

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN DALAM
KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN KUBU RAYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 315 K/PDT/2014)**

T E S I S

Oleh:

DESRA PRAYOGA, SH
NIM. A2031221001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA STUDI

MAGISTER KENOTARIATAN

PONTIANAK

2024

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN DALAM
KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN KUBU RAYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 315 K/PDT/2014)**

T E S I S

**Telah Diujikan Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi
Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**

Diusulkan Oleh:

DESRA PRAYOGA.SH

NIM. A2031221001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA STUDI

MAGISTER KENOTARIATAN

PONTIANAK

2024

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN DALAM
KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN KUBU RAYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 315 K/PDT/2014)**

**Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan
Tim Penguju Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan
Pada Tanggal 29 Juli Tahun 2024**

Diusulkan Oleh:

DESRA PRAYOGA, SH.
NIM. A2031221001

Pembimbing I,



Dr. H. M. Syafei, S.H., M.H.
NIP. 196008261988101001

Pembimbing II,



Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum.
NIP. 197811292006042003

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister
Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,**



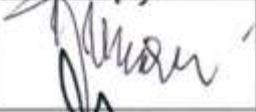
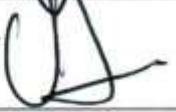
Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa : **DESRA PRAYOGA, SH.**
NIM : **A2031221001**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN DALAM KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN KUBU RAYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 315 K/PDT/2014)**

**Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di
Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan
Keputusan Dekan Nomor: 1969/UN22.1/TD.06/2024
Pada Hari Senin Tanggal, 29 juli 2024**

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM	TANDA TANGAN
1	Dr. H. M. Syafei, SH., M.Hum NIP 196008261988101001 Pembina Utama Muda/ Lektor Kepala/IV/b	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum NIP 197811292006042003 Penata/ Lektor / III/c	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum NIP 196402061988101001 Pembina Utama/ Guru Besar/ IV/e	Penguji I	
4	Dr. Rommy Patra, S.H., M.H. NIP. 198105212005011002 Pembina Utama Muda/ Lektor Kepala/ IV/c	Penguji II	
5	Irma Nur' Afifah S.H Notaris/PPAT	Penguji III	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,


Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DESRA PRAYOGA, SH

NIM : A2031221001

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, sari sepanjang pengeetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 27 September 2024
Yang membuat pernyataan

DESRA PRAYOGA, SH
NIM. A2031221001

ABSTRAK

Sengketa terkait sertifikat ganda tanah seringkali menjadi permasalahan hukum yang kompleks dan memerlukan penanganan yuridis yang tepat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam putusan pengadilan terkait pembatalan sertifikat ganda dalam kasus kepemilikan tanah di Kabupaten Kubu Raya, dengan fokus pada Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 315 K/PDT/2014. Sertifikat ganda adalah kondisi di mana dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama, sering kali disebabkan oleh kesalahan administrasi dalam pengukuran dan pemetaan. Kasus ini berdampak besar pada kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi para pihak yang bersengketa.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada pengkajian terhadap aturan-aturan hukum tertulis yang relevan, putusan pengadilan, serta literatur hukum terkait. Data diperoleh melalui studi kepustakaan yang melibatkan sumber primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta sumber sekunder berupa buku teks hukum dan jurnal ilmiah. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah aspek hukum substantif dari putusan pengadilan serta dampaknya bagi pihak-pihak yang terlibat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan membatalkan sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah, dengan pertimbangan bahwa sertifikat tersebut bertentangan dengan sertifikat hak milik yang diterbitkan sebelumnya. Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa penerbitan sertifikat ganda berdampak signifikan pada kepastian hukum, di mana sertifikat yang tumpang tindih melemahkan legitimasi kepemilikan tanah. Penelitian ini menyarankan perlunya peningkatan akurasi dan kehati-hatian dalam proses pengukuran serta penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencegah masalah serupa di masa depan.

Kata kunci: sertifikat ganda, kekuatan hukum, putusan pengadilan, kabupaten kuburaya, kepemilikan tanah,

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN DALAM
KASUS PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI
KEPEMILIKAN TANAH KABUPATEN KUBU RAYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 315 K/PDT/2014)**

**By :
DESRA PRASYOGA, SH
NIM : A2031221001**

Disputes related to dual land certificates are often complex legal problems and require proper legal handling. This study aims to analyze in depth the court decision related to the cancellation of dual certificates in land ownership cases in Kubu Raya Regency, focusing on the Case Study of Court Decision Number 315 K/PDT/2014. Dual certificates are a condition in which two or more certificates are issued for the same plot of land, often caused by administrative errors in measurement and mapping. This case has a major impact on legal certainty and protection of land rights for the disputing parties.

This study uses a normative legal method, namely a legal research approach that focuses on the study of relevant written legal regulations, court decisions, and related legal literature. Data were obtained through a literature study involving primary sources in the form of laws and court decisions, as well as secondary sources in the form of legal textbooks and scientific journals. Data analysis was carried out qualitatively by examining the substantive legal aspects of court decisions and their impact on the parties involved.

The results of the study indicate that the court canceled the certificates issued illegally, considering that the certificates were in conflict with previously issued land title certificates. In addition, this study found that the issuance of duplicate certificates had a significant impact on legal certainty, where overlapping certificates weakened the legitimacy of land ownership. This study suggests the need for increased accuracy and caution in the process of measuring and issuing certificates by the National Land Agency (BPN) to prevent similar problems in the future.

Keywords: duplicate certificates, legal force, court decisions, Kuburaya Regency, land ownership,

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa karena Berkat dan Rahmat serta Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan Judul : “Analisis yuridis terhadap putusan pengadilan dalam kasus Pembatalan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah kabupaten kubu raya (Studi kasus putusan pengadilan nomor 315 k/pdt/2014)” .

Penulisan Tesis ini merupakan upaya untuk memenuhi Syarat Meraih Gelar Magister kenotariatan Di Program Magister kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak. Mengingat bahwa dalam penulisan Tesis ini, penulis telah banyak menerima masukan dan bantuan dari berbagai pihak oleh sebab itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., Selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak, dan juga Selaku Dosen pembimbing Akademik
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak, dan juga sebagai dosen Pembahas II dalam penulisan tesis ini.
4. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H, Selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.
5. Dr. H. M. Syafei, SH, M.H. selaku dosen pembimbing I penulisan tesis ini.
6. Bapak Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum Selaku Dosen pembahas I Dalam Penulisan Tesis Ini.
7. Ibu Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum. Selaku Dosen pembimbing II Dalam Penulisan Tesis Ini.

8. Ibu Irma Nur' Afifah S.H selaku Dosen pembahas III Dalam Penulisan Tesis ini.
9. Bapak Dan Ibu Dosen di Lingkungan Program Magister kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.
10. Bapak Dan Ibu Karyawan / Karyawati, Staf Akademik Dan Tata Usaha Di Lingkungan Program Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak.
11. Seluruh Mahasiswa Program Magister kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak, untuk Wilman, Delvia, Alva, Akwila, Marsal, dan Bang Bule terima kasih telah menemani perjalanan selama perkuliahan dan membimbing dalam penulisan Tesis ini dan telah memberi dorongan untuk tetap semangat menyelesaikan semua proses ini, terkhusus untuk kawan ku Wilman Thank You.
12. Semua Pihak Yang Tidak Dapat Disebut Satu Per Satu Baik Secara Langsung Maupun Tidak Langsung Telah Memberikan Bantuan Dalam Penulisan Tesis Ini.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin namun masih banyak kelemahan dan kekurangan jauh dari kata sempurna, maka dari itu perlu adanya kritikan dan saran yang sangat diharapkan demi perbaikannya, akhirnya penulis berharap semoga Tesis yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukannya dan pengembangan Ilmu Hukum.

Pontianak, 27 September 2024
Penulis.

DESRA PRAYOGA, SH.
NIM: A 2031221001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN	i
HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN BELAKANG	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Kerangka pemikiran.....	7
1.5.1 Kerangka teoritis.....	7
1.5.2 Kerangka konseptual.....	11
1.6 Metode penelitian	12
1.6.1 Metode pendekatan	13
1.6.2 Teknik Pengumpulan Data	14
1.7 Analisis data	14
1.8 Sistematis penulisan	15
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN SERTIPIKAT ...	17
2.1 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Dan Hak Atas Tanah.....	17
2.2 Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah	33
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
3.1 analisis Kekuatan Hukum Pembatalan Sertifikat Ganda Bagi Para Pihak Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Terhadap Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK Tanggal 4 Juni 2012 ...	50
3.2 Analisis Dampak Hukum Para Pihak Atas Pembatalan Sertifikat Ganda Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Terhadap Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK Tanggal 4 Juni 2012 ...	57
BAB IV PENUTUP	60
DAFTAR PUSTAKA	62

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bumi, air, dan ruang angkasa merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur bagi suatu negara. Hubungan manusia dengan bumi bukan hanya sekedar tempat hidup bagi manusia. Lebih dari itu, bumi bahkan memberikan sumber daya hidup bagi kelangsungan hidup umat manusia berupa kekayaan alam yang terdapat baik itu dipermukaan bumi, diatas permukaan bumi, yang tertanam di bumi maupun yang berada di dalam tubuh bumi¹.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang

¹ Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 2.

membebaninya. Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.²

Pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³ Sertifikat ganda adalah sertifikat- sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini disebut Sertifikat Tumpang Tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut⁴.

Dalam pembahasan definisi mengenai sertifikat ganda sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertifikat ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran dan perpetaan, adapun Hlm serupa sebagaimana disebutkan Sugiarto mengatakan bahwa sertifikat ganda adalah sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah

² James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 197

³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

⁴ Ardiles Eric Panget, 2013, *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, Lex Administratum Vol.I/No.3, hlm. 43.

oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian⁵.

Salah satu contoh sengketa mengenai tanah yang terdapat di kehidupan masyarakat yaitu terdapatnya Sertifikat ganda hak milik atas tanah yang menjadi objek sengketa di pengadilan negeri Pontianak nomor 315 k/pdt/2014 Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah milik dengan Sertifikat Nomor 12211, dengan Surat Ukur Nomor 9413/96 tanggal 1 November 1996, seluas +200 m², yang terletak di Alamat RT. 06 RW. 011 Desa Parit Baru Kecamatan Sungai Raya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Pondok Pesantren KhulafurRasyidin;
- 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kin Fen, Pemegang Tanah Hak
- 3) Milik Nomor 12223, dengan Surat Ukur Nomor 9425/96;
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ating Simon, Pemegang Tanah Hak Milik Nomor 12212, dengan Surat Ukur Nomor 9414/96;
- 5) Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Hendri Salim, Pemegang Tanah Hak Milik Nomor 12210, dengan Surat Ukur Nomor 9412/94

⁵ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 96.

Bahwa kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana tercantum pada posita 1 berasal dari transaksi jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, selaku pemegang hak milik tanah dengan Sertifikat Nomor M10686, sertifikat mana diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak cq Kantor Perwakilan Badan Pertanahan Kubu Raya, Kabupaten Kubu Raya selaku Turut Tergugat III; transaksi jual beli atas objek tanah sebagai mana tersebut pada posita 2 dilakukan dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah sesuai dengan Akta Nomor

521/SR/PPAT Kecamatan Sungai Raya/197 tanggal 12 Mei 1997, sehingga transaksi jual beli atas objek tanah Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sejak penggugat membeli tanah tahun 1997, hingga akhir bulan Mei 2011, penggugat selalu memanfaatkan tanah milik Penggugat untuk kepentingan bercocok tanam; pada permulaan bulan Juni 2011, penggugat mendapat informasi bahwa tanah milik Penggugat diakui sebagai bagian tanah milik tergugat, bahwa sejak penggugat membeli tanah tahun 1997, hingga akhir bulan mei 2011.

Penggugat selalu memanfaatkan tanah milik Penggugat untuk kepentingan bercocok tanam bahwa pada permulaan bulan juni 2011, penggugat mendapat informasi bahwa tanah milik penggugat diakui sebagai bagian tanah milik tergugat bahwa adapun yang menjadi dasar pengakuan tergugat atas tanah milik penggugat adalah didasarkan bahwa

tergugat adalah pemegang Sertifikat Hak pakai Nomor 2218 dengan gambar Situasi Nomor 99/1974, luas 17020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa menyatakan bahwa tergugat atas tanah milik Penggugat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar Situasi Nomor 99/1974, luas 17.020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa sangat tidak beralasan karena sertifikat hak pakai yang dijadikan dasar tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 Oktober 1999.

Dengan demikian, berakhirnya masa berlaku hak pakai tergugat pada tahun 1999, tergugat secara yuridis tidak lagi mempunyai hak atas tanah sebagai yang diakuinya, dan terhadap sertifikat hak pakai Nomor 2218 dengan Gambar Situasi Nomor 99/1974, secara *de jure* telah menjadi batal demi hukum

Dari uraian diatas menarik minat penulis untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk penelitian tesis dengan judul:

“Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Dalam Kasus Pembatalan Sertifikat Ganda Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Kabupaten Kubu Raya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 315 K/PDT/2014)”.

1.2 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas tersebut di atas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum pembatalan sertifikat ganda bagi para pihak sebagai bukti kepemilikan tanah?
2. Bagaimana dampak hukum para pihak atas pembatalan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang telah dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kekuatan hukum terhadap pembatalan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademik maupun bagi kepentingan praktiksi, antara lain:

1. Kegunaan secara teoritis, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber informasi ilmiah guna melakukan pengkajian lebih lanjut dan mendalam tentang kekuatan hukum terhadap pembatalan sertifikat ganda
2. Kegunaan secara praktis Secara untuk dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi penulis mengenai penyelesaian sengketa sertipikat ganda hak atas tanah. Selain itu juga agar masyarakat dapat mengetahui bagaimanakah penyelesaian sertipikat ganda hak atas tanah dan mengetahui

proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani masalah sertipikat ganda. Sedangkan Bagi Perguruan Tinggi dan Instansi Terkait, sebagai bahan penelitian lebih lanjut terhadap objek yang sama serta memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai masalah sertipikat ganda, untuk penerapan hukum yang lebih tepat.

1.5 Kerangka pemikiran

1.5.1 Kerangka teoritis

Dalam penelitian ini yang dijadikan landasan teoritisnya adalah **teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum**

a. Teori kepastian hukum

Teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah- masalah yang kongkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Kemudian kepastian hukum berarti perlindungan hukum⁶.

Dari penjelasan Lon Fuller, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum yang ia kemukakan memiliki pengertian dan tujuan yang sama seperti yang dikemukakan oleh Sudikno

⁶ Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group,, hlm. 60.

Mertokusumo. Bahwa kepastian hukum adalah jaminan agar hukum yang ada dapat berjalan dengan semestinya.⁷

Menurut Soerjono Soekanto, wujud dari kepastian hukum adalah perturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerahnya saja⁸.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.⁹

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum,

⁷ Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, McGraw-Hill: Yale University Press, hlm. 54-58.

⁸ Soerjono, Soekanto, 2006, *Beberapa Masalah Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: UI Press, hlm. 155.

⁹ <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian>

hukum/#:~:text=Teori%20kepastian%20hukum%20yang%20dikemukakan,serta%20memahami%20sistem%20hukum%20negara diakses pada 25 april 2024

masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat¹⁰

b. teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepadamasyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak- hak yang diberikan oleh hukum.¹¹

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Selanjutnya menurut Phillipus M.

¹⁰ Sudikno, Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm.136.

¹¹ Ibid, hlm. 133

¹² Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 69

Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹³

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁴

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (Hlm dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata

¹³ Ibid, hlm. 48

¹⁴ Ibid, Hlm. 53

perlindungan secara kebahasan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.¹⁵

1.5.2 Kerangka konseptual

Kerangka Konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang undangan tertentu dan juga berisikan defenisi - defenisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul dalam tesis ini:

PEMBATALAN SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN
TANAH KABUPATEN KUBU RAYA (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILANNOMOR 315 K/PDT/2014)

Peroses jual beli

Pembatalan sertifikat

Penelitian ini membahas putusan pengadilan terkait pembatalan sertifikat ganda sebagai bukti kepemilikan tanah di Kabupaten Kubu Raya, Sertifikat ganda terjadi ketika dua sertifikat di terbitkan untukl satu bidang tanah yang sama, yang menimbulkan konflik kepemilikan. Analisis ini mengevaluasi aspek yuridis yang di a,bil oleh pengadilan dalam memutuskan kasus tersebut.

¹⁵ Ka

1.6 Metode penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. David H. Penny berpendapat bahwa penelitian adalah pemikiran yang sistematis mengenai berbagai jenis masalah yang pemecahannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta. Sedangkan J. Suprpto MA berpendapat bahwa penelitian ialah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati serta sistematis.¹⁶Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu, yang mempunyai langkah-langkah sistematis.¹⁷Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan– lingkungan yang dihadapinya.¹⁸Jadi yang dimaksud metode penelitian adalah prosedur mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yaitu meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis, sampai

¹⁶ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, hlm.1.

¹⁷ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, hlm.42.

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Hlm. 6.

menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah. Metode Penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut

1.6.1 Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder¹⁹ disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁰

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.²¹

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan penulis tidak melakukan

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm 13.

²⁰ Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hlm 118.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.

penelitian lapangan. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis besar ditujukan kepada: penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, dan penelitian terhadap perbandingan hukum²².

1.6.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenaran serta dapat dipertanggungjawabkan hasilnya, maka dipergunakan alat pengumpulan data yaitu:

- Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang diperoleh digunakan sebagai dasar teori untuk menganalisis data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data sekunder yang berasal dari Peraturan Perundang-undangan, buku teks, data dari instansi atau lembaga lain yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian ini.

1.7 Analisis data

Keseluruhan data yang terdiri dari data primer dan data sekunder (bahan hukum primer, sekunder dan tersier) akan diolah dan dianalisis secara kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan tahap

²² Ediwarman. Monograf, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan: 2011, hlm.94.

penelitian yang melampaui berbagai tahapan berfikir kritis ilmiah, dimana penelitian dilakukan secara induktif, yaitu mengungkap berbagai fakta atau fenomena-fenomena yang diperoleh dari pengamatan di lapangan, lalu menganalisisnya.

1.8 Sistematis penulisan

Sistematika penulisan tesis ini akan terbagi dalam empat bab, Hlm ini dimaksudkan agar mempermudah dalam pembahasan tesis ini, tersusun sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, dalam Bab ini penulis menguraikan beberapa sub bab penting yang melatarbelakangi pemilihan judul dan cara-cara untuk mendapatkan gambaran singkat tentang penelitian itu sendiri diantaranya : memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, jenis penelitian dan sistematika penulisan

BAB II : Tinjauan Pustaka, dalam Bab ini penulis menguraikan berbagai teori, peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang terjadi di penelitian ini agar dapat berfungsi sebagai kerangka analisis dalam rangka memberikan jawaban atas permasalahan dan tujuan penelitian.

BAB III : Hasil penelitian dan pembahasan, dalam Bab ini penulis menguraikan hasil penelitian tentang permasalahan yang

terjadi berupa deskripsi hasil penelitian kepustakaan, dokumentasi, dan hasil penelitian lapangan.

BAB IV: Kesimpulan dan saran, pada Bab ini berisi kesimpulan dari seluruh hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran agar kedepannya permasalahan yang timbul setelah penelitian ini dapat diantisipasi sebaik mungkin.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN SERTIPIKAT

2.1 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Dan Hak Atas Tanah

a. Pengertian Sertipikat

Apabila dilihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyebutkan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang mengatur dengan peraturan pemerintah.²³

Ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksud meliputi :

- Letak tanah dan luas tanah.
- Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
- Pemberian surat berupa sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat dan autentik

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat Nasional, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang termuat pada Pasal 1 butir 1

menyatakan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

²³ Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua, Jembatan, Jakarta, 1971, hlm.431

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk Boedi Harsono, Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua, Jembatan, Jakarta, 1971, hlm.431 pemeberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, dan di dalam Pasal 3 dikatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah

yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Definisi formal sertipikat dapat dilihat dari Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak tercermin dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan

secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tanah tersebut.²⁴

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif. Pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi negatif berarti sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak. Sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikannya.²⁵

Sistem publikasi negatif memiliki kelemahan, yaitu pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan untuk

²⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.27

²⁵ *Ibid*, hlm.30

digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut. Kelemahan tersebut pada umumnya diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun hukum adat yang menjadi dasar dari hukum agraria yang berlaku di Indonesia tidak mengenal lembaga tersebut

Keberadaan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Parlindungan mengemukakan bahwa Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertipikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.

Disimpulkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit/dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberikan atas permintaan yang berhak, sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c

UUPA yang menyatakan tentang pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

1. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah. Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberikan kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkannya kembali tanah itu secara fisik kepadanya. Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut di atas dipakai dalam aspek perdata.

Pengertian penguasaan dan menguasai dalam aspek publik tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian dalam Pasal 2 UUPA menyatakan :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang- orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan,

kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;

- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

UUPA menetapkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yaitu :

1. Hak Bangsa

Hak Bangsa diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3)

UUPAn yang berbunyi :

- 1) Atas dasar ketentuan Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak Bangsa merupakan hak penguasaan tanah tertinggi dimana hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan serta penggunaan tanah bersama yang dimilikinya.

Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Yang menjadi subjek Hak Bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi- generasi terdahulu, sekarang dan generasi- generasi yang akan datang.

Tanah Hak Bangsa meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia. Hak Bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi, artinya selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

2) Hak Menguasai dari Negara

Pengertian “dikuasai” negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, tidak dijelaskan secara rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal

UUD NRI 1945. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara itu ditafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut di atas, berarti hak menguasai negara meliputi semua tanah, tanpa terkecuali. Notonagoro menetapkan adanya tiga macam bentuk hubungan langsung antara negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa yaitu sebagai berikut

:²⁶

- 1 Negara sebagai subjek, yang dipersamakan dengan perorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara negara dan tanah itu mempunyai sifat privat-rechtelijk. Hak negara terhadap tanah sama dengan hak perseorangan dengan tanah.
- 2 Negara sebagai subjek, diberi kedudukan tidak sebagai perorangan, tetapi sebagai negara. Dengan demikian, negara sebagai badan kenegaraan, sebagai badan yang publiek-rechtelijk. Dalam hal ini negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perorangan.
- 3 Hubungan antara Negara langsung dengan tanah ini tidak sebagai subjek perseorangan dan tidak dalam kedudukannya sebagai negara yang memiliki akan tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi dari rakyat seluruhnya sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas dari rakyat, negara hanya menjadi pendiri,

²⁶ Notonagoro, Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm.101

menjadi pendukung kesatuan dan persatuan rakyat. Bentuk ini masih dapat diadakan dua macam bentuk, yaitu :

- a. Memegang kekuasaan terhadap tanahnya atau
- b. Hanya memegang kekuasaan terhadap pemakaiannya.

Mengacu pada pendapat Notonagoro di atas, maka bentuk hubungan antara negara dengan bumi, air dan ruang angkasa yang sesuai dengan makna hak menguasai negara adalah bentuk hubungan yang ketiga. Hubungan tersebut adalah hubungan yang bersifat abadi, dalam arti bahwa selama bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa itu masih ada, maka hubungan itu tidak akan terputus oleh kekuasaan apapun.

Sejalan dengan pendapat Notonagoro, Iman Soetikno menyatakan bahwa menguasai negara masuk ke dalam bentuk hubungan negara sebagai personifikasi seluruh rakyat, karena jika ditinjau dari sudut perikemanusiaan, hal itu sesuai dengan sifat makhluk sosial. Dengan demikian negara mempunyai dua hak yaitu :²⁷

1. Hak Communes, apabila Negara sebagai personifikasi yang memegang kekuasaan atas tanah dan sebagainya.
2. Hak Imperium, apabila Negara memegang kekuasaan tentang pemakaian tanah saja.

²⁷ Iman Soetikno, Politik Agraria Nasional, Gajah Mada University press, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, hlm.20

Kewenangan negara untuk menguasai tersebut, menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi :

- 1 Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 2 Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 3 Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Atas dasar kewenangan tersebut mengatur kedalam tersebut, negara dapat melakukan :

- a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan yang bersifat politis, ekonomis, dan sosial (Pasal 14 ayat (1) UUPA), sedangkan pemerintah daerah juga harus membuat perencanaannya sesuai dengan rencana pemerintah pusat (Pasal 14 ayat (2) UUPA).
- b. Menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perorangan (baik sendiri maupun bersama-sama) atau badan hukum (Pasal 4 UUPA). Hal ini berarti bahwa bagi perorangan atau badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak milik privat atas tanah.

- c. Berusaha agar sebanyak mungkin orang mempunyai hubungan dengan tanah, dengan menentukan luas maksimum tanah yang boleh dimiliki atau dikuasai perorangan (Pasal 7 dan 17 UUPA), mengingat tiap-tiap Warga Negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat (2) UUPA)
- d. Menentukan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, mengusahakan tanah itu sendiri dengan beberapa perkecualian (Pasal 10 UUPA). Hal ini untuk menjaga jangan sampai ada tanah absentee;
- e. Berusaha agar tidak ada tanah terlantar dengan menegaskan bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial, dan mencegah kerusakannya merupakan kewajiban siapa saja yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 6 dan Pasal 15 UUPA).;
- f. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, sewa-menyewa, sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 UUPA.;
- g. Mengatur pembukaan tanah, pemungutan hasil hutan (Pasal 46 UUPA) dan penggunaan air dan ruang angkasa (Pasal 47 dan 48 UUPA);
- h. Mengatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa (Pasal 8 UUPA).;

- i. Mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum (Pasal 19 UUPA).²⁸

Sedangkan dalam hal kewenangan ke luar, negara dapat melakukan :

- a. Menegaskan bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, dan karenanya bersifat abadi (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hal ini berarti hubungan tersebut tidak dapat diputus oleh siapa pun.
- b. Menegaskan bahwa orang asing (bukan WNI) tidak dapat mempunyai hubungan penuh dan kuat dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di wilayah Indonesia. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dan terkuat di seluruh wilayah Indonesia (Pasal 21 UUPA)²⁹

Dalam kaitannya dengan kewenangan, negara bukanlah pemilik sumber daya agraria yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia, melainkan hanya sebagai “penguasa”. Kalaupun negara hendak dikatakan sebagai pemilik maka harus dipahami dalam konteks hukum publik (*Publiekrechtstelijk*), bukan sebagai pemilik (*eigenaar*) dalam pengertian yang bersifat keperdataan (*privaatrechtstelijk*). Artinya, negara memiliki kewenangan secara yuridis formal sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan pengendali kegiatan-kegiatan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan sumber daya agraria lainnya.

²⁸) Ibid., hlm.51

²⁹) Ibid., hlm.52

Negara memperoleh kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa karena tidak semua permasalahan atau urusan dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat. Kewenangan negara untuk menyelesaikan kepentingan masyarakatnya menurut Maria Sumardjono dibatasi oleh dua hal, sebagai berikut:

- 1 Pembatasan oleh Undang-Undang Dasar. Pada prinsipnya, hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak-hak dasar manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar.
- 2 Pembatasan yang bersifat substantif. Pembatasan ini berkaitan dengan pertanyaan apakah peraturan yang dibuat itu relevan dengan tujuan negara yang diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu semua aturan agraria harus ditujukan pada sebesar-besar kemakmuran rakyat, sedangkan ruang lingkup pengaturannya dibatasi Pasal 2 ayat (2) UUPA.³⁰

Bagir Manan memaknai ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan dua aspek kaidah yang terkandung di dalamnya yaitu kaidah “hak menguasai negara” dan kaidah “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kedua aspek kaidah ini tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain, karena keduanya merupakan satu kesatuan sistemik. “Hak menguasai negara merupakan instrumen (bersifat instrumental), sedangkan “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,” merupakan tujuan. Selanjutnya disebutkan wewenang menguasai tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dari pendapat tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa timbulnya istilah “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” merupakan konsekuensi

³⁰ Maria S.W. Soemardjono, Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1998 (Selanjutnya disebut Maria S.W. Soemardjono II), hlm.6-7

logis dari adanya istilah “dikuasai negara”. Kewenangan untuk menguasai sumber daya agraria yang dimiliki oleh negara hanyalah dalam rangka mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat demi tercapainya kesejahteraan sosial masyarakat Indonesia yang menjadi tujuan negara.³¹

Keterkaitan antara kaidah “hak menguasai negara” dengan “sebesar-besar kemakmuran rakyat” akan menimbulkan kewajiban negara sebagai berikut :

- a. Segala bentuk pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, harus secara nyata dapat meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam dan diatas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
- c. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan akses terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ketiga aspek tersebut di atas harus menjadi arahan atau acuan dalam menentukan dan mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

³¹ Bagir Manan, Menyongsong Fajar Otonomi Daerah, Cet. Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2004, hlm.231

2.2 Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu penguasaan hak yang didalamnya berisi suatu kewajiban, kewenangan dan larangan yang ditunjukkan kepada pemegang hak milik atas tanah dan bebas sepenuhnya melakukan apapun selama tidak menentang peraturan.³²

Hukum dipengaruhi oleh realitas kehidupan dalam bermasyarakat. Kesadaran adanya kepastian hukum dapat menciptakan masyarakat yang tertib keadilan yang sangat bermanfaat bagi kehidupan.²⁸ Hak milik dijelaskan dalam perundang-undangan yaitu dalam Pasal 20 ayat 1 Nomor 05 dalam UUPA, yang menjelaskan bahwa “Hak Milik merupakan suatu hak warisan dari turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dimiliki seseorang atas tanahnya. Kemudian ada beberapa urutan hak atas tanah yaitu:

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, yang meliputi:
 - 1) Hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah hak milik
 - 3) Hak tanggungan
 - 4) Hak milik dari satuan rumah susun³³

³² Nanik Sutarni, Implementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 15.

³³ Urip Santoso, Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 19.

Hak kepemilikan tanah memiliki arti bahwa suatu hak yang dapat dinikmati kegunaanya atas keberadaan kepemilikan suatu benda dan bebas melakukan apapun pada benda kepemilikannya, namun tidak diperbolehkan melanggar peraturan perundang-undangan yang sudah ada ketetapannya oleh lembaga pemerintahan yang memiliki kewenangan dan juga tidak menyimpang pada hak-hak yang lain³⁴

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) penjelasan tentang tanah penguasaan dari hak milik pada Pasal 20 adalah:

- a. Hak milik merupakan hak atas tanah turun temurun, terkuat dan terpenuhhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- b. Hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak yang lain.³⁵

Hak atas tanah terbagi menjadi dua, bersifat primer dan sekunder. Bersifat primer merupakan kepemilikan yang dapat dikuasai secara langsung oleh seseorang dalam waktu yang lama dan kepemilikan dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Hak atas tanah primer seperti:

- a. Hak Milik atas tanah
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Guna Pakai

³⁴ Juwita, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum (Yogyakarta: Stiletto Indie Book, 2022), hlm. 221.

³⁵ Undang-Undang Pokok Dasar Agraria Nomor 05 Pasal 20 Tahun 1960

Sedangkan kepemilikan yang bersifat sekunder merupakan hak kepemilikan atas tanah yang bersifat sementara dan memiliki waktu terbatas dalam memilikinya. Hak atas tanah sekunder meliputi:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa³⁶

Penjelasan mengenai jenis-jenis hak kepemilikan atas tanah sudah diperjelasn melalui Undang Undnag Pokok Agraria sebagai berikut:

- a. Hak Milik, kepemilikan yang diperoleh dari hasil turun temurun, dapat dimiliki secara terus menerus, bahkan dapat diwariskan kepada yang berhak.
- b. Hak Guna Usaha, tanah yang dimiliki oleh negara dan digunakan untuk usaha seperti pertanian, perikanan, dan lainnya.
- c. Hak Guna Bangunan, kepemilkan hak tanah yang dapat didirikan bangunan dengan memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang
- d. Hak pakai, pemberian hak pakai yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau dari pemilik tanah, tetapi bukan tanah dari sewa menyewa.
- e. Hak sewa, kepemilikan yang diperoleh dari sewa menyewa dengan pihak tertntu dengan membayar uang sewa kepada pemiliknya
- f. Hak membuka tanah dan memungut hasil tanah, hanya dapat dimiliki oleh warga masyarakat Indonesia

³⁶ Supriadi, Hukum Agraria (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 64

1 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam UUPA pengertian hak ulayat secara eksplisit tidak ditemukan.

Hanya saja dalam Pasal 3 UUPA menyatakan bahwa :

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dengan itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.³⁷

Secara teknis yuridis, Sumardjono mengatakan hak ulayat merupakan hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang atau kekuasaan untuk mengurus dan mengatur tanah dan isinya, dengan daya laku baik ke dalam maupun ke luar masyarakat hukum adat itu.³⁸

Dengan demikian hak ulayat merupakan hak yang spesifik dan khas, yang keberadaannya tidak dapat dilepaskan atau dipisahkan dari masyarakat hukum adat itu sendiri. Meskipun hak ulayat merupakan hak suatu

³⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.19

³⁸ Maria S.W. Soemardjono I, *Op. Cit.*, hlm. 26

komunitas masyarakat hukum adat, tetapi masyarakat hukum adat tetap membuka peluang akan adanya pihak lain di luar komunitas tersebut untuk memanfaatkan hak ulayat tersebut, dengan berbagai persyaratan. Hak ulayat suatu masyarakat hukum adat, berisi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk pemukiman, bercocok tanam), persediaan tanah (pembuatan pemukiman/persawahan baru), dan pemeliharaan tanah;
- b. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu pada subjek tertentu);
- c. Mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah.³⁹

Isi wewenang hak ulayat tersebut menyatakan bahwa hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah dan wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan milik, sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara Negara dengan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

2 Hak-hak Perorangan/Individual

Hak atas tanah sebagai individual yang memberi kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yaitu berupa :

- a. Hak atas tanah

³⁹ Boedi Harsono, Op.Cit., hlm.286

Dalam mendefinisikan mengenai hak atas tanah, mengingat bahwa semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai. Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern tanah bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu:⁴⁰

a) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yakni sebagai berikut:

- 1) Hak Milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- 3) Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.
- 4) Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan

⁴⁰ Urip Santoso, Op.Cit., hlm.87

pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan UUPA.

- b) Hak atas tanah wakaf, yang merupakan hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu bekas Hak Milik, yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selamalamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai ajaran agama islam. Perwakafan tanah Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, sebagai pelaksanaan Pasal 49 UUPA.
- c) Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan Hak Mendahului daripada kreditor yang lain.

Hak-hak perorangan atas tanah (yang meliputi hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) tersebut di atas, baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Karena semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang berupa tanah hak (tanah tanah yang dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah) maupun tanah negara (tanah yang langsung dikuasai negara)

keseluruhannya diliputi oleh Hak Bangsa Indonesia maupun Hak Menguasai Negara tanpa kecuali. Boedi Harsono berpendapat bahwa hak menguasai sebagai Hak Bangsa Indonesia, tanah adalah kepunyaan bersama rakyat Indonesia.⁴¹

Berdasarkan hierarki tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak menguasai negara itu merupakan perwujudan dari hak bangsa yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur penggunaan, penggunaan, dan peruntukan tanah, yang implementasinya dapat diberikan kepada perorangan/individu atau badan hukum berupa hak-hak atas tanah. Negara mempunyai kewenangan yang penuh atas tanah negara dalam arti dapat mengatur peruntukan dan penggunaan tanah negara yang bersangkutan dan oleh karenanya negara dapat pula memberikan tanah-tanah tersebut kepada pihak lain dengan sesuatu hak atas tanah, yaitu hak-hak atas tanah yang primer seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

b. Pengertian Umum Pembatalan Sertipikat

1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Berdasarkan PMNA/KBPN NO. 9 Tahun 1999

Menurut Pasal 1 butir 14 yang di maksud pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk

⁴¹ Boedi Harsono, Op.Cit., hlm.24

melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam hal penyelesaian kasus pertanahan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun adanya suatu cacat yuridis dalam penerbitan suatu Sertipkat Hak Milik Atas Tanah, maka terhadap sertipikat hak milik atas tanah tersebut dapat dilakukan suatu tindakan hukum pemerintah dalam hal ini pejabat yang berwenang untuk melakukan pembatalan.

Kewenangan untuk melakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah termasuk juga pembatalan sertipikat hak milik atas tanah adalah berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, yang menetapkan “Pemutusan hubungan hukum atau pembatalan hak atas tanah atau pembatalan data pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala BPN RI”. Selain itu dalam ketentuan Pasal 58 ayat (1) menetapkan” Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”. Dengan kewenangan yang dimiliki oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak atas tanah termasuk juga pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, maka akan menimbulkan

tanggungjawab terhadap penerbitan Keputusan tersebut. Selanjutnya kewenangan untuk menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 58 ayat (2) yang menetapkan “Penerbitan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil”. Selanjutnya pelimpahan kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 74 menetapkan:

Kakanwil mempunyai kewenangan untuk membatalkan:

- a. Keputusan Pemberian Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
- b. Keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kakan dan Kanwil untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Hak milik atas satuan Rumah Susun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan
- d. Pendaftaran hak atas tanah asal penegasan/pengakuan hak yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- e. Pencatatan data yuridis/fisik dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari penyelesaian kasus pertanahan.

2. Pembatalan Karena Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan Merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Arti putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.

Setiap putusan pengadilan tertuang dalam bentuk tertulis yang harus ditandatangani oleh hakim ketua sidang dan hakim- hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut bersidang. Bentuk penyelesaian perkara di pengadilan dibedakan atas dua yakni :

- 1 Putusan atau Vonnis
- 2 Penetapan atau Beschikking.

Suatu putusan diambil untuk memutusi suatu perselisihan atau sengketa (perkara), sedangkan suatu penetapan diambil berhubungan dengan suatu permohonan, yaitu dalam rangka yang dinamakan yurisdiksi voluntair (misalnya pengangkatan wali).⁴²

⁴² Moh. Taufik Makarao, Op.cit., hlm.126

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Putusan Pengadilan Negeri Pontianak terhadap gugatan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 4 Juni 2012 ini menegaskan bahwa gugatan diajukan oleh ANDRI MUKTI yang memohon untuk mengabulkan kasasi terkait sebidang tanah milik dengan Sertifikat Nomor 12211, dengan Surat Ukur Nomor 9413/96 tanggal 1 November 1996, seluas ± 200 m², yang terletak di Alamat RT. 06 RW. 011 Desa Parit Baru Kecamatan Sungai Raya, telah ditolak. Putusan tersebut berdasarkan pertimbangan bahwa:

- I. Bahwa penggugat tidak mempunyai kualitas/hak dalam mengajukan perkara *a quo*;
 1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ternyata dalam gugatan tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata tidak mempunyai kualitas/hak untuk mengajukan gugatan tersebut;
 2. Bahwa Penggugat telah menjadikan sertifikat (yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya) sebagai dasar gugatannya, yang mana sertifikat tersebut telah dibatalkan dan dicabut serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;
 3. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret

2010 Sertifikat Penggugat yang dijadikan dasar Pengajuan gugatan *a quo* sudah dibatalkan dan dicabut, sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan ini;

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 tahun 1996 Jo Sertifikat 10866 diterbitkan di atas tanah hak pakai milik Tergugat yang belum habis masa berlakunya dus baik Sertifikat Hak Milik tahun 1996 Nomor 12211 Jo Sertifikat Nomor 10866 Penerbitannya adalah tidak sah, dan telah pula dibatalkan oleh Putusah Peninjauan Kembali Nomor 135/PK/TUN/2008;
5. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai Kualitas/Hak dalam mengajukan gugatan *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Bahwa gugatan Penggugat sudah pernah diajukan;

1. Bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 Agustus 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk adalah merupakan pengulangan/*nebis in idem* atau dengan kata lain sudah pernah diajukan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Ptk yang diajukan oleh Penggugat sebagai Penggugat I dan Andri mukti, Wilhelmina Wadok, Tan Song Tjhua, Megawati Lim, Lim Sok Leng, Arpah,

Suwito Halim masing sebagai Penggugat II sampai dengan VIII melawan Eddy Angkasa (yang kemudian digugat lagi dalam perkara *a quo*) selaku Tergugat serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai Turut Tergugat;

2. Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat lainnya dalam perkara tersebut mencabut gugatannya sebagaimana ternyata dalam surat Pencabutan gugatan masing-masing tertanggal 4 Mei dan 5 Mei 2011;
 3. Bahwa kemudian ternyata dalam perkara *a quo* Penggugat lainnya tidak ikut mengajukan gugatan halmana membuktikan bahwa mereka telah menerima isi putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tertanggal 19 Maret 2010 yang telah membatalkan dan mencabut serta menyatakan Sertifikat-Sertifikat mereka sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan pengulangan/*ne bis in idem* sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- III. Bahwa penggugat tidak mempunyai kualitas/hak dalam mengajukan perkara *a quo*;
1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ternyata dalam gugatan tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata tidak mempunyai kualitas/hak untuk mengajukan gugatan tersebut;

2. Bahwa Penggugat telah menjadikan sertifikat (yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya) sebagai dasar gugatannya, yang mana sertifikat tersebut telah dibatalkan dan dicabut serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 Sertifikat Penggugat yang dijadikan dasar Pengajuan gugatan *a quo* sudah dibatalkan dan dicabut, sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan ini;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 tahun 1996 Jo Sertifikat 10866 diterbitkan di atas tanah hak pakai milik Tergugat yang belum habis masa berlakunya dus baik Sertifikat Hak Milik tahun 1996 Nomor 12211 Jo Sertifikat Nomor 10866 Penerbitannya adalah tidak sah, dan telah pula dibatalkan oleh Putusah Peninjauan Kembali Nomor 135/PK/TUN/2008;
5. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai Kualitas/Hak dalam mengajukan gugatan *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harus

ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Bahwa gugatan Penggugat sudah pernah diajukan;

- a. Bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 Agustus 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk adalah merupakan pengulangan/*nebis in idem* atau dengan kata lain sudah pernah diajukan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Ptk yang diajukan oleh Penggugat sebagai Penggugat I dan Andri mukti, Wilhelmina Wadok, Tan Song Tjhua, Megawati Lim, Lim Sok Leng, Arpah, Suwito Halim masing sebagai Penggugat II sampai dengan VIII melawan Eddy Angkasa (yang kemudian digugat lagi dalam perkara *a quo*) selaku Tergugat serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai Turut Tergugat;
- b. Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat lainnya dalam perkara tersebut mencabut gugatannya sebagaimana ternyata dalam surat Pencabutan gugatan masing-masing tertanggal 4 Mei dan 5 Mei 2011;
- c. Bahwa kemudian ternyata dalam perkara *a quo* Penggugat lainnya tidak ikut mengajukan gugatan halmana membuktikan bahwa mereka telah menerima isi putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tertanggal 19 Maret 2010 yang telah membatalkan dan mencabut serta menyatakan Sertifikat-Sertifikat mereka sudah

tidak mempunyai kekuatan hukum;

- d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan pengulangan/*ne bis in idem* sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Oleh karena itu, permohonan kasasi yang diajukan oleh ANDRI MUKTI di tolak oleh Pengadilan Negeri Pontianak pengugat (ANDRI MUKTI) dinyatakan kalah dalam perkara ini dan dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Demikian ringkasan dari putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang menegaskan bahwa gugatan kepemilikan tanah oleh ANDRI MUKTI tidak berhasil, dan hak kepemilikan tanah tersebut diakui milik Tergugat (EDDY ANGKASA alias ANG EK THENG) berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan.

3.1 analisis Kekuatan Hukum Pembatalan Sertifikat Ganda Bagi Para Pihak Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Terhadap Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK Tanggal 4 Juni 2012

kekuatan hukum dari pembatalan sertifikat ganda bagi para pihak sebagai bukti kepemilikan tanah yang mana di buktikan dngan Bahwa Sertifikat Nomor 2218 tanggal 9 Oktober 1988 yang diakui sebagai alas hak

milik Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding merupakan sertifikat hak pakai, dimana hak tersebut secara yuridis berasal dari tanah negara yang diberikan pemakaiannya kepada Tergugat dalam batas waktu tertentu sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa kuasa hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai advokat/penasehat hukum;
 - a. Bahwa sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa yang terlampir dalam gugatan *a quo* ternyata Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* telah diwakili oleh Kuasanya yaitu Saudara Khairul Sony, S.H., dari Biro Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dan Saudari Cyntia Alkalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
 - b. Bahwa ternyata Sdr Khairul Sony, SH adalah seorang Dosen/Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang mengajar/ memberikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dengan “Mata Kuliah Hukum Perburuhan dan Ketenagakerjaan” (*vide* bukti T), bahwa sebagaimana diketahui seorang Dosen dari sebuah Perguruan

Tinggi/Universitas Negeri adalah Pegawai Negeri.

sedangkan berdasarkan ketentuan dari persyaratan yang ditentukan Pasal 3 Ayat 1c Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat menentukan seorang advokat harus tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri atau pejabat Negara, sehingga jelas ternyata Sdr. Khairul Sony, S.H., tidak mempunyai Kapasitas untuk bertindak sebagai seorang Advokat/ Penasehat Hukum dan oleh karenanya tidak dapat beracara/bertindak sebagai seorang Advokat/Penasehat Hukum baik di dalam maupun diluar Pengadilan;

- c. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat dalam mengajukan gugatan telah diwakili/memberikan Kuasa kepada seseorang bukan seorang Advokat/Penasehat Hukum sebagaimana ditentukan oleh Undang- Undang Nomor 18/2005 tentang Advokat oleh karena jelas gugatan Penggugat telah menyalahi ketentuan hukum acara;
 - d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat telah diwakili/dikuasakan kepada seseorang yang bukan Advokat/Penasehat Hukum oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- II. Bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;
- a. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam

gugatannya tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata telah diajukan ke Pengadilan yang bukan termasuk wilayah kerja/kompetensi/wewenang dari Pengadilan Negeri Pontianak;

- b. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan *a quo* adalah gugatan mengenai sengketa tanah yang tanah/objek sengketa nya berada dan terletak di Desa Parit Baru, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak yang berkedudukan/ibukotanya di Mempawah dan sebagaimana diketahui beberapa tahun belakangan ini telah terjadi pemekaran daerah dimana terdapat Kabupaten Kubu Raya, akan tetapi Pengadilan Negeri Kubu Raya belum dibentuk/belum ada sehingga jelas yang berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Mempawah;
- c. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Mempawah yang merupakan Wilayah Kerja/Kompetensi/Wewenang dari objek/tanah sengketa tersebut;
- d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut maka jelas Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempunyai wewenang/kompetensi untuk memeriksa dan memutus gugatan/perkara *a quo*, oleh karenanya jelas gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Bahwa penggugat tidak mempunyai kualitas/hak dalam mengajukan perkara *a quo*;

- a. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ternyata dalam gugatan tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata tidak mempunyai kualitas/hak untuk mengajukan gugatan tersebut;
- b. Bahwa Penggugat telah menjadikan sertifikat (yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya) sebagai dasar gugatannya, yang mana sertifikat tersebut telah dibatalkan dan dicabut serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 Sertifikat Penggugat yang dijadikan dasar Pengajuan gugatan *a quo* sudah dibatalkan dan dicabut, sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan ini;
- d. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 tahun 1996 Jo Sertifikat 10866 diterbitkan di atas tanah hak pakai milik Tergugat yang belum habis masa berlakunya dus baik Sertifikat Hak Milik

tahun 1996 Nomor 12211 Jo Sertifikat Nomor 10866 Penerbitannya adalah tidak sah, dan telah pula dibatalkan oleh Putusah Peninjauan Kembali Nomor 135/PK/TUN/2008;

- e. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai Kwalitas/Hak dalam mengajukan gugatan *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Bahwa gugatan Penggugat sudah pernah diajukan;

- a. Bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 Agustus 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk adalah merupakan pengulangan/*nebis in idem* atau dengan kata lain sudah pernah diajukan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Ptk yang diajukan oleh Penggugat sebagai Penggugat I dan Andri mukti, Wilhelmina Wadok, Tan Song Tjhua, Megawati Lim, Lim Sok Leng, Arpah, Suwito Halim masing sebagai Penggugat II sampai dengan VIII melawan Eddy Angkasa (yang kemudian digugat lagi dalam perkara *a quo*) selaku Tergugat serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai Turut Tergugat;
- b. Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat lainnya dalam perkara tersebut mencabut gugatannya sebagaimana ternyata dalam surat Pencabutan gugatan masing-masing tertanggal 4 Mei dan 5 Mei

2011;

- c. Bahwa kemudian ternyata dalam perkara *a quo* Penggugat lainnya tidak ikut mengajukan gugatan halmana membuktikan bahwa mereka telah menerima isi putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tertanggal 19 Maret 2010 yang telah membatalkan dan mencabut serta menyatakan Sertifikat-Sertifikat mereka sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan pengulangan/*ne bis in idem* sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka, jika penulis mengaitkan dengan teori kepastian hukum dimana dalam teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Kemudian kepastian hukum berarti perlindungan hukum⁴³.

⁴³ Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, hlm. 60.

Yang mana tujuan dari kepastian hukum ini memberikan perlindungan bagi setiap orang yang membutuhkan dan memerlukan perlindungan dari hukum.

3.2 Analisis Dampak Hukum Para Pihak Atas Pembatalan Sertifikat Ganda Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Terhadap Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK Tanggal 4 Juni 2012

Dampak hukum dari putusan pengadilan negeri Pontianak ialah

1. diputusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak telah menjatuhkan putusannya sebagaimana ternyata dalam putusan Nomor 14/PDT/2013/PT.PK tanggal 03 Juni 2013 Jo putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 04 Juni 2012 dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup dan oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 harus dibatalkan;
2. Bahwa kemudian *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak sendiri telah menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 sebagaimana dipertimbangan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya pada halaman 18 alenia 2 yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 135PK/TUN/2009 tersebut ternyata Penggugat sudah tidak mempunyai

tidak lagi alas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 dengan Surat Ukur Nomor 9413196 sehingga dst";

Sehingga jelas tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi tersebut terbukti adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 19 Januari 2012 (yang merupakan kesatuan dengan Jawaban Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi) haruslah dikabulkan

3. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: ANDRIMUKTI dan kawan, tersebut harus ditolak;

dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Pontianak, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti P.1 s/d P.14 tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

4. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat ditolak dan Pemohon Kasasi I/Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

5. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat ditolak dan Pemohon Kasasi I/Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

dengan demikian dampak hukum bagi para pihak atas putus pengadilan negeri Pontianak atas pembatalan sertifikat ganda ialah Dibatalkan seluruh gugatannya serta tidak mempunyai hak lagi atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 selain itu penggugat harus menerima hukuman dari pengadilan yaitu membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam bab iii, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan Hukum Pembatalan Sertifikat Ganda Pembatalan sertifikat ganda dalam kasus kepemilikan tanah di Kabupaten Kubu Raya memiliki kekuatan hukum yang sah sesuai dengan Putusan Pengadilan Nomor 315 K/PDT/2014. Putusan tersebut mendasarkan pertimbangannya pada bukti-bukti yang kuat dan aturan hukum yang berlaku, termasuk peraturan terkait pendaftaran tanah serta kepastian hukum. Hakim memutuskan bahwa sertifikat yang diterbitkan di atas tanah yang sama dan sebelumnya telah memiliki hak pakai yang sah dianggap tidak sah dan dibatalkan. Hal ini menguatkan posisi hukum pihak yang berhak dan memberikan kejelasan atas status kepemilikan tanah.
2. Dampak Hukum bagi Para Pihak: Pembatalan sertifikat ganda memberikan dampak signifikan bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa. Bagi pihak yang sertifikatnya dibatalkan, mereka kehilangan hak atas tanah tersebut dan tidak lagi memiliki legitimasi hukum atas kepemilikan tanah. Sebaliknya, pihak yang menang dalam putusan ini, yaitu pihak yang hak pakainya diakui sah, berhak untuk mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Putusan ini juga

memperjelas bahwa sertifikat yang diterbitkan di atas tanah yang masih dalam masa berlaku hak pakai harus dibatalkan jika terdapat tumpang tindih dengan sertifikat baru.

B. Saran

Dalam penelitian ini maka saran yang dapat di berikan penulis yaitu:

1. Hakim seharusnya saat menangani kasus sengketa kepemilikan tanah harus memastikan untuk memahami semua aspek hukum yang terkait. Mereka bisa meminta bantuan ahli pertanahan untuk memberi saran sebelum memutuskan. Dengan begitu, putusan yang diambil bisa lebih tepat dan mencegah adanya pihak yang dirugikan karena kurangnya pemahaman hakim tentang permasalahan yang sedang dihadapi.
2. Petugas dari Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih hati-hati dan teliti dalam menerbitkan sertifikat tanah agar menghindari masalah di masa depan. Contohnya, seperti kasus di mana terjadi perselisihan terkait sertifikat tanah yang salah dikeluarkan oleh BPN, yang merugikan pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bagir Manan, 2004, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cet. Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta.
- _____, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta.
- _____, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta.
- _____, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT.Bumi Aksara, (Disertasi), Medan.
- Ediwarman 2011, *Monograf. Metode Penelitian Hukum* (Panduan Penulisan Tesis.
- Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung.
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003 *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Iman Soetikno, 1983, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada University press,
Cetakan Ketiga, Yogyakarta.

_____,1983, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada University press,
Cetakan Ketiga, Yogyakarta

_____, 1983, Politik Agraria Nasional, Gadjah Mada University press,
Cetakan Ketiga, Yogyakarta

Juwita, 2022, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum
Yogyakarta.

James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan
Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta:
BalaiPustaka,.

Maria S.W. Soemardjono, Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep
Penguasaan Tanah Oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar
pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1998
(Selanjutnya disebut Maria S.W. Soemardjono II), hlm.6-7

_____,Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep
Penguasaan Tanah Oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar
pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1998
(Selanjutnya disebut Maria S.W. Soemardjono II), hlm 26

Moh. Taufik Makarao, 2009. Pokok-pokok Hukum Acara Perdata, PT Rineka
Cipta, Jakarta.

Nanik Sutarni, 2022, mplementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang Klaten: Lakeisha.

Notonagoro, 1984, Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, PT. Bina Aksara, Jakarta.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Peter Mahmud Marzuki. 2007, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.

Ramli Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung.

Scannell, 2010, *The Big Book of Conflict Resolution Games*. United States of America: McGraw – Hill Companies.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Sugiono, 2014, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, Dan Disertasi*, Alfabeta, Bandung.

Sumitro. 2001. *Konsep Pertanahan Nasional*. Alfabeta Bandung.

Satjipto Raharjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soerjono Soekanto 2013, dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

_____, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

_____, 2006, *Beberapa Masalah Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: UI Press.

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta:

Liberty.

Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*,

Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria* Sinar Grafika, Jakarta

Undang-Undang Pokok Dasar Agraria Nomor 05 Pasal 20 Tahun 1960

Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas*

Satuan Rumah Susun Depok: KENCANA.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

_____,2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta.

Jurnal

Ardiles Eric Panget, 2013, *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda, Lex Administratum Vol.I/No.3.*

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka.

**P U T U S A N****Nomor 315 K/Pdt/2014****DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

ANDRI MUKTI, bertempat tinggal di Danau Sintang Sejahtera 3 Nomor G-2 RT. 002 RW. 039, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Khairul Sony, S.H., M.H., Advokat berkantor di Jalan Sosiologi Kampus Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2011;

Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding-Terbanding;

m e l a w a n

EDDY ANGKASA alias ANG EK THENG, bertempat tinggal di Jalan Ade Irma Suryani RT. 001 RW. 012 Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Fatimawati, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A1 Nomor 19 Ruang taman Kedoya Baru, Jalan Agave Raya Blok A1 Nomor 19, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2013;

Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding-Pembanding;

d a n

1. **SUTIYEM**, bertempat tinggal di Jalan Alteri Supadio Gang Hidayah RT. 008 RW. 012, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya;
2. **CAMAT SUNGAI RAYA SELAKU PPAT**, berkedudukan di Jalan Adi Sucipto Km. 12,7 Arang Limbung Pontianak;
3. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN PONTINAK**, berkedudukan Jalan Alteri Supadio Komplek Rukan Villa Ceria Lestari Nomor 11;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Pontianak pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah milik dengan Sertifikat Nomor 12211, dengan Surat Ukur Nomor 9413/96 tanggal 1 November 1996, seluas \pm 200 m², yang terletak di Alamat RT. 06 RW. 011 Desa Parit Baru Kecamatan Sungai Raya yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Pondok Pesantren Khulafur Rasyidin;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kin Fen, Pemegang Tanah Hak Milik Nomor 12223, dengan Surat Ukur Nomor 9425/96;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ating Simon, Pemegang Tanah Hak Milik Nomor 12212, dengan Surat Ukur Nomor 9414/96;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Hendri Salim, Pemegang Tanah Hak Milik Nomor 12210, dengan Surat Ukur Nomor 9412/94;
2. Bahwa kepemilikan atas tanah tersebut, sebagaimana tercantum pada posita 1 berasal dari transaksi jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, selaku pemegang hak milik tanah dengan Sertifikat Nomor M10686, sertifikat mana diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak cq Kantor Perwakilan Badan Pertanahan Kubu Raya, Kabupaten Kubu Raya selaku Turut Tergugat III;
3. Bahwa transaksi jual beli atas objek tanah sebagai mana tersebut pada posita 2 dilakukan dihadapan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah sesuai dengan Akta Nomor 521/SR/PPAT Kecamatan Sungai Raya/197 tanggal 12 Mei 1997, sehingga transaksi jual beli atas objek tanah Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tahun 1997, hingga akhir bulan Mei 2011, Penggugat selalu memanfaatkan tanah milik Penggugat untuk kepentingan bercocok tanam;
5. Bahwa pada permulaan bulan Juni 2011, Penggugat mendapat informasi bahwa tanah milik Penggugat diakui sebagai bagian tanah milik Tergugat;



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

6. Bahwa adapun yang menjadi dasar Penggakuan Tergugat atas tanah milik Penggugat adalah didasarkan bahwa Tergugat adalah pemegang Sertipikat Hak pakai Nomor 2218 dengan gambar Situasi Nomor 99/1974, luas 17020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa;
7. Bahwa senyatanya pengakuan Tergugat atas tanah milik Penggugat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan gambar Situasi Nomor 99/1974, luas 17.020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa sangatlah tidak beralasan karena sertifikat hak pakai yang dijadikan dasar tersebut telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 8 Oktober 1999;
8. Bahwa dengan demikian dengan berakhirnya masa berlaku hak pakai Tergugat pada tahun 1999, Tergugat secara yuridis tidak lagi mempunyai hak atas tanah sebagai yang diakuinya, dan terhadap sertipikat hak pakai Nomor 2218 dengan Gambar Situasi Nomor 99/1974, secara *de jure* telah menjadi batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 200 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12211, dengan Surat Ukur Nomor 9413/96;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 dengan Gambar Situasi Nomor 99/1974 luas 17020 m² yang diterbitkan tanggal 9 Oktober 1989 atas nama Eddy Angkasa, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng dengan Turut Tergugat I Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- I. Bahwa kuasa hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai advokat/penasehat hukum;
1. Bahwa sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa yang terlampir dalam gugatan *a quo* ternyata Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* telah diwakili oleh Kuasanya yaitu Saudara Khairul Sony, S.H., dari Biro Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

dan Saudari Cyntia Alkalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;

2. Bahwa ternyata Sdr Khairul Sony, SH adalah seorang Dosen/Pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang mengajar/ memberikan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak dengan "Mata Kuliah Hukum Perburuhan dan Ketenagakerjaan" (*vide* bukti T), bahwa sebagaimana diketahui seorang Dosen dari sebuah Perguruan Tinggi/Universitas Negeri adalah Pegawai Negeri, sedangkan berdasarkan ketentuan dari persyaratan yang ditentukan Pasal 3 Ayat 1c Undang- Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat menentukan seorang advokat harus tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri atau pejabat Negara, sehingga jelas ternyata Sdr. Khairul Sony, S.H., tidak mempunyai Kapasitas untuk bertindak sebagai seorang Advokat/ Penasehat Hukum dan oleh karenanya tidak dapat beracara/bertindak sebagai seorang Advokat/Penasehat Hukum baik di dalam maupun diluar Pengadilan;
3. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat dalam mengajukan gugatan telah diwakili/memberikan Kuasa kepada seseorang bukan seorang Advokat/Penasehat Hukum sebagaimana ditentukan oleh Undang- Undang Nomor 18/2005 tentang Advokat oleh karena jelas gugatan Penggugat telah menyalahi ketentuan hukum acara;
4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat telah diwakili/dikuasakan kepada seseorang yang bukan Advokat/Penasehat Hukum oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Bahwa Pengadilan Negeri Pontianak tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*;

1. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata telah diajukan ke Pengadilan yang bukan termasuk wilayah kerja/kompetensi/wewenang dari Pengadilan Negeri Pontianak;
2. Bahwa sebagaimana diketahui gugatan *a quo* adalah gugatan mengenai sengketa tanah yang tanah/objek sengketa nya berada dan terletak di Desa Parit Baru, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak yang berkedudukan/ibukotanya di Mempawah dan sebagaimana diketahui beberapa tahun belakangan ini telah terjadi pemekaran daerah dimana terdapat Kabupaten Kubu Raya, akan tetapi Pengadilan Negeri Kubu

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Raya belum dibentuk/belum ada sehingga jelas yang berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Mempawah;

3. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Mempawah yang merupakan Wilayah Kerja/Kompetensi/Wewenang dari objek/tanah sengketa tersebut;
4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut maka jelas Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempunyai wewenang/kompetensi untuk memeriksa dan memutus gugatan/perkara *a quo*, oleh karenanya jelas gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Bahwa penggugat tidak mempunyai kualitas/hak dalam mengajukan perkara *a quo*;

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ternyata dalam gugatan tertanggal 26 September 2011 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk ternyata tidak mempunyai kualitas/hak untuk mengajukan gugatan tersebut;
2. Bahwa Penggugat telah menjadikan sertifikat (yang dinyatakan Penggugat sebagai miliknya) sebagai dasar gugatannya, yang mana sertifikat tersebut telah dibatalkan dan dicabut serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana diputuskan oleh Mahkamah Agung, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 Sertifikat Penggugat yang dijadikan dasar Pengajuan gugatan *a quo* sudah dibatalkan dan dicabut, sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam gugatan ini;
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 tahun 1996 Jo Sertifikat 10866 diterbitkan di atas tanah hak pakai milik Tergugat yang belum habis masa berlakunya dus baik Sertifikat Hak Milik tahun 1996 Nomor 12211 Jo Sertifikat Nomor 10866 Penerbitannya adalah tidak sah, dan telah pula dibatalkan oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 135/PK/TUN/2008;
5. Bahwa dengan demikian jelas berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak mempunyai Kualitas/Hak dalam mengajukan gugatan *a quo* oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Bahwa gugatan Penggugat sudah pernah diajukan;

1. Bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 26 Agustus 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk adalah merupakan pengulangan/*nebis in idem* atau dengan kata lain sudah pernah diajukan, sebagaimana terbukti dalam perkara Nomor 14/Pdt.G/2011/PN.Ptk yang diajukan oleh Penggugat sebagai Penggugat I dan Andri mukti, Wilhelmina Wadok, Tan Song Tjhua, Megawati Lim, Lim Sok Leng, Arpah, Suwito Halim masing sebagai Penggugat II sampai dengan VIII melawan Eddy Angkasa (yang kemudian digugat lagi dalam perkara *a quo*) selaku Tergugat serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai Turut Tergugat;
2. Bahwa kemudian Penggugat dan Penggugat lainnya dalam perkara tersebut mencabut gugatannya sebagaimana ternyata dalam surat Pencabutan gugatan masing-masing tertanggal 4 Mei dan 5 Mei 2011;
3. Bahwa kemudian ternyata dalam perkara *a quo* Penggugat lainnya tidak ikut mengajukan gugatan halmana membuktikan bahwa mereka telah menerima isi putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 tertanggal 19 Maret 2010 yang telah membatalkan dan mencabut serta menyatakan Sertifikat-Sertifikat mereka sudah tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan merupakan pengulangan/*nebis in idem* sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa mohon segala sesuatu yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara dianggap termasuk pula dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan pada bagian pokok perkara bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 17.020 m² terletak di Jalan A. Yani II (d/h Jalan Parit Baru), Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 Gambar Situasi Nomor 99/1974;

Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas tanah tersebut adalah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak Nomor 168/AP/BPN/1989 tanggal 8 Oktober 1989 yang masih berlaku sampai tahun 1999 dan secara fisik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguasai tanah tersebut serta sebelum masa berlaku hak pakai tersebut habis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

3. Bahwa ternyata kemudian sebelum habis masa berlaku hak pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan peralihan hak dan balik nama serta diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah hak pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut;
4. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2010 Sertipikat-Sertipikat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, berdasarkan proses penerbitan sertifikat yang tidak benar;
5. Bahwa dengan adanya putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN /2010 tersebut yang telah membatalkan dan mencabut Sertifikat Tergugat Rekonvensi, jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Bahwa tindakan merugikan tersebut terlihat dari tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan peralihan hak dan balik nama serta telah diterbitkannya Sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah hak pakai milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 1365 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ditentukan bahwa:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
Sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jelas tindakan/perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan perbuatan yang melanggar/melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan karenanya

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib mengganti kerugian tersebut;

8. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil karenanya membebaskan secara tanggung renteng pada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil:

tidak dapat dimanaftkannya tanah tersebut = Rp100.000.000,00

Lawyer Fee (dengan adanya gugatan *a quo*) = Rp 50.000.000,00

Transportasi, dll (dengan adanya gugatan *a quo*) = Rp 20.000.000,00

Total = Rp170.000.000,00

Serta keuntungan yang seharusnya diperoleh sebesar 2% perbulan dari Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sejak tahun 1997 sampai dibayar lunas;

- b. Kerugian Immateriil:

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian immateriil berupa nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebab bagaimana mungkin pemilik dikatakan telah mengganggu dan menguasai secara melawan hak tanah yang padahal miliknya sendiri serta hilangnya waktu, tenaga dan beban pikiran yang harus dikeluarkan sehubungan adanya gugatan *a quo*, dan sebagai kompensasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

9. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan objek sengketa, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Danau Sentarum Komplek Sentarum Sejahtera 3 Nomor G-2, RT. 002 RW. 039, Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *a quo* didasarkan pada fakta fakta dan bukti bukti yang otentik, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
 3. Menyatakan sah permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
 4. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak untuk membatalkan dan mencabut Sertifikat Tergugat Rekonvensi yaitu Sertifikat Hak milik Nomor 12211 dengan Surat Ukur 9413/96 tanggal 1 November 1996 sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah dan bangunan terletak Danau Sentarum Komplek Sentarum Sejahtera 3 Nomor G-2, RT. 002 RW. 039 Kelurahan Sei Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;
 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa ganti rugi materiil sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan keuntungan yang seharusnya diperoleh sebesar 2% perbulan dari jumlah Rp170.000.000,00 sejak gugatan ini diajukan sampai dibayar lunas dan ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah memberikan Putusan Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 4 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.797.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding-Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 14/PDT/2013/PT.PTK. tanggal 3 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding-Terbanding dan Tergugat/Terbanding-Pembanding masing-masing pada tanggal 22 Juli 2013 dan tanggal 21 Agustus 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding-Terbanding dan Tergugat/Terbanding-Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 9 September 2013 dan tanggal 21 Agustus 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 1 Agustus 2013 dan tanggal 3 September 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 94/PDT.G/2011/PN.PTK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 14 Agustus 2012 dan tanggal 16 September 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat/Terbanding-Pembanding dan Penggugat/Pembanding-Terbanding yang pada tanggal 26 Agustus 2013 dan tanggal 23 September 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding-Terbanding dan Tergugat/Terbanding-Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 3 September 2013, akan tetapi Penggugat/Pembanding-Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat:

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

1. Bahwa *Judex Facti* dalam penerapan pertimbangan hukumnya hanya merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010, sehingga tidak meletakkan kasus ini pada porsinya dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berkaitan dengan permasalahan ini;
2. Bahwa Sertifikat Nomor 2218 tanggal 9 Oktober 1988 yang diakui sebagai alas hak milik Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding merupakan sertifikat hak pakai, dimana hak tersebut secara yuridis berasal dari tanah negara yang diberikan pemakaiannya kepada Tergugat dalam batas waktu tertentu sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45, Pasal 46 dan Pasal 47 yang berkaitan dengan jangka waktu hak pakai, secara yuridis formal pemegang hak pakai yang menggunakan atau memakai hak tanah negara mempunyai kewajiban hukum untuk memperpanjang dan memperbaharui atas tanah hak pakai selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai (9 Oktober 1988 - 8 Oktober 1999);
4. Bahwa seeara fakta hukum, bukti T-1/PR-1, yang diajukan oleh Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding telah habis masa berlakunya, dan fakta hukum tersebut diakui oleh Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding, karena seharusnya Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding mengajukan perpanjangan atau pembaharuan selambat-lambatnya pada tanggal 8 Oktober 1997, hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat didalam Pasal 47 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 yang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 atas nama Pemohon Kasasi, semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yaitu Andri Mukti (bukti P.2), adalah putusan yang berkaitan dengan sengketa administrasi atau sengketa Tata Usaha Negara yang terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat III, dimana kompetensi pada Putusan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertifikat hak milik Pemohon Kasasi, semula Pembanding/Penggugat/Terbanding didasarkan pada pertimbangan adanya penyimpangan prosuderal dalam penerbitan sertifikat hak milik Pemohon Kasasi, semula Pembanding/Penggugat/Terbanding tidak menyentuh atau tidak menggugurkan hak kepemilikan atas tanah milik Pemohon Kasasi,

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yang peralihan haknya telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (bukti P.1);

6. Bahwa oleh karena itu adalah keliru dan salah dalam penerapan hukum Pengadilan Tingkat Banding dan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya membuat pertimbangan dengan mengacu pada dasar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010 karena putusan peninjauan kembali tersebut berkaitan dengan sengketa administrasi dan bukan sengketa hak, sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa, "meskipun sengketa itu terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu keperadilan umum, karena jelas sudah merupakan sengketa perdata";
7. Bahwa putusan peninjauan kembali tersebut merupakan sengketa administrasi antara Eddy Angkasa (Termohon Kasasi) dalam perkara *a quo* dengan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, yang berhubungan dengan sah atau tidak sahnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (BPN Kubu Raya), atas objek tanah dalam perkara *a quo*, sehingga ada perbedaan antara subjek dan objek dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dengan subjek dan objek pada sengketa hak dalam perkara *a quo* ini;
8. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 atas nama Pemohon Kasasi, semula Pembanding/Penggugat/Terbanding yaitu Andri Mukti terbit pada tahun 1997, dimana merupakan tahun yang sama dengan batas waktu perpanjangan hak pakai Sertifikat Nomor 2218 yang diakui sebagai alas hak milik Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding;
9. Bahwa kalau melihat ketentuan yuridis yang berlaku dan termuat di dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah tentang jangka waktu hak pakai, maka akan bisa dilihat apakah rentang waktu saat Termohon Kasasi, semula Terbanding/Tergugat/Pembanding mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara status Haknya tersebut apakah telah gugur apa belum;
10. Bahwa pada Pasal 55 ayat (1) huruf (a) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menjelaskan:
Hak pakai hapus karena "berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya";

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat:

1. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam menjatuhkan putusannya;

1. Bahwa putusan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 14/PDT/2013/PT.PTK tanggal 03 Juni 2013 Jo putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.Ptk, tanggal 4 Juni 2012 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut ternyata telah menjatuhkan putusannya dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup dan begitu saja mempertahankan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama/ Pengadilan Negeri Pontianak. sebagaimana dalam pertimbangannya pada halaman 5 alenia 3 yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama Dalam Rekonvensi pada pokoknya menyatakan gugatan Pembanding/Tergugat/Terbanding/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam rekonvensi tersebut dipertahankan";

Bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak tersebut tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang Pembanding ajukan dalam gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga jelas putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak telah diputuskan dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 berbunyi sebagai berikut:

"Putusan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

2. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut tidak mempertimbangkan dalil-dalil/fakta-fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi kemukakan sebagaimana ternyata dalam gugatan balik/ rekonvensi Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi oleh karenanya *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusannya dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup;

3. Bahwa dengan demikian jelas putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak telah menjatuhkan putusannya sebagaimana ternyata dalam putusan Nomor 14/PDT/2013/PT.PK tanggal 03 Juni 2013 Jo putusan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 94/Pdt.G/2011/PN.PTK tanggal 04 Juni 2012 dengan tidak diberi pertimbangan yang cukup dan oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 harus dibatalkan;

- II. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak telah salah dan keliru serta tidak cermat dalam menjatuhkan putusannya:
 1. Bahwa *Judex Facti* /Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah salah dan keliru serta tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding ajukan dalam gugatan reconvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi sehingga jelas *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah salah dan keliru serta tidak cermat;
 2. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* telah mempertimbangkan dalil-dalil/fakta-fakta yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi kemukakan sebagaimana ternyata dalam gugatan reconvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Reconvensi tertanggal 19 Januari 2012 secara salah dan keliru serta tidak cermat, halmana dapat terlihat dalam pertimbangannya pada halaman 19 alinea 1 dan 2 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi, pada pokoknya dalam petitum reconvensi poin ke 3 dan ke 4 mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- Menyatakan sah permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2218 milik Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi, sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tanggal 19 Maret 2010;
- Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak untuk membatalkan dan mencabut dst ...;

“Menimbang, bahwa dari bunyi tuntutan/petitur Penggugat Reconvensi tersebut menurut Majelis Hakim, kewenangan untuk membatalkan sertifikat ada pada Badan Pertanahan Nasional, sementara Penggugat Reconvensi dalam gugatan reconvensinya tidak ada secara tegas menyebutkan/mendudukkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga antara dalil gugatan reconvensi dengan petitum menimbulkan kekaburan/tidak jelas dst’;

Bahwa jelas pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak tersebut salah dan keliru;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

3. Bahwa *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan bukti-bukti serta fakta-fakta persidangan, bahwa *Judex Facti*/ Pengadilan Negeri Pontianak tidak mempertimbangkan dalil dalil gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dimana jelas gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi dan utamanya ditujukan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sedangkan petitum yang berkaitan dengan Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak sebagai pihak Turut Tergugat hanyalah harus tunduk pada putusan dalam perkara *a quo*, sehingga bersifat *accessoir* atau dengan kata lain bergantung pada gugatan pokoknya;
4. Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan balik/rekonvensi dan sebagaimana kita ketahui dalam hukum acara yang berlaku ditentukan bahwa bagian Konvensi/pokok perkara dalam suatu perkara juga menjadi dan merupakan bagian dalam gugatan balik/rekonvensi dalam perkara tersebut dan demikian sebaliknya, sehingga dalam perkara *a quo* Badan Pertanahan Kabupaten Pontianak yang dalam Perkara *a quo* dijadikan pihak (Dalam Konvensi/Pokok Perkara) tentunya juga merupakan pihak pada bagian gugatan balik/rekonvensi *a quo*, terlebih lagi dalam perkara *a quo* objek gugatan dan materi perkara saling berkaitan (mempunyai hubungan yang erat) antara bagian konvensi/pokok perkara dan bagian gugatan balik/rekonvensi, halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Sip/1976 yang menyatakan gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi;
5. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak telah salah dan keliru serta tidak cermat dalam menjatuhkan putusannya ,dimana *Judex Facti*/ Pengadilan Negeri telah menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima, padahal berdasarkan bukti-bukti serta fakta fakta yang ada dalam persidangan jelas terbukti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan peralihan hak dan balik nama serta diterbitkannya sertifikat atas nama Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Rekonvensi diatas tanah hak pakai milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi yang masa berlakunya belum habis (*vide* bukti T/PR-

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

1 dan P-2) yang mana kemudian berdasarkan bukti T/PR-2 yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 Sertifikat Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah dicabut dan dibatalkan oleh Mahkamah Agung tersebut di atas berdasarkan proses penerbitan Sertifikat yang tidak benar;

6. Bahwa kemudian *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak sendiri telah menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 sebagaimana dipertimbangan *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya pada halaman 18 alenia 2 yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 PK/TUN/2009 tersebut ternyata Penggugat sudah tidak mempunyai tidak lagi alas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 12211 dengan Surat Ukur Nomor 9413196 sehingga dst";

Sehingga jelas tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Rekonvensi tersebut terbukti adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya gugatan balik/rekonvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi sebagaimana ternyata dalam gugatannya tertanggal 19 Januari 2012 (yang merupakan kesatuan dengan Jawaban Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi) haruslah dikabulkan;

7. Bahwa berdasarkan uraian, bukti-bukti dan pertimbangan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Pontianak serta fakta-fakta tersebut di atas, jelas Putusan *Judex Facti* sepanjang pada bagian Rekonvensi adalah salah dan keliru oleh karena harus dibatalkan dan oleh karenanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana ternyata gugatan Rekonvensi/ baliknya adalah beralasan dan mempunyai dasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi I maupun Pemohon Kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi I tanggal 14 Agustus 2013 dan Memori Kasasi II tanggal 12 September 2013 serta Kontra Memori Kasasi tanggal 21 September 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Pontianak yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Pontianak, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti P.1 s/d P.14 tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: **ANDRI MUKTI** dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat ditolak dan Pemohon Kasasi I/Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **ANDRI MUKTI**, dan Pemohon Kasasi II: **EDDY ANGKASA alias ANG EK THENG**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 28 Mei 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

K e t u a,

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H.,M.H.



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00

2. Redaksi.....Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah.... Rp500.000,00

Panitera Pengganti:

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003

