sup>42</sup>**

#### **A. Bukti yang diajukan Penggugat**

Para Penggugat mengajukan bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya oleh hakim, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 24 Juli 2014 Nomor 2374/200-35.78/VII/2004 perihal : Permohonan Penjelasan Tanah ;
2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat dari Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 28 Januari 2014 Nomor 474/200.35.78/I/2014 perihal : Permohonan Cek Lokasi / Pengukuran Tanah
3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Kuasa tanggal 9 Maret 2014 dari H. Ali Ma'ruf dan H. Badrus ;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Penetapan dari Pengadilan Agama Surabaya Nomor 0627/Pdt.P/2013/PA.Sby tanggal 15 Mei 2013 ;

---

<sup>42</sup> PTUN Putusan Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY

5. Bukti P-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Penetapan dari Pengadilan Agama Surabaya Nomor 0628/Pdt.P/2013/PA.Sby tanggal 15 Mei 2013 ;
6. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan tanggal 5 Maret 2013 dari Hj. Choiroti ;
7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Permohonan tanggal 5 Maret 2013 dari Hj. Choiroti ;
8. Bukti P-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan menerima hasil ukur tanggal 5 Maret 2013 ;
9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sparodik) tanggal 5 Maret 2013 ;
10. Bukti P-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Suart Pernyataan karena selisih luas tanggal 5 Maret 2013 ;
11. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sket lokasi tanggal 5 Maret 2013 ;
12. Bukti P-12 : Fotokopi sesusai dengan aslinya, Berita Acara Pemasangan tanda Batas ;
13. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan tanggal 5 Maret 2013 dari Hj. Choiroti ;
14. Bukti P-14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan dari Buku Pendaftaran leter C an. Hj. Choiroti, beserta lampirannya;
15. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai legalisir Surat Pernyataan Penyerahan dengan jual beli tanggal 5 April 1976 ;
16. Bukti P-16 : Fotokopi surat keterangan riwayat tanah Nomor : 590/005/436.11.27.5/2013 tanggal 6 Maret 2013 dari Lurah Greges ;

17. Bukti P-17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Nomor : 149/008/436.22.27.5/2014 tanggal 4 Maret 2014 dari Lurah Greges ;
18. Bukti P-18 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
19. Bukti P-19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
20. Bukti P-20 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
21. Bukti P-21 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
22. Bukti P-22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
23. Bukti P-23 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 an. Lis Hartati / Hj. Choiroti ;
24. Bukti P-24 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima tanggal 7 Januari 2014 perihal : Permohonan Cek Lokasi / Pengukuran Tanah ;
25. Bukti P-25 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Tanda Terima tanggal 4 Pebruari 2014 perihal : Permohonan Informasi / Penjelasan Tanah ;
26. Bukti P-26 : Fotokopi dari fotokopi, satu bendel berkas data-data Petok D Nomor 477 persil 57 kelas D.II Kel Greges,

Kec. Asemworo, Kota Surabaya, beserta gambar dan lokasinya ;

B. Bukti yang diajukan Tergugat

Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya oleh hakim, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor 875 Kel. Greges, Kec. Asemworo, Kotamadya Surabaya atas Nama Nyonya Linda L ;
2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kwitansi Pembayaran permohonan hak atas nama Nyonya Linda L tertanggal 25 Juli 1994 (beserta lampirannya) ;
3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat tanda setoran hak atas nama Nyonya Linda L;
4. Bukti T-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Model A, perihal : permohonan penerbitan sertifikat atas nama Nyonya Linda L tanggal 21 Juli 1994 ;
5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya,Keputusan Kepala Kantor Wilayan Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 639/HM/35/1994 tanggal 18 Juli 1994 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah ;
6. Bukti T-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, daftar lampiran Suart Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timurtanggal 18 Juli 1994 Nomor : 639/HM/35/1994 ;
7. Bukti T-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya,Gambar Situasi tanggal 22 Nopember 1995 Nomor : 14033/1995 ;
8. Bukti T-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1387 Kel. Greges, Gambar Situasi tanggal 22

- Nopember 1995 Nomor : 14033/1995, terbit tanggal 14 Desember 1995 pemegang hak terakhir an. Samsudin Samsul ;
9. Bukti T-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya,kwitansi pembayaran permohonan hak tanggal 4 Desember 1995 (beserta lampirannya) ;
  10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya,pemisahan tanggal 2 November 1995;
  11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, akta jual beli tanggal 30 April 2001 Nomor : 333-04/Asrw/2001 yang dibuat oleh PPAT Sairan ;
  12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari Samsudin Samsul tanggal 30 April 2001 ;
  13. Bukti T-13 : Fotokopi dari fotokopi, KTP an. Chen Sin Jing dan an. Teddy Gunawan ;
  14. Bukti T-14 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Kartu Keluarga tanggal 20 Juni 1997 Nomor 125619/97/04445 ;
  15. Bukti T-15 : Fotokopi dari fotokopi legalisir,Surat Tjataan Pernyataan Keterangan melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk kembali menjadi warga Negara Republik Indonesia tanggal 1 Juli 1971 ;
  16. Bukti T-16 : Fotokopi dari fotokopi legalisir,Surat Keterangan Nomor : 205/Gt.Nm/1973 tanggal 26 Pebruari 1975 ;
  17. Bukti T-17 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat catatan pernyataan keterangan memperoleh kewarganegaraan Republik Indonesia Cx pasal 7-(1) Undang-undang Nomor 62 Tahun 1958 Jo Pasal 11 aturan Peralihan dan Pasal V Peraturan Penutup tanggal 10 Maret 1981 Nomor 09/KEW/PW/1981 ;

18. Bukti T-18 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Kutipan Akta Perkawinan Nomor 954/WNI/1980 tanggal 22 Desember 1980 ;
19. Bukti T-19 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat Kuasa tanggal 28 Juli 2000 Nomor 57 dari Notaris di Surabaya Tirta Wardoyo, SH. ;
20. Bukti T-20 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Kartu Penduduk an. Olivia Soh dan an. Samsudin Samsul ;
21. Bukti T-21 : Fotokopi dari fotokopi legalisir,
22. Bukti T-22 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia tanggal 8 September 1990 Nomor C4.Hh.03.06-8693 an. Samsudin Samsul ;
23. Bukti T-23 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia tanggal 13 April 1998 Nomor C4.Hh.04.06-1153 an. Olivia Soh ;
24. Bukti T-24 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat Pernyataan ganti nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet tanggal 1 Desember 1967 Nomor 127/U/Kep/12/1966 ;
25. Bukti T-25 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Penetapan Pengadilan Negeri Tk. I Surabaya Nomor 2119/Pdt.P/1997?PN.Sby tanggal 29 Desember 1997 ;
26. Bukti T-26 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Kutipan Akta Perkawinan untuk suami Nomor 617/WNI/1992 tanggal 9 Juli 1992 ;
27. Bukti T-27 : Fotokopi dari fotokopi legalisir, Surat Setoran Pajak tanggal 30 April 2001 an. Linda L ;

### **3.2.4 Pertimbangan Hakim dalam Perkara No. 123/G/2014/PTUN.SBY<sup>43</sup>**

---

<sup>43</sup> PTUN Putusan Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada tingkat pertama merumuskan pertimbangan hukum untuk kasus peradilan ini sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

Dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya yaitu, bahwa permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak antara Penggugat dan pemegang hak milik Nomor 1378/Kelurahan Greges maka kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini ada pada Peradilan Umum bukan menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ; bahwa gugatan Penggugat Error In Obyekto dikarenakan persil tanah petok penggugat berada pada persil tanah lain yang tidak ada kaitannya dengan persil tanah yang saat ini telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges, dengan demikian tidak ada hubungan dan kepentingan penggugat atas bidang tanah yang telah terbit Sertifikat Hal Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges, sehingga secara yuridis penggugat tidak menderita kerugian ; bahwa gugatan penggugat jelas-jelas kabur/abscur libel karena tidak ada kesesuaian letak dan luasan bidang tanah ; gugatan para penggugat secara yuridis telah kadaluarsa/lewat dikarenakan tahun penerbitan sertifikat pada tahun 1995 sedang gugatan terdaftar di kepanitiaan Pengadilan Tata Usaha Negara pada bulan Agustus 2014, selain daripada itu sertifikat hak milik Nomor 1387 sudah diketahui penggugat dalam perkara Nomor 69/G/2014/PTUN.SBY

Menimbang bahwa kewenangan absolut pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memurus dan menyelesaikan suatu sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku hanya sebatas pada suatu sengketa tata usaha negara saja ; menimbang bahwa ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan “*sengeketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata*”; yang dimaksud dengan tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 10 yaitu berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 adalah “*administrasi negara*

*yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah baik di pusat maupun di daerah”;*

Yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara a quo adalah tindakan tergugat dalam pelaksanaan atau penyelenggaraan urusan pemerintah di bidang pertanahan dalam bentuk penerbitan Sertifikata Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges pemegang hak atas nama Samsudin Samsul yang menurut para penggugat berada di atas tanah miliknya yaitu di atas petok D Nomor 477 persil 57 klas D-II atas nama Hj. Choiroti ; menurut Majelis Hakim tindakan menerbitkan suatu keputusan berupa sertifikat hak milik adalah jelas merupakan tindakan tata usaha negara yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dan bukan merupakan tindakan privat atau keperdataan, sehingga sengketa yang timbul akibat dikeluarkannya sertifikat yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan sengketa tata usaha negara dan bukan merupakan sengketa keperdataan mengenai kepemilikan, oleh karena itu merupakan kompetensi absolut pengadilan tata usaha negara ; dengan demikian eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh tergugat tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan tidak diterima

Berdasarkan hasil persidangan hasil persidangan di lokasi dan pernyataan tergugat sebagaimana tersebut dalam bukti surat P-1 dapat ditarik kesimpulan bahwa diatas tanah yang terletak di jalan Margomulyo Permai III Kelurahan Greges, Kecamatan Asemworo Kota Surabaya telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges, sehingga dengan demikian gugatan para penggugat tidaklah Error in Obyekto dan menurut hukum para penggugat jelas memiliki kepentingan yang dirugikan atas dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Atas nama Samsudin Samsul ; karena gugatan para penggugat tidak error in obyekto dan telah memenuhi unsur kepentingan yang dirugikan sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, maka eksepsi tergugat yang demikian itu tidak berdasarkan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ;

Bahwa dalil eksepsi tentang gugatan kabur tidak ada kesesuaian luas bidang tanah antara luas tanah para penggugat dengan luas tanah pada obyek

sengketa, menurut Majelis Hakim hal yang demikian itu bukanlah merupakan ukuran kabur atau tidaknya suatu gugatan terhadap diterbitkannya suatu sertifikat, namun yang menjadi ukuran menurut hukum adalah apakah gugatan para penggugat tersebut telah jelas memuat obyek hukum, obyek sengketa, posita gugatan dan petitum sehingga menurut Majelis Hakim surat gugatan yang nota bene telah melalui tahapan pemeriksaan persiapan tersebut telah jelas mencantumkan hal-hal yang harus dimuat dalam suatu gugatan Tata Usaha Negara dan menurut Majelis Hakim gugatan penggugat tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil sebagai sebuah gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara ; berdasarkan uraian tersebut maka terhadap eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa para penggugat jelas-jelas kabur/abscuur libel karena tidak ada kesesuaian letak dan luasan bidang tanah adalah dalil eksepsi yang tidak berdasarkan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap eksepsi mengenai gugatan para penggugat secara yuridis telah kadaluarsa yaitu eksepsi tersebut didasarkan pada alasan bahwa sertifikat diterbitkan tahun 1995 sedang gugatan terdaftar di kepanitiaan Pengadilan Tata Usaha Negara bulan Agustus 2014 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges sudah diketahui para penggugat dalam perkara Nomor 69/G/2014?PTUN.SBY ; memang benar sesuai data yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges sertifikat tersebut diterbitkan tahun 1995, namun demikian apakah gugatan yang diajukan penggugat dengan obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No 1387/Kelurahan Greges yang diterbitkan pada tahun 1995 termasuk dalam gugatan yang kadaluarsa/lewat waktu?; bahwa berdasar register pendaftaran perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya gugatan para penggugat diajukan di pengadilan tanggal 22 Agustus 2014, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan para penggugat tidak tergolong pada gugatan yang kadaluarsa atau lewat waktu, sehingga dengan demikian eksepsi tergugat mengenai gugatan yang diajukan

penggugat secara yuridis telah kadaluarsa/lewat tidak berdasarkan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima

Oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan tergugat dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya

#### B. Dalam Pokok Perkara

Yang menjadi obyek gugatan dan dimintakan pembatalannya oleh para penggugat dalam sengketa ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges, paada tanggal 22 Nopember 1995 luas 2035 M<sup>2</sup> atas nama Samsudin Samsul yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya ; menurut para penggugat penerbitan surat keputusayang menjadi obyek gugatan dalam sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya melanggar asas kecermatan sehingga gugatan para penggugat telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Setelah proses jawab menjawab dalam persidangan dan masing-masing pihak tetap pada pendiriannya, maka pada sengketa a quo terdapat permasalahan hukum yang harus diselesaikan yaitu mengenai: apakah obyek gugatan telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga gugatan para penggugat telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ataukah tidak?; bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa a quo adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges seluas 2035 M<sup>2</sup> atas nama Samsudin Samsul yang diterbitkan tergugat pada tanggal 14 Desember 1995 ; obyek gugatan ini merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik No 875/Kelurahan Greges seluas 13182 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Linda L yang berdasarkan bukti T-1 diterbitkan tergugat pada tanggal 6 Agustus 1994, maka akan

dipertimbangkan pula mengenai Sertifikat Hak Milik No 875/ Kelurahan Greges seluas 13182 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Linda L dan sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges atas nama Samsudin Samsul yang merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Kelurahan Greges diterbitkan oleh tergugat tanggal 14 Desember 1995 sehingga ketentuan yang digunakan untuk menguji bagi terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Kelurahan Greges dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan, dapat diketahui pula bahwa Ny. Lies Hartati pernah memiliki sebidang tanah yang merupakan tanah bekas hak yasan dan tercatat dalam Buku C Kelurahan Greges Kecamatan Asemworo Kota Surabaya pada petok D Nomor 164 persil 57 kelas D-II seluas 3635 Ha terletak di Jalan Margomulyo 18 Kelurahan Greges Kecamatan Tandes Kota Surabaya yang dikemudian hari berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Dengan Jual Beli tanggal 5 April 1976 tanah tersebut diserahkan kepada Hj. Choiroti (vide lampiran bukti P-14, bukti P-15 sampai dengan P-23, dan P-26)

Dari data uraian yuridis tersebut maka diperoleh hal-hal pokok sebagai berikut: bahwa Nyonya Lies hartati memiliki sebidang tanah yang tercatat dalam buku C Kelurahan Greges dengan petok D Nomor 164 persil 57 kelas D-II seluas 3635 Ha terletak di Jalan margomulyo 18 kelurahan Greges yang pada tanggal 5 April 1976 tanah tersebut diserahkan kepada Hj. Choiroti dan mutasi tanah tersebut tercatat dalam buku C Kelurahan Greges pada Petok Nomor 477 persil 57 kelas D-II seluas 3635 Ha ; bahwa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam petok Nomor 477 persil 57 kelas D-II seluas 3635 Ha atas nama Hj. Choiroti tidak pernah dialihkan kepemilikannya ; bahwa Nyonya Lies Hartati setelah menyerahkan sebidang tanah seluas 3635 Ha atau 36350 M<sup>2</sup> kepada Hj. Choiroti tanggal 5 April 1976, selanjutnya tanggal 10 Juni 1976 memperoleh sebidang tanah seluas 31480 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah dibawah tangan Nomor 09/Agr/1976 dengan materai cukup dan diketahui oleh Camat Tandes ;

bahwa hal tersebut diperoleh fakta bahwa tanah seluas 3635 Ha di Jalan Margomulyo 18 Kelurahan Greges dengan petok D Nomor 164 persil 57 kelas D-II atas nama Nyonya Lies Hartati yang kemudian menjadi Petok Nomor 477 persil 57 kelas D-II atas nama Hj. Choiroti lebih dahulu ada dan tercatat dalam buku C Kelurahan Greges daripada tanah seluas 31480 M<sup>2</sup> yang diperoleh Nyonya Lies Hartati tanggal 10 Juni 1976 berdasarkan Surat Pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah dibawah tangan Nomor 09/Agr/1976 dan tidak tercatat dalam buku C Kelurahan Greges Kecamatan Tandes (sekarang Asemworo) Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur

Fakta hukum menunjukkan bahwa secara materiil tanah seluas 31480 M<sup>2</sup> yang semula dikuasai Nyonya Lies Hartati berdasarkan Surat Pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah dibawah tangan tanggal 10 Juni 1976 Nomor 09/Agr/1976 telah menumpang sebagian diatas tanah petok Nomor 477 persil 57 kelas D-II seluas 3635 Ha atas nama Hj. Choiroti yang sampai sekarang berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/005/436.11.27.5/2013 tanggal 6 Maret 2013 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Greges masih dikuasai oleh Hj. Choiroti (vide bukti P-16 dan P-17) ; dengan memperhatikan ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4) dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang telah menunjukkan bahwa sertifikat hak milik Nomor 1387/Kelurahan Greges atas nama Samsudin Samsul in casu obyek sengketa yang merupakan pemecahan sertifikat atas nama Nyonya Linda L dan berasal muladari pengakuan penguasaan hak oleh Nyonya Lies Hartati telah terbukti menumpang sebagian pada petok C 477 Persil 57 Klas D-II atas nama Hj. Choiroti Kelurahan Greges Kecamatan Asemworo Kota Surabaya khususnya pada Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges atas nama Samsudin Samsul, maka terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Kelurahan Greges seluas 13182 M<sup>2</sup> atas nama Nyonya Linda L telah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berakibat hukum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges seluas 2035 M<sup>2</sup> atas nama Samsudin Samsul bertentangan dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku dan asas kepastian hukum, oleh sebab itu gugatan para penggugat dinyatakan berdasarkan hukum dan karenanya pula petitum gugatan para penggugat poin 2 dan 3 dapat dikabulkan ;

Berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya yang telah menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 875/Kelurahan Greges atas nama Nyonya Linda L telah diterbitkan tidak sesuai dengan perundang-undangan karena telah menumpang sebagian diatas tanah milik para penggugat dalam petok C 477 persil 57 klas D-II atas nama Hj. Choiroti, dan berakibat hukum turunan dari Sertifikat Hak milik No 875/Kelurahan Greges tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges atas nama Samsudin Samsul turut pula dibatalkan karena terbukti telah diterbitkan diatas bidang tanah milik Hj. Choiroti, maka menurut Majelis Hakim tuntutan para penggugat agar tergugat melanjutkan proses penerbitan Hak Milik atas nama Hj. Choiroti haruslah dikabulkan

### **3.2.5 Putusan Hakim Terhadap Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY<sup>44</sup>**

Majelis Hakim melalui rapat permusyawaratan, majelis hakim telah mengambil keputusan untuk kasus ini yang dituangkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 5 Desember 2014 Nomor : 123/G/2014/PTUN.SBY. secara ringkas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

Dalam eksepsi, menyatakan gugatan para tergugat tidak diterima dalam pokok perkara, mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian; menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1387/Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995 luas 2035 M<sup>2</sup> atas nama Samsudin Samsul; mewajibkan tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 1387 Kelurahan Greges tanggal 14 Desember 1995, Gambar Situasi Nomor 14.033/1995 tanggal 22 Nopember 1995 luas 2035 M<sup>2</sup> atas nama Samsudin Samsul; mewajibkan tergugat untuk melanjutkan proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama

---

<sup>44</sup> PTUN Putusan Perkara Nomor 123/G/2014/PTUN.SBY

Hj. Choiroti sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; menolak gugatan para penggugat selebihnya; menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 216.000,-

### **3.2.6 Analisis Kasus**

Tanah yang berada di wilayah Indonesia ini merupakan modal atau aset bangsa yang sangat berharga, dan kekayaan nasional sebagai suatu perwujudan karunia Tuhan yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia secara turun-temurun dan tidak putus. Hubungan antara tanah dan manusia (bangsa Indonesia) bersifat abadi. Semakin bertambah banyak penduduk, sementara jumlah tanah tetap, menjadikan sebagian kecil masyarakat berusaha memperoleh tanah secara tidak sah. Misalnya dengan cara penyerobotan dan perampasan tanah. Tidak seimbang rasio antara kebutuhan dengan persediaan tanah, menjadikan banyaknya praktik calo tanah, dan bahkan merebaknya penerbitan sertifikat ganda. Sertifikat ganda, adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Secara prinsip setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 2 (dua) bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapat perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut. Perlindungan diatas dapat diberikan jika setiap sertifikat atas tanah yang terbit diketahui dengan pasti letak atau lokasinya di muka bumi. Dengan demikian setiap usaha untuk mensertifikatkan tanah yang sama dapat segera diketahui dan dicegah oleh BPN.

Dalam kasus ini upaya hukum yang dilakukan oleh penggugat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu penggugat selaku pemilik hak atas tanah dengan Petok D Persil 57 kelas D-II Kelurahan Greses atas nama Hj. Choiroti menggugat tergugat atas nama Samsudin Samsul selaku pemilik Sertifikat Nomor 1387 Kelurahan Greges yang dikeluarkan oleh BPN. Gugatan atas perkara ini dikarenakan ahli waris dari Hj. Choiroti atas nama Badrus Sholeh dan H. Ali

Ma'rup yang mempunyai tanah seluas 3960 M<sup>2</sup> petok D persil 57 kelas D-II Kelurahan Greges akan mengajukan kepada BPN untuk meningkatkan hak status tanahnya untuk dijadikan sertifikat hak milik. Namun beberapa tahun kemudian telah terbit sertifikat tersebut yang dikeluarkan oleh BPN atas nama orang lain dengan luas tanah yang berbeda tetapi lokasi atau persilnya sama sehingga muncul asumsi kesalahan tersebut terletak pada BPN selaku lembaga yang mengeluarkan sertifikat. Dalam hal ini menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah Mengenai Pengukuran, dan Pemetaan terdapat cacat prosedur maka dengan adanya pertimbangan-pertimbangan dan peraturan yang ada yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah Mengenai Pengukuran, dan Pemetaan maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian.

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

Selanjutnya efektifitas pendaftaran tanah atau pensertipikatan tanah yang diharapkan sebagai penopang utama pengelolaan pertanahan dan pembangunan yang berkelanjutan, masih jauh dari harapan. Hal ini antara lain disebabkan

karenapersyaratan yang rumit dan prosedurnya yang panjang. Itu semua merupakan permasalahan klasik yang selalu muncul dalam setiap diskusi bertopik penyelenggaraan pendaftaran tanah. Oleh karena itu perlu segera dilakukan penyederhanaan perangkat pendaftaran tanah, antara lain yaitu.

- a. Memisahkan tahapan registrasi tanah (kadaster) dari kesatuan sistem proses pendaftaran tanah, dalam rangka percepatan pemberian kepastian hak atas tanah
- b. Registrasi tanah meliputi semua bidang tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang telah ada hak maupun yang belum ada haknya. Percepatan registrasi tanah dibutuhkan untuk membangun Sistem Data Informasi Spasial (SDIs) sebagai pilar utama Infrastruktur Administrasi Pertanahan
- c. Percepatan registrasi tanah harus mengikut sertakan masyarakat secara aktif, dengan penyelenggaraan sensus pertanahan secara nasional. Untuk ini pendataan lapangan oleh Pemerintah merupakan upaya mutlak dilakukan dalam jangka waktu pendek, mencakup seluruh bidang tanah, baik yang telah ada hak maupun belum didaftar berdasarkan UUPA.

Maka dapat diambil kesimpulan bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikaitkan dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Jis. SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991, dengan, mencermati tahun penerbitan sertifikat yang saat ini menjadi obyek Perkara dalam Perkara ini yang diterbitkan pada tahun 1995 dihubungkan dengan terdaftarnya gugatan ini di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada bulan Agustus Tahun 2014 maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan kadaluwarsa atau lewat waktu.

