



**TINJAUAN HUKUM PERIHAL PEMBATALAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DITERBITKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR  
(Studi Kasus Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)**

Oleh

**ANDI HENDRA BAGUSTIAWAN HUSAIN**

**B111 04 773-1**

Tgl. Terima	24 - 2 - 10
Asal/Dari	Hulu
Banyaknya	1 dus
Harga	1 dus
No. Inventaris	52

SKR - H10

HUS

t

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2010**

**HALAMAN JUDUL**

**TINJAUAN HUKUM PERIHAL PEMBATALAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DITERBITKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN DI KOTA MAKASSAR  
(Studi Kasus Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)**

**Oleh**

**ANDI HENDRA BAGUSTIAWAN HUSAIN  
B111 04 773-1**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi  
Sarjana Bagian Hukum Administrasi Negara Progran Studi Ilmu  
Hukum**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
APRIL 2009**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

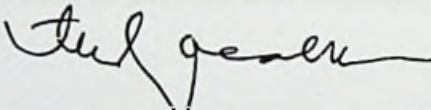
**TINJAUAN HUKUM PERIHAL PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG  
DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR  
(Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH  
ANDI HENDRA BAGUSTIAWAN HUSAIN  
B111 04 773-1**

**Telah dipertahankan dihadapan panitia ujian yang dibentuk dalam rangka  
penyelesaian studi sarjana Bagian Hukum Administrasi Negara  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas hukum Universitas Hasanuddin  
Pada hari 2010**

**Panitia Ujian**

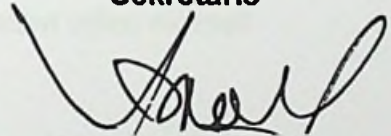
**Ketua**



**Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.**

**Nip :131287216**

**Sekretaris**



**Kasman Abdullah, S.H.**

**Nip :131869786**

**An. Dekan**

**Rambantu Dekan I**



**Prof. Dr. Muh Guntur, SH., MH.**

**NIP. 196501081990021001**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

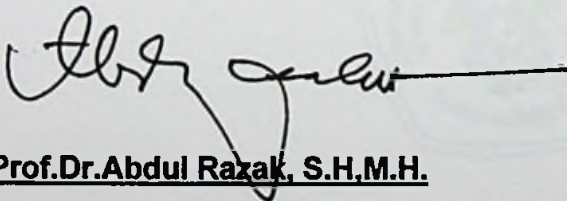
Diterangkan bahwa usulan penelitian untuk penyusunan skripsi

Nama : Andi Hendra Bagustiawan  
Nim : B111 04 773-1  
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Perihal Sengketa Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar. (Studi Kasus Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)

Telah di periksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi

Makassar, 2009

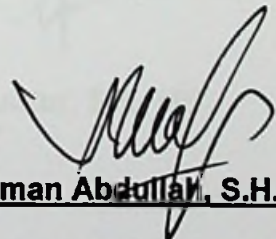
Pembimbing I



Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.

Nip : 131287216

Pembimbing II



Kasman Abdullah, S.H.

Nip : 131869786

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

**Nama** : Andi Hendra Bagustiawan Husain  
**Nomor induk** : B111 04 773-1  
**Bagian** : Hukum Administrasi Negara  
**Judul Skripsi** : Tinjauan Hukum Perihal Sertifikat Hak Milik  
Yang Diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota  
Makasar (Putusan PTUN nomor :  
35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Januari 2010

An. Dekan  
Pembantu dekan I



Prof. Dr. Muh Guntur, SH., MH.  
NIP. 181 876 817

## ABSTRAK

Andi Hendra Bagustiawan (B11104773-1), Tinjauan Hukum Perihal Sertifikat Hak Milik Yang diterbitkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar (dibimbing oleh Abdul Razak dan Kasman Abdullah).

Penelitian ini bertujuan agar masyarakat mengetahui proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah, serta untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa sertifikat hak milik yang dialami oleh masyarakat, dan untuk mengetahui apa yang menjadi pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berupa sertifikat hak milik atas tanah.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar, dengan menggunakan sumber data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan Makassar. Sumber data tersebut merupakan hasil dari wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap telah mengetahui ataupun menguasai permasalahan yang akan dibahas. Selain itu, juga diperoleh data melalui sumber data sekunder yaitu mengumpulkan data-data dari perundang-undangan, buku-buku karya dan pendapat para ahli.

Hasil penelitian ini menggambarkan bahwa proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah selama ini yang menyebabkan BPN sering digugat pada pengadilan TUN. Hal tersebut antarlain munculnya sertifikat ganda ataupun dikeluarkannya sertifikat kepada pihak yang salah. Hal ini disebabkan system administrasi data BPN masih kurang baik maupun kelalaian dari petugas BPN. Selain itu, munculnya kesalahan sertifikat disebabkan adanya oknum-oknum dalam BPN sendiri yang melakukan manipulasi data.

Proses penyelesaian sengketa sertifikat hak milik yang diterbitkan BPN dapat dilakukan pada pengadilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut dilakukan apabila seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya sertifikat tersebut. Akan tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui prosedur tersebut, sehingga berimbas pada konflik horizontal antara pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dengan pihak yang memiliki sertifikat yang dikeluarkan BPN.

Pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat hak milik atas tanah (Putusan PTUN nomor: 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks) adalah putusan yang tepat. sebab prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau menyalahgunakan wewenang dan atau bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis, sebelumnya tidak melakukan Pengukuran dan penelitian tentang riwayat tanah. Sedangkan berdasarkan pada pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, bahwa sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu Alaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala berkah, rahmat dan karunia-Nya jualah yang senantiasa diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis juga sadari bahwa dengan petunjuk-Nya lah sehingga segala kesulitan dan hambatan dapat diatasi dengan baik.

Selama proses penulisan skripsi hingga tahap penyempurnaan skripsi penulis sangat banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, arahan, saran, maupun kritikan-kritikan, dorongan maupun motivasi dari berbagai pihak, terutama dari Bapak Prof. DR. Abdul Razak, SH. MH selaku Pembimbing I dan juga Bapak Kasman Abdullah, SH. selaku Pembimbing II. Oleh karenanya pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada mereka yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis.

Terkhusus kedua orang tua penulis, Ayahanda ir.Husain Hassan yang telah mencurahkan cinta, perhatian, dan kasih sayang yang tulus kepada penulis, sehingga mampu memotivasi penulis untuk menghadapi setiap masalah dengan tetap tersenyum. Ibunda Hj.A.Nuratika Nuhung, wanita terhebat yang pernah penulis kenal, terima kasih atas doa, kasih sayang, belaian, juga senyuman yang meneduhkan disetiap resah penulis. Ketegaranmu selalu membuatku bangga.



Selanjutnya penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Idrus Paturusi, SPBO selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta Staf dan Jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H., M.S., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof. DR. Imran Arief, S.H., M.H., selaku Penasihat Akademik (PA) Penulis, yang selama ini memberikan nasehat-nasehat dan motivasinya.
4. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Unhas yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama menjalani proses perkuliahan di Fakultas Hukum Unhas hingga penulis dapat menyelesaikan studi.
5. Para staf administrasi di lingkungan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis.
6. Kakanda Ayatullah R. Hiba, terima kasih atas perhatian, bantuan, bimbingan, yang begitu besar selama ini. Penulis berharap bisa terus menyebut kaka' disetiap pertemuan kita.
7. Sahabat-sahabat yang selalu memberi semangat kepada penulis semoga kebersamaan ini menjadi memori yang indah di masa yang akan datang.
8. Seluruh Teman-teman se-angkatan 04 yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Dan Seluruh pihak-pihak yang telah banyak membantu dan yang kenal dengan Penulis terima kasih banyak atas doa dan bantuannya selama Penulis menyelesaikan studi dan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu demi satu.

Demikianlah ucapan terima kasih dari penulis, semoga saja dapat memberi ruang tersendiri di hati kita semua. Atas segala ucapan dan perbuatan yang tidak berkenan selama ini penulis memohon maaf sebesar-besarnya dan penulis juga tidak lupa untuk memberikan kesempatan kepada seluruh pihak dalam memberikan kritikan dan masukan guna perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata Semoga Allah S.W.T. membalas segala amal perbuatan dan budi baik kita semua. Amin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Makassar, Februari 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	8
A. Sertifikat Hak Milik.....	8
1. Pengertian Sertifikat Hak Milik.....	8
2. Dasar Hukum Sertifikat Hak Milik.....	9
3. Tata Cara Penerbitan Sertifikat Hak Milik.....	11
4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menerbitkan Sertifikat Hak Milik .....	20
5. Bentuk Hukum Sertifikat Hak Milik .....	23
B. Sengketa Tata Usaha Negara .....	32
1. Objek Sengketa Tata Usaha Negara .....	32
2. Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara .....	34
3. Isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.MKS) ..	37
BAB III METODE PENELITIAN .....	45
A. Lokasi Penelitian .....	45
B. Jenis dan sumber data.....	45



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara setiap manusia atau warga negara dengan tanah tidak dapat dilepaskan. Mengingat keberadaan tanah sangatlah penting dan juga sangat peka bagi umat manusia khususnya dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya. Segala hal yang menyangkut dengan tanah dari zaman dulu hingga sekarang menjadi salah satu agenda terpenting untuk dibahas. Apalagi melihat Negara Republik Indonesia yang berciri khas negara agraris atau sebagian besar penduduknya mengelola sektor pertanian untuk kebutuhan hidup.

Realita menunjukkan bahwa persoalan tanah sangat potensial menimbulkan berbagai masalah yang berkaitan dengan masalah kepemilikan di tengah masyarakat yang sangat antusias dalam hal kepentingan kepemilikan tanah. Menjadi tugas dan kewenangan pemerintah dalam menangani permasalahan hukum di bidang pertanahan dalam menjalankan agenda dimasa reformasi ini, salah satu permasalahan hukum yang dihadapi ialah kegiatan pendaftaran tanah yang sedang berlangsung di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Melihat kondisi pertanahan di Wilayah Republik Indonesia yang sejak jaman penjajahan menyisakan berbagai macam persoalan, maka

sangat perlu dibuat suatu aturan yang mampu mengatur serta menyelesaikan masalah tersebut. Adanya aturan-aturan main sebagai payung hukum sekaligus sebagai mediator bagi masyarakat yang mengalami masalah persengketaan tanah.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional kedudukan Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden kemudian mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Hal ini tentunya tidak lepas dari pertimbangan tentang arti penting pengaturan kebijakan nasional dibidang pertanahan.

Bagi masyarakat dianggap sangat penting untuk mendaftarkan tanah mereka untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki serta bentuk-bentuk peralihan hak yang lain. Pentingnya pendaftaran tanah itu maka negara dalam hal ini memiliki peran penting khususnya Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA mengatur pendaftaran tanah yang mengungkapkan adanya salah satu upaya pemerintah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah, kemudian mengaplikasikan dalam kenyataan di tengah-tengah masyarakat, masih diperlukan seperangkat perundang-undangan sebagai aturan pelaksanaannya. Pendaftaran tanah yang

dimaksud dalam Pasal 19 UUPA sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar hukum kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Upaya pemerintah sendiri dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah tertuang dalam peraturan pemerintah yang diberi penegasan sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat pembuktian kuat sebab sudah menjadi tanggungjawab pemerintah dalam membuat aturan terhadap sesuatu bidang kehidupan. Setelah digariskan dalam UUPA maka untuk petunjuk lebih terarah dan tidak menimbulkan penafsiran ganda lalu ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (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 yang 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.

Dengan pernyataan Pasal di atas dapat diambil makna, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan

pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Sehingga menjadi jelas serta dapat dirasakan arti praktisnya.

Kemudian dalam penyempurnaan regulasi yang ada maka diterbitkanlah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Secara pokok materi yang diatur dalam peraturan tersebut berorientasi dalam kegiatan pendaftaran tanah yang bersifat teknis operasional untuk terwujudnya pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadik.

Kemudian ketika kembali pada realitas sosial yang mengakibatkan terjadinya permasalahan hukum di bidang pertanahan, persengketaan di bidang pertanahan terjadi di Wilayah Republik Indonesia dengan bentuk beraneka ragam seperti halnya kebudayaan yang beraneka ragam.

Munculnya permasalahan hukum yang sering menghambat proses pendaftaran tanah, antara lain masih adanya masyarakat yang belum tahu dan mengerti prosedur pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah, adanya persengketaan tanah yang berkepanjangan, adanya kasus-kasus penggarapan tanah secara tidak sah, serta penguasaan dan kepemilikan tanah yang tidak didukung oleh alat bukti yang sah serta memerlukan biaya yang mahal untuk memperolehnya.

Terkait dengan banyaknya kasus di bidang pertanahan yang ada, Joyo Winoto (Antara.co.id, 22/05/07) mengemukakan bahwa :

“sedikitnya terdapat 2.810 kasus sengketa tanah skala nasional. Kasus sengketa tanah yang berjumlah 2.810 kasus itu tersebar di seluruh Indonesia dalam skala besar, yang berskala kecil jumlahnya lebih besar lagi”

Dalam suatu sengketa tanah tidak selamanya berpangkal dari tuntutan warga masyarakat yang tanahnya dicaplok oleh orang lain yang tidak berhak, tetapi tidak jarang terjadi tuntutan mereka yang merasa berhak dan orang-orang yang berspekulasi menuntut tanah orang lain yang ingin dikuasainya karena mereka mengetahui "si pemilik" tidak punya bukti yang kuat terhadap tanahnya. Selain itu juga tidak jarang terjadi sengketa tanah yang justru berpangkal pada tidak adanya jaminan kepastian hukum dari alat bukti yang dipunyai oleh pemilik tanah termasuk sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat.

Sengketa tanah juga banyak terjadi berkenaan dengan berbagai "transaksi tanah" yang dimunculkan dalam berbagai model transaksi bisnis yang dapat memungkinkan beralihnya kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu tangan ke tangan yang lain tanpa disadari atau sepengetahuan dari mereka yang sebenarnya berhak atas tanah yang bersangkutan. Pemilikan dan penguasaan tanah terasa masih belum mendapatkan jaminan yang kuat dari perangkat hukum yang berlaku. Selain itu ada pula sengketa pertanahan di mana pemilik



tanah atau mereka yang menguasai tanah berhadapan dengan instansi pemerintah atau perusahaan-perusahaan yang berada di bawah naungan pemerintah. Dari sisi lain kita juga dapat membedakan antara sengketa tanah yang bersifat perorangan dan sengketa tanah yang bersifat struktural.

Kasus yang timbul dalam bidang pertanahan akan menjadi sengketa Tata usaha negara apabila ada tuntutan pihak yang dirugikan atas sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan masalah tersebut, penulis mencoba mengkaji sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh kantor pertanahan makassar dalam hubungannya dengan proses pendaftaran dan penyelesaian sengketa sertifikat hak milik yang terjadi di masyarakat.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut di atas, maka adapun rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah ?
2. Apakah yang menjadi pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berupa sertifikat hak milik atas tanah (putusan PTUN nomor : 35/G. TUN/2003/P.TUN.MKS) ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Adapun tujuan Penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa sertifikat hak milik.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berupa sertifikat hak milik atas tanah

Adapun kegunaan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian dapat dijadikan bahan referensi dalam pengembangan ilmu hukum khususnya dalam kajian Hukum Administrasi Negara mengenai penerbitan Sertifikat Hak Milik dan kendala-kendala dalam sistem penerbitan sertifikat hak milik.
2. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada semua pihak termasuk masyarakat dan pemerintah, khususnya pemerintah daerah Kota Makassar, yang memiliki perhatian serius dalam bidang Hukum Administrasi Negara khususnya mengenai penerbitan sertifikat hak milik dan kendala-kendala dalam sstem penerbitan sertifikat hak milik.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Sertifikat Hak Milik**

##### **1. Pengertian sertifikat hak milik**

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian sertifikat hak milik adalah surat tanda bukti hak yang didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis mengenai 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.

## **2. Dasar Hukum Sertifikat Hak Milik**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan dasar hukum sertifikat hak milik. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 31 sampai dengan Pasal 32, yaitu sebagai berikut:

### **Pasal 31**

- (2) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (3) Jika dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (4) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu

pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (6) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (7) Bentuk, isi, cara pengisian dan penanda tangan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

#### Pasal 32

- (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 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 yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah 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 tersebut.

### **3. Tata Cara Penerbitan Sertifikat Hak Milik**

Langkah awal yang dilakukan untuk penerbitan sertifikat hak milik yaitu dengan mendaftarkan tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara Sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.
- b. Pendaftaran tanah secara Sporadis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah

secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Adapun tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana tercantum dalam *permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997* adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik

kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik meliputi permohonan untuk melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu yaitu untuk persiapan permohonan hak baru, untuk pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang tanah, untuk pengembalian batas, untuk penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah, inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku, dan untuk hal-hal lain dengan persetujuan pemegang hak.

2. pengukuran

a. pengukuran dan pemetaan

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

b. pembuatan peta dasar pendaftaran

untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan,

pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional disetiap Kabupaten/Kotamadya. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

c. penetapan batas bidang-bidang tanah

Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tand-tanda batas disetiap sudut budang tanah yang bersangkutan dengan maksud untuk memperoleh data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran tanah.

3. pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

1. penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku;
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
3. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
4. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
5. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;



6. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b. pembuktian hak lama

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak-hak pihak lain yang membebaninya.

4. pengumpulan data fisik, data yuridis, dan pengesahannya

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

5. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon,

oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu.

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

#### 6. Pembukuan Hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tersebut tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicata pula pada surat ukur tersebut.

#### 7. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika didalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang

hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Sedangkan tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana tercantum dalam *permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997* adalah sebagai berikut:

1. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi dilakukan oleh Menteri atas usul kepala karitor wilayah.

2. Persiapan

Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.

3. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (satgas)

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

4. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.

5. Penyuluhan wilayah

Sebelum dimulainya ajudikasi, diadakan penyuluhan diwilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kantor Pertanahan dibantu panitia ajudikasi yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis.

#### 6. Pengumpulan data fisik

Penetapan batas, pemasangan tanda-tanda batas dan pengukuran dan penetapan bidang tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya selanjutnya diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

#### 7. Pengumpulan dan penelitian data yuridis

Pengumpulan alat-alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keberatan saksi atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada panitia ajudikasi.

#### 8. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya

- a. Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- b. Pengumuman dilakukan di kantor panitia adjudikasi dan kantor Kepala Desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.
- c. Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, ketua panitia adjudikasi mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.

9. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak

Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu.

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan

memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

#### 10. Pembukuan hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah. Dalam buku tanah tersebut tercantum data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila ada surat ukurnya maka dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Bukti bahwa hak beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah adalah dengan dilakukannya pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam buku tanah. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan.

#### 11. Penerbitan sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika didalam buku tanah terdapat catatan-catatan menyangkut data yuridis, atau data fisik maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai

pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

#### 12. Penyerahan hasil kegiatan

Setelah berakhir pendaftaran tanah secara sistematis, ketua panitia adjudikasi menyerahkan hasil kegiatannya pada Kepala Kantor Pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah dilokasi pendaftaran tanah secara sistematis meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, sertifikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak, daftar hak atas tanah, warkah-warkah, daftar isian lainnya.

#### **4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Menerbitkan Sertifikat Hak Milik**

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988



tentang Badan Pertanahan Nasional tanggal 19 Juli 1988 kemudian sekarang dijalankan berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertugas membantu Presiden dalam melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, maka Badan Pertanahan Nasional memiliki kedudukan, tugas dan fungsi sebagai berikut:

#### **Pasal 1**

(1) Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

(2) Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala.

#### **Pasal 2**

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

#### **Pasal 3**

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;



- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program dibidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum dibidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program dibidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik dibidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan;

- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi dibidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. Fungsi lain dibidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari uraian tersebut di atas, maka Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk melaksanakan semua kegiatan dibidang pertanahan termasuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam ruang lingkup pertanahan.

## **5. Bentuk Hukum Sertifikat Hak Milik**

Untuk mengetahui bentuk hukum sertifikat hak milik, maka kita harus melihat unsur-unsur dalam sertifikat hak milik tersebut. Adapun unsur-unsur yang dimaksud adalah data fisik dan data yuridis.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Adapun tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam proses pelaksanaan data fisik sesuai dengan Undang-undang Agraria Nomor 5 tahun 1960 adalah dengan melakukan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan ini dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II.

Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

Jika di suatu daerah belum ada titik-titik dasar teknik nasional, dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan menjadi titik dasar teknik nasional.

Peta dasar pendaftaran akan menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis, diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasi atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan petunjuk batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru, dilakukan sesuai dengan ketentuan atas penunjukan instansi yang berwenang.



Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdattar dan surat ukur/gambar situasi yang bersangkutan.

Persetujuan sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan di atas, dituangkan dalam suatu berita acara yang ditanda tangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Jika dalam penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Ketua panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara, termasuk belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidak hadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

### 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar

pendaftaran, maka dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

#### 4. Pembuatan surat ukur.

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah

#### 5. Pembuatan daftar tanah.

Batas bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Adapun tahapan-tahapan dalam proses pelaksanaan data yuridis adalah dengan pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama.

Pembuktian hak baru dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
3. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
4. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
5. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
6. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkan pembuktian hak lama dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara

sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Dan penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 PP 24/1997, tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

3. Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 PP 24/1997, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

4. Hasil penelitian alat-alat bukti dituangkan dalam suatu daftar isian.

Setelah melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis, maka data-data tersebut akan diumumkan dan disahkan. Adapun proses pengumuman dan pengesahan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :



1. Daftar isian beserta peta bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran, diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
2. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
3. Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, agar secepatnya diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
4. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil, maka dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, maka perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

5. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, maka Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.
6. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
7. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekuranglengkapan data fisik atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
8. Berita acara pengesahan akan menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah, dan pemberian hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa sertifikat hak milik atas tanah adalah suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Tata Usaha Negara, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

## **B. Sengketa Tata Usaha Negara**

### **1. Obyek Sengketa Tata Usaha Negara**

Obyek Sengketa Tata Usaha Negara adalah keputusan tata usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, yang mengandung perbuatan *onrechtsmatig overhead daad* (perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh penguasa). Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ( Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 1 angka 3).

Menurut Soehardjo, keputusan tata usaha negara adalah keputusan sepihak dari organ pemerintah. Ini tidak berarti bahwa kepada siapa keputusan itu ditujukan sebelumnya sama sekali tidak mengetahui akan adanya keputusan itu. Dengan kata lain, bahwa inisiatif sepenuhnya ada pada pihak pemerintah.

W. Riawan Tjandra mengemukakan bahwa Objek sengketa Tata Usaha Negara adalah keputusan tata usaha negara yang memiliki criteria untuk dapat diuji melalui peradilan Tata Usaha Negara:

b. secara substansil, penetapan tertulis harus jelas tentang:

1. Badan atau pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
  2. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
  3. kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya persyaratan tertulis ditujukan untuk memudahkan segala pembuktian tidak merupakan hal yang penting sejauh telah mengandung kejelasan mengenai ketiga hal tersebut di atas;
- c. Dari segi pembuatnya: dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka melaksanakan kegiatan yang bersifat eksekutif (urusan pemerintahan).
- d. Wujud materilnya: berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, yaitu tindakan hukum administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah.
- e. Dari segi sifatnya: konkret, individual, dan final.
- f. Dari segi akibatnya: menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Pertdata.

Berdasarkan pandangan di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986) adalah sebagai berikut:

- a. Ada objek, yaitu keputusan/ketetapan.
- b. Sifat dari objek yang ditetapkan adalah konkret, individual, dan final.

- c. Ada subyek yang dibagi atas dua, yaitu subyek yang mengeluarkan penetapan tertulis, yaitu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dan subyek yang dikenai penetapan tertulis, yaitu seseorang atau Badan Hukum Perdata.
- d. Adanya implikasi hukum terhadap seseorang atau Badan Hukum Perdata.

## 2. Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara

Menurut Lutfi Effendi, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui beberapa lembaga, yaitu:

1. Penyelesaian sengketa administrasi dengan cara pengaduan *administratief beroep* yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi sendiri.
2. Penyelesaian sengketa administrasi melalui Badan Pengadilan Semu (Quasi). Dikatakan semu karena Badan (Dewan) tersebut masih termasuk dalam lingkungan administrasi sendiri, tetapi tata caranya sama dengan suatu badan peradilan.
3. Penyelesaian melalui Badan Peradilan Administrasi.
4. Penyelesaian sengketa administrasi melalui peradilan umum.
5. Penyelesaian melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang terdiri atas Pengadilan Tata Usaha Negara, banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan kasasi ke Mahkamah Agung.

6. Penyelesaian sengketa oleh suatu badan arbitrase, misalnya Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau oleh badan atau panitia arbitrase lain.
7. Badan teknis atau panitia teknis atau panitia ad hoc atau panitia khusus yang dibentuk oleh departemen atau instansi lain.

Phillipus M. Hadjon menyatakan bahwa upaya penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara jika dilihat dari cara penyelesaiannya dibedakan atas dua, yaitu:

1. Penyelesaian secara langsung berarti sengketa administrasi tersebut tidak terbuka kemungkinan upaya administratif, melainkan hal itu semata-mata menjadi kompetensi absolute pengadilan administrasi (tingkat pertama).
2. Penyelesaian secara tidak langsung, yaitu terbuka kemungkinan sengketa administrasi itu diselesaikan dengan menggunakan seluruh upaya administratif yang tersedia.

Berdasarkan pandangan di atas dapat disimpulkan bahwa ada tiga cara yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yaitu:

1. Penyelesaian melalui lembaga administratif dengan cara mengajukan keberatan dan banding administratif.
2. Penyelesaian melalui badan arbitrase.
3. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu peradilan umum, dan peradilan khusus. Peradilan khusus meliputi Peradilan Tata Usaha



Negara. Peradilan Tata Usaha Militer, Peradilan Pajak dan Peradilan Hubungan Industrial.

Sejalan dengan hal tersebut, maka kajian pada bagian ini hanya difokuskan pada penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Cara penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, pada intinya menekankan bahwa penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara harus menempuh tiga upaya hukum, yaitu:

6. Upaya hukum administratif, yaitu suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seseorang atau Badan Hukum Perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Prosedur tersebut dilaksanakan dilingkungan pemerintahan sendiri.
7. Upaya hukum perdamaian. Upaya ini dilakukan dengan memberikan kebebasan kepada para pihak. Apabila perdamaian tersebut dapat diwujudkan, pihak yang mengajukan gugatan dapat mencabut perkara. Jika tidak terwujud upaya perdamaian tersebut, proses peradilan dilanjutkan.
8. Upaya hukum melalui Badan Peradilan. Upaya ini digunakan dengan cara mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara.

**3. Isi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.MKS)**

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

**HJ. MULIATY DJAWARUDDIN, SE,** kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Perintis dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama :

**MUHAMMAD SALEH KASAU, SH,** kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pengacara/ konsultan hukum , bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan (Daya) No. 195 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Mei 2003 yang dilegalisasi oleh **ELPA SANTIRA, SH.** Notaris di Makassar Nomor 1/ L/2003 tanggal 05 Mei 2003, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

**MELAWAN :**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR,**

Berkedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani No.- Makassar , dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama ;

1. **HATTA , SH,** jabatan Kepala Sub Seksi Penyelesaian masalah pertanahan kantor pertanahan kota Makassar;
2. **ASRIYANTO, S.S.It,** jabatan Staf Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan kantor pertanahan kota Makassar;



3. MUHALLIS, S.SiT, jabatan Staf Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan kota Makassar;
4. KAMARUDDIN, SH, jabatan Staf Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2003 Nomor 030-1207-53.01, yang selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan tata usaha Negara Makassar;

Telah membaca :

1. Surat penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negera Makassar tanggal 21 Mei 2003 Nomor 42/PEN.MH/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, tentang penunjukan majelis hukum;
2. Surat penetapan Ketua Majelis Hukum Pengadilan Tata Usaha Negera Makassar, tanggal 09 Juni 2003 Nomor 32/PEN.PP/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, tentang pemeriksaan persiapan perkara tersebut pada hari SENIN tanggal 16 Juni 2003, tertutup untuk umum;
3. Surat penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negera Makassar tanggal 23 Juni 2003 Nomor 52/PEN.HS/ 2003/P.TUN.Mks, tentang persidangan (pembacaan Gugatan) terbuka untuk umum pada hari JUM'AT, tanggal 27 juni 2003 ;

Telah membaca surat gugatan penggugat;

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

Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak penggugat maupun pihak tergugat;

Telah mendengar keterangan pihak penggugat maupun pihak tergugat yang bersengketa ;

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Mei 2003 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 09 Mei 2003 di bawah register Nomor 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, yang telah diperbaiki pada tanggal 23 Juni 2003, yang isinya menerangkan sebagai berikut ;

1. Bahawa gugatan ini diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam pasal 55 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan dasar;
  - Bahwa tergugat melalui suratnya Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003 memuat keputusan tata usaha Negara berupa berupa sertifikat hak milik Nomor 40/ Desa Bira Tahun 1970 atas nama Djamaluddin yang tembusannya ditujukan kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya bernama Muh. Saleh Kasau, SH;
  - Terhadap surat keputusan tata usaha Negara Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003, penggugat baru mengetahui bahwa di atas tanah milik penggugat terdapat Sertifikat Hak Milik

Nomor 40 / Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar situasi Nomor 69 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin. Sehingga dengan diterimanya surat Nomcr 20..3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003 berupa keputusan tata usaha Negara tergugat tentang sertifikat hak milik Nomor 40/ Desa Bira atas nama Djamaluddin seluas 41.070 M<sup>2</sup> pengajuannya masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986;

2. Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang keberadaan sertifikat hak milik Nomor 40/ Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, atas nama Djamaluddin ternyata sertifikat tersebut menunjuk lokasi tanah empang milik penggugat, telah memenuhi ketentuan pasal 1 point 3 Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang konkrit, final dan individual Suatu Keputusan Tata Usaha Negara sehingga terhadap keputusan tersebut dapat diajukan gugatan;
3. Bahwa karena keputusan tata usaha Negara telah memenuhi ketentuan sebagaimana termaksud dalam pasal 1 Point 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 dan ternyata merugikan kepentingan penggugat, maka dengan demikian gugatan penggugat telah memenuhi syarat menurut pasal 53 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986;



4. Keputusan tata usaha Negara dari tergugat berupa :

- Surat keputusan tata usaha Negara tergugat tertanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang sertifikat ahak milik Nomor 40/ Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar situasi Nomor 69 Tahun 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN, membuktikan bahwa surat keputusan tata usaha Negara tergugat berupa sertifikat hak milik atas nama Djmaluddin tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu peraturan pemerintah nomor 10 Tahun 10 tahun 1961 mengenai ketentuan pengukuran dan pemetaan tanah karena ;

a. Di atas tanah Empang milik penggugat dengan Nomor Persil 6b dvv.III seluas  $\pm$  46.949 M<sup>2</sup> terletak di kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira), kecamatan Tamalanrea , Kota Makassar diperoleh secara hibah dari orang tua penggugat yang bernama H. Djawaruddin pada tahun 1994 dengan batas – batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Empang Mulyana Djawaruddin;
- Sebelah selatan : Jalan Ir. Sutami (jalan tol);
- Sebelah barat : tanah empang Hj. Faridah Djawaruddin
- Sebelah timur : tanah Empang Hj. Faridah Djawaruddin

b. Bahwa penguasaan tanah empang tersebut di atas, dilakukan oleh orang tua penggugat sejak tahun 1967 yang dikemudian

beralih kepada penggugat dan sampai sekarang tetap dikuasai dan digarap penggugat secara aktif;

5. Bahwa keputusan tata usaha Negara tergugat dengan menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 40/ Desa Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin ternyata telah merugikan kepentingan hukum penggugat karena sepanjang pengetahuan penggugat tidak pernah melihat serta mengetahui tergugat turun melakukan pengukuran dan penelitian secara baik tentang riwayat tanah milik penggugat sehingga tindakan tergugat mengeluarkan keputusan tata usaha Negara berupa sertifikat hak milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin pada saat itu bertentangan dengan peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mengenai ketentuan pengukuran dan pemetaan tanah;
6. Sertifikat Hak milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970, atas nama Djamaluddin seluas 41. 070 M<sup>2</sup> adalah jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu undang-undang Nomor 56/Prp/1961 Jo. Peraturan pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, selain itu Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat merupakan perbuatan sewenang-wenang serta melanggar asas umum pemerintahan yang baik (melanggar asas kecermatan) karena ;
  - Bahwa subyek/ orang yang bernama Dmaluddin secara factual tidak pernah menguasai tanah empang milik penggugat yang terserap dalam Sertifikat hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun

1970 tertanggal 21 Maret 1970, gambar situasi Nomor 69 tahun seluas 41.070 M<sup>2</sup>;

- Bahwa penguasaan tanah empang Persil 6 b dvv III seluas ± 46.949 M<sup>2</sup> yang dilakukan oleh penggugat adalah merupakan milik penggugat yang diperoleh orang tuanya secara sah menurut hukum;
- Bahwa tanah empang No. Persil 6 b dvv III atas nama penggugat telah pernah menjadi objek gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang dalam Perkara Perdata No. 1054/Pdt.G/1991/PN.Uj.Pdg, yang diajukan orang tua Djamaluddin. Namun dalam Perkara Perdata a quo tidak pernah didalilkan tentang adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 40 / Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, gambar situasi Nomor 69 Tahun 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin ;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 53 ayat 2 huruf a, b, dan c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ternyata Keputusan Tata Usaha Negara tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyalahgunaan wewenang, serta bertindak sewenang-wenang dan melanggar asas umum pemerintahan yang baik;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, penggugat memohon kiranya ketua pengadilan Cq. Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan ;

- Mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan;
- Menyatakan batal / tidak sah Sertifikat hak milik Nomor 40 / desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, gambar situasi Nomor 69 Tahun 1970 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin yang terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) Kecamatan Tamalanrea , Kota Makassar ;
- Memerintahkan kepada tergugat untuk mencabut sekaligus mencoret dari daftar buku Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 Tahun 1970 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin yang terletak di kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar;
- Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam persidangan ini;

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Lokasi Penelitian

Bertitik tolak pada judul yang penulis angkat pada skripsi ini, penulis memilih lokasi penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Makassar.

#### B. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi :

##### a. Data Primer

Sumber data primer diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian yaitu Kantor Badan Pertanahan Negara Makassar. Sumber data Primer ini adalah hasil dari wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap telah mengetahui ataupun menguasai permasalahan yang akan dibahas serta dokumen-dokumen yang didapat langsung dari lokasi penelitian.

##### b. Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan menghimpun data-data dari peraturan perundang-undangan, buku-buku karya dan pendapat para ahli.



### C. Teknik Pengumpulan Data

#### Metode Penelitian :

Pengumpulan data dilakukan dengan 2 cara yakni melalui metode Penelitian kepustakaan (*Library Research*) metode penelitian lapangan (*field research*).

1. Metode penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan sejumlah data dengan jalan membaca dan menelusuri literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.
2. Metode penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dilapangan dengan pengamatan langsung.

#### Metode Pengumpulan Data :

- a. Wawancara (*interview*), yaitu penulis mengadakan Tanya jawab dengan pihak-pihak yang terkait langsung dengan masalah yang dibahas
- b. Dokumentasi, yaitu penulis mengambil data dengan mengamati dokumen-dokumen dan arsip-arsip yang diberikan oleh pihak yang terkait dalam hal ini pihak Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dan Kantor Badan Pertanahan Negara Makassar.

### D. Analisis Data

Setelah semua data terkumpul baik primer maupun sekunder, maka penulis akan mengolah dan menganalisa dengan menggunakan

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah**

Penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional yang diajukan sebagai sengketa di Peradilan Tata Usaha negara, tak dapat dipungkiri berkaitan erat dengan proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pembahasan mengenai proses pendaftaran tanah merupakan hal yang tak dapat dinafikan dalam penulisan ini.

Munculnya sertifikat ganda ataupun dikeluarkannya sertifikat kepada pihak yang salah memang merupakan salah satu permasalahan dalam pertanahan. Hal ini disebabkan sistem administrasi data BPN masih kurang optimal dan juga kelalaian petugas BPN. Biasanya, kasus-kasus sertifikat ganda menimpa hak atas tanah yang tidak memiliki surat-surat. Namun kepemilikannya hanya didasarkan atas lisan secara turun temurun. Sementara BPN dalam hal ini hanya menggunakan pembuktian formil atas hak milik tanah. Selain itu, munculnya kesalahan sertifikat disebabkan adanya oknum-oknum dalam BPN sendiri yang melakukan manipulasi data. (wawancara dengan Bapak Muh. Agustan SH, Kepala Seksi Perkara Pertanahan, Tanggal 10 Juli 2009 )

Menurut Bapak Muh. Agustan SH (Kepala Seksi Perkara Pertanahan), untuk percepatan penyusunan data penguasaan tanah

dalam rangka menunjang percepatan pensertifikatan tanah seharusnya pemerintah memprioritaskan kegiatan Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan untuk membuat peta dasar skala besar dan peta bidang-bidang tanah maupun peta tematik lainnya secara digital. Peta dasar dan peta bidang-bidang tanah yang dibuat oleh BPN seharusnya nilai pembuatannya akan lebih murah karena peta-peta tersebut dapat pula dimanfaatkan oleh instansi lain seperti Kantor Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Dinas Tata Kota, Perusahaan Gas, Perusahaan Air Minum, PLN, Kependudukan, dan Kantor Pos untuk menunjang kode pos. Saat ini peta dasar dengan skala besar dan peta-peta bidang tanah digital sangat diperlukan dalam rangka kegiatan pengemudi untuk mencari alamat yang dituju dengan menggunakan Global Position System (GPS). (wawancara tanggal 10 10 Juli 2009 ).


Penulis berpendapat bahwa penerbitan Peta digital tersebut sangat diperlukan dalam rangka mengembangkan sistem geografis dan sistem informasi di bidang pertanahan untuk terciptanya Sistem Pertanahan Nasional (Simtanans) yang berbasis bidang tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Muhallis Menca S.Sit, MH (Sub Seksi Perkara) bahwa kegiatan Perpetaan dan pembukuan tanah yang merupakan kegiatan lanjutan dari pengukuran bidang tanah sangat diperlukan dalam rangka terciptanya kepastian hak dan tertib administrasi pertanahan. Bidang-bidang tanah yang telah diukur mengenai letak dan batas-batasnya dipetakan / dimasukkan ke dalam

metode kualitatif untuk lebih mendapatkan gambaran nyata yang selanjutnya akan disajikan secara deskriptif.

peta pendaftaran / kegiatan perpetaan dan bidang-bidang tanah tersebut dibukukan dalam suatu daftar yang disebut daftar tanah. Bidang-bidang tanah di dalam daftar tanah disusun berdasarkan nomor urut yaitu nomor identitas bidang atau NIB yang merupakan nomor identitas tunggal dari suatu bidang tanah (single identity number). Dalam daftar tanah dicantumkan pula mengenai siapa yang menguasai atau pemilik tanahnya serta asal / status tanah tersebut seperti tanah adat, tanah negara atau tanah yang telah memiliki sesuatu hak atas tanah termasuk data mengenai P4T (Penguasaan Pemilikan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah). Apabila data peta pendaftaran dan daftar tanah ini telah lengkap maka diharapkan pelayanan pertanahan dapat dilakukan lebih cepat dan lebih terjamin kepastian haknya serta tidak dibutuhkan lagi surat keterangan lurah atau kepala desa mengenai girik, petuk dan lain-lain yang sebenarnya adalah bukti pembayaran pajak yang saat ini kegiatan pengadministrasian girik dan petuk secara prinsip sudah tidak dilakukan (wawancara tanggal 14 Juli 2009)

Kegiatan pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah yang disebut pula dengan kegiatan fisik kadaster merupakan kegiatan untuk mendapatkan data awal yang sangat diperlukan untuk pelayanan di bidang pertanahan seperti yang telah diuraikan di atas.



Adapun menurut Bapak Muhallis Menca S.SiT, MH (Sub Seksi Perkara), Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi (wawancara tanggal 15 Juli 2009) :

1. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali yaitu berupa pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis

Secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah desa / kelurahan. Hal ini dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang dilaksanakan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan pada wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran Tanah secara Sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek secara Individual inmassal.

2. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, sedangkan kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
2. Penetapan batas bidang – bidang tanah.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang – bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah.
4. Pembuatan daftar tanah.

5. Pembuatan surat ukur.

3. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Pembuktian hak meliputi pembuktian hak lama dan hak baru

Hak atas tanah baru di buktikan dengan :

1. Penetapan pembuatan hak dari pejabat, apabila pembuktian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelola.
2. asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
3. Hak pengelola di buktikan dengan penetapan pemberian hak pengelola oleh pejabat yang berwenang.
4. wakaf di buktikan dengan akta ikrar wakaf.
5. Hak milik atas satuan rumah susun di buktikan dengan akta pemisah.
6. Pemberian hak tanggungan di buktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Hak atas tanah lama di buktikan dengan :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama di buktikan dengan alat – alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau penyertaan dari panitia Ajudikasi / Kepala Pertanahan.

2. Apabila tidak tersedia alat pembuktian seperti hal di atas, maka pembuktian dapat di lakukan dengan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 Tahun / lebih dengan syarat :

- Pengawasan atas bidang tanah tersebut di lakukan dengan l'tikad baik yang di perkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya.
- Tidak di permasalahan oleh masyarakat hukum adapt atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Adat :

1. Harus di lakukan di depan kepala desa, agar dianggap terang.
2. Tidak ada ketentuan harus di daftar lagi di kantor pertanahan, kecuali daerah – daerah tertentu, seperti di kantor kerapatan di Deli, Siak, Lingga, Yogyakarta, dan Surakarta.
3. Selain dari tersebut yang harus di daftarkan tidak suatu formulir baku.

Pengurusan sertifikat tanah eks Hukum Adat :

1. Jika tanah itu eks hukum adat, maka pengurusannya melalui lembaga konversi dengan melengkapi bukti – buktinya dan prosedur selanjutnya dengan memperhatikan ketentuan – ketentuan dari PMA No.2 Tahun 1962 baik melalui konversi ataupun jika surat bukti hak atas tanahnya kurang lengkap ataupun tanah tersebut sudah beralih beberapa kali maka di



atau seluruhnya, jika pemohon dapat membuktikan bahwa ia tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, kegiatan BPN khususnya pendaftaran tanah perlu mendapat prioritas dalam pembuatan peta dasar atau peta tematik terutama peta bidang tanah secara digital. Sistem informasi pertanahan yang ditunjang dengan kegiatan komputerisasi pertanahan (LOC/Land Office Computeritation) perlu diteruskan dan dikembangkan sehingga dapat tercipta suatu system pertanahan yang berbasis bidang tanah dengan memiliki nomor identitas tunggal atau nomor identitas bidang. Suatu hal yang paling penting dilakukan adalah kegiatan fisik kadaster yaitu suatu kegiatan pembuatan peta pendaftaran yang dilengkapi data penguasaan dan pemilikan tanah dalam bentuk daftar tanah yang kegiatannya dimulai dari perkotaan hingga pedesaan untuk mendapatkan data-data spasial yang dilengkapi dengan data P4T.

**B. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik dan Pertimbangan Hukum Hakim Peradilan Dalam Memutuskan Pembatalan Putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)**

Sertifikat hak milik atas tanah adalah merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat dan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa kebenaran dari isi Sertifikat itu salah atau tidak

tempuh dengan lembaga pengakuan Hak Atas Tanah oleh Kepala Kanwil BPN setempat, maka baru dapat diproses pembuatan sertifikatnya. Pengakuan hak ini harus melalui pengumuman selama 2 bulan. Juga dapat dilihat melalui penegasan hak yaitu sekaligus konversi dengan mutasi hak / pengikatan sebagai jaminan, dengan syarat pernyataan dari kepala desa yang di sahkan oleh camat atas haknya itu, SKPT (Lihat pasal 25 PP 10 / 1961). SKPT adalah suatu surat informasi tanah, yang memberikan informasi tiap bidang makalah, seperti haknya, luas, siapa pemiliknya, sengketa atau tidak sengketa.

2. Melalui permohonan hak atas tanah yang di kuasai oleh Negara maka sesuai dengan PMDN No. 6 Tahun 1972 di proses melalui panitia pemeriksa Tanah A dan di atasnya harus di tetapkan oleh Kepala BPN.

#### 4. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yangt termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuaidengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1).

Penerbitan sertifikat di lakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan yang sesuai dengan data fisikdan yuridish yang terdaftar dalam buku tanah (Pasal 31). Apabila dalam waktu 5

Tahun, tidak ada yang menuntut penerbitan sertifikat tersebut secara tertulis atau gugatan ke pengadilan ( Pasal 32 ayat 2), maka pihak lain tidak bisa menuntut hak itu.

Sertifikat pengganti di terbitkan apabila ada permohonan dari pemegang hak, sebagai pengganti setifikat yang hilang atau rusak.

#### 5. Penyajian Data Fisik dan Yuridis

Penyajian data fisik dan yuridis di lakukan oleh kantor pertanahan dengan cara menyelenggarakan tata usaha pendaftarantah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran , daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama ( Pasal 35) yang dapat di ketahui Informasinya oleh pihak yang berkepentingan ( Pasal 34 ayat 1 PP Np. 24 Tahun 1997jo Pasal 187 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997). Daftar umum tersebut merupakan alat pembuktian yang di gunakan sebagai dasar pendaftaran.

Apabila data fisik dan yuridis tersebut mengalami perubahan, maka di lakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah, seperti pendaftaran peralihan, pembebanan hak,dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, (Pasal 37 – 56).

#### 6. Biaya Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 61 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan pembebasan biaya pendaftaran tanah dari sebagian

atau seluruhnya, jika pemohon dapat membuktikan bahwa ia tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, kegiatan BPN khususnya pendaftaran tanah perlu mendapat prioritas dalam pembuatan peta dasar atau peta tematik terutama peta bidang tanah secara digital. Sistem informasi pertanahan yang ditunjang dengan kegiatan komputerisasi pertanahan (LOC/Land Office Computeritation) perlu diteruskan dan dikembangkan sehingga dapat tercipta suatu system pertanahan yang berbasis bidang tanah dengan memiliki nomor identitas tunggal atau nomor identitas bidang. Suatu hal yang paling penting dilakukan adalah kegiatan fisik kadaster yaitu suatu kegiatan pembuatan peta pendaftaran yang dilengkapi data penguasaan dan pemilikan tanah dalam bentuk daftar tanah yang kegiatannya dimulai dari perkotaan hingga pedesaan untuk mendapatkan data-data spasial yang dilengkapi dengan data P4T.

**B. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Milik dan Pertimbangan Hukum Hakim Peradilan Dalam Memutuskan Pembatalan Putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Berupa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks)**

Sertifikat hak milik atas tanah adalah merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat dan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa kebenaran dari isi Sertifikat itu salah atau tidak

benar maka segala sesuatu yang terdapat didalam isi atau merupakan bagian dari sertifikat tersebut haruslah dianggap benar, akan tetapi pada kenyataannya banyak terjadi kesalahan dalam pembuatan suatu sertifikat. Adalah BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu Sertifikat.

Mengenai proses penyelesaian sengketa sertifikat hak milik, dalam pembahasan ini penulis mengkaji proses penyelesaian sengketa melalui badan peradilan Tata Usaha Negara yaitu melalui Gugatan (vide Pasal 1 angka 5 jo Pasal 53 UU no. 5 tahun 1986)

Menurut Ibu Dewi Sartika SH (Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan), keberatan atau pihak yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat oleh BPN dapat menyelesaikan kasus tersebut ke Pengadilan TUN. Hal ini untuk menjaga kepentingannya pihak yang dirugikan dengan dikeluarkannya Keputusan tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat atau di daerah.(wawancara tanggal 20 Juli 2009).

Menurut Ibu Dewi Sartika, SH (Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan), bahwa dalam kasus pertanahan berupa penerbitan sertifikat oleh BPN, yang bisa diterima oleh pengadilan TUN adalah

gugatan terhadap keputusan BPN dalam mengeluarkan sertifikat. (wawancara tanggal 5 Agustus 2009).

Apabila di dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku tidak ada kewajiban untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut melalui Upaya Administrasi, maka seseorang atau Badan Hukum Perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada 2 pihak, yaitu:

1. Pihak penggugat, yaitu seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya Keputusan tata Usaha Negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat atau di daerah.
2. Pihak Tergugat, yaitu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.

Hak Penggugat :

1. Mengajukan gugatan tertulis kepada PTUN terhadap suatu Keputusan Tata Usahan Negara.
2. Didampingi oleh seorang atau beberapa orang kuasa
3. Mengajukan kepada Ketua Pengadilan untuk bersengketa cuma-cuma
4. Mendapat panggilan secara sah.

5. Mengajukan permohonan agar pelaksanaan keputusan TUN itu ditunda selama pemeriksaan sengketa TUN sedang berjalan, sampai ada putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
6. Mengubah alasan yang mendasari gugatannya hanya sampai dengan replik asal disertai alasan yang cukup serta tidak merugikan kepentingan tergugat
7. Mencabut jawaban sebelum tergugat memberikan jawaban
8. Mempelajari berkas perkara dan surat-surat resmi lainnya yang bersangkutan di kepaniteraan dan membuat kutipan seperlunya
9. Membuat atau menyuruh membuat salinan atau petikan segala surat pemeriksaan perkaranya, dengan biaya sendiri setelah memperoleh izin Ketua Pengadilan yang bersangkutan
10. Mengemukakan pendapat yang terakhir berupa kesimpulan pada saat pemeriksaan sengketa sudah diselesaikan
11. Mencantumkan dalam gugatannya permohonan kepada Pengadilan supaya pemeriksaan sengketa dipercepat dalam hal terdapat kepentingan penggugat yang cukup mendesak yang harus dapat disimpulkan dari alasan-alasan permohonannya
12. Mencantumkan dalam gugatannya permohonan ganti rugi
13. Mencantumkan dalam gugatannya permohonan rehabilitasi

14. Mengajukan permohonan pemeriksaan banding secara tertulis kepada Pengadilan Tinggi TUN dalam tenggang waktu empat belas hari setelah putusan Pengadilan TUN diberitahukannya secara sah
15. Menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan bukti kepada Panitera Pengadilan TUN dengan ketentuan bahwa salinan memori banding dan atau kontra memori banding diberikan kepada pihak lainnya dengan perantara Panitera Pengadilan
16. Mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi secara tertulis kepada MA atas suatu putusan tingkat terakhir Pengadilan
17. Mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali kepada MA atas suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

**Kewajiban Penggugat :**

Membayar uang muka biaya perkara

**Hak tergugat :**

1. Didampingi oleh seorang atau beberapa orang kuasa
2. Mendapat panggilan secara sah
3. Mengubah alasan yang mendasari jawabannya hanya sampai dengan duplik asal disertai alasan yang cukup serta tidak merugikan kepentingan penggugat





4. Apabila tergugat sudah memberikan jawaban atas gugatan, pencabutan gugatan oleh penggugat akan dikabulkan oleh pengadilan hanya apabila disetujui tergugat
5. Mempelajari berkas perkara dan surat-surat resmi lainnya yang bersangkutan di kepaniteraan dan membuat kutipan seperlunya
6. Mengemukakan pendapat yang terakhir berupa kesimpulan pada saat pemeriksaan sengketa sudah diselesaikan
7. Bermusyawarah dalam ruangan tertutup untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut
8. Mengajukan permohonan pemeriksaan banding secara tertulis kepada Pengadilan Tinggi TUN dalam tenggang waktu empat belas hari setelah putusan Pengadilan TUN diberitahukannya secara sah
9. Menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan bukti kepada Panitera Pengadilan TUN dengan ketentuan bahwa salinan memori banding dan atau kontra memori banding diberikan kepada pihak lainnya dengan perantara Panitera Pengadilan
10. Mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi secara tertulis kepada MA atas suatu putusan tingkat terakhir Pengadilan
11. Mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali kepada MA atas suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

**Kewajiban Tergugat :**

1. Dalam hal gugatan dikabulkan, badan/pejabat TUN yang mengeluarkan Keputusan TUN wajib :
  - a. Mencabut Keputusan TUN yang bersangkutan; atau
  - b. Mencabut Keputusan TUN yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan TUN yang baru;
  - c. Menerbitkan Keputusan TUN dalam hal gugatan didasarkan pada pasal 3
2. Apabila tidak dapat atau tidak dapat dengan sempurna melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap disebabkan oleh berubahnya keadaan yang terjadi setelah putusan Pengadilan dijatuhkan dan atau memperoleh kekuatan hukum tetap, ia wajib memberitahukannya kepada Ketua Pengadilan dan penggugat
3. Memberikan ganti rugi dalam hal gugatan penggugat atas permohonan ganti rugi dikabulkan oleh Pengadilan
4. Memberikan rehabilitasi dalam hal gugatan penggugat atas permohonan rehabilitasi dikabulkan oleh Pengadilan

Proses Pemeriksaan gugatan di Pengadilan tata Usaha Negara antarlain  
Pemanggilan Pihak-pihak

Pada Pengadilan Tata Usaha Negara, pemanggilan pihak-pihak yang bersengketa dilakukan secara administrative yaitu dengan surat tercatat yang dikirim oleh panitera pengadilan. Pemanggilan tersebut mempunyai aturan sebagai berikut:

- Panggilan terhadap pihak yang bersangkutan dianggap sah apabila masing-masing telah menerima surat panggilan yang dikirim dengan surat tercatat.
- Jangka waktu antara pemanggilan dan hari sidang tidak boleh kurang dari 6 hari kecuali dalam hal sengketa tersebut harus diperiksa dengan acara

Adapun Kewajiban Hakim adalah (wawancara dengan bapak Ibu Dewi Sartika SH, sub seksi sengketa dan konflik pertanahan tanggal 5 Agustus)

:

1. Mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas
2. Menjaga supaya tata tertib dalam persidangan tetap ditaati setiap orang dan perintahnya dilaksanakan dengan baik
3. Mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah, atau semenda sampai derajat ketiga, atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai dengan salah seorang hakim anggota atau panitera
4. Mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah, atau semenda sampai derajat ketiga, atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai dengan tergugat, penggugat atau penasehat hukum
5. Mengundurkan diri apabila ia berkepentingan langsung atau tidak langsung atas suatu sengketa

6. Menanyakan identitas saksi-saksi
7. Membacakan Putusan Pengadilan dalam sidang terbuka untuk umum

Menurut Ibu Dewi Sartika SH (Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan) dalam sengketa TUN dimungkinkan adanya Pihak Ketiga (wawancara tanggal 10 Agustus 2009) :

1. Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai: pihak yang membela haknya; atau peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa
2. Apabila pihak ketiga yang belum pernah ikut serta atau diikuti sertakan selama waktu pemeriksaan sengketa yang bersangkutan.

Menurut Ibu Dewi Sartika SH (Sub Seksi Perkara dan Konflik Pertanahan), masih banyak masyarakat, utamanya masyarakat kecil yang belum mengetahui prosedur penyelesaian apabila mereka merasa dirugikan oleh sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN. Akibat ketidak tahuan itu, akhirnya mereka menyelesaikannya dengan cara kekerasan. Hal ini berimbas pada konflik horizontal antara pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dengan pihak yang memiliki sertifikat yang dikeluarkan BPN.

Dari berbagai uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN, dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas sertifikat tersebut dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN. Akan tetapi, karena kurangnya pengetahuan tentang hal tersebut, sehingga seringkali terjadi penyelesaian di luar jalur hukum yang berimbas pada konflik horizontal yang berkepanjangan di antara para pihak.

Adapun Pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat hak milik atas tanah (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks) yaitu

Sengketa Tata Usaha Negara dalam penelitian ini adalah gugatan sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN Makassar. Untuk melihat bagaimana cara pandang hakim melihat fakta hukum dipersidangan dari bukti-bukti yang ada, sangat menarik bahwa sebuah putusan TUN kemudian berdampak pada pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Menurut Hatta (Kepala sub Seksi penyelesaian masalah pertanahan kantor pertanahan kota Makassar), pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para

pihak ataupun juga petugas kantor BPN yang menangani masalah pembuatan Sertifikat Tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu Sertifikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait didalamnya (wawancara tanggal 15 Agustus 2009)

Menurut Muh. Agustan SH (Kepala Seksi Perkara Pertanahan), dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya. (wawancara tanggal 25 Agustus 2009).

Adapun pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat hak milik atas tanah (Putusan PTUN nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks) dalam pokok perkara adalah bahwa gugatan Penggugat tersebut didasarkan atas perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, penyalahgunaan wewenang serta bertindak sewenang-wenang dan

melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga merugikan Penggugat

Alasan-alasan yang digunakan hakim adalah bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tertanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 atas nama Djamluddin, ternyata sertifikat tersebut menunjuk lokasi tanah empang milik Penggugat. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin ternyata telah merugikan kepentingan hukum Penggugat karena sepanjang pengetahuan Penggugat tidak pernah melihat serta mengetahui Tergugat turun melakukan pengukuran dan penelitian secara baik tentang riwayat tanah milik Penggugat. Pemegang sertifikat yaitu Djamaluddin secara faktual tidak pernah menguasai tanah empang milik Penggugat yang terserap dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41070 M<sup>2</sup>. Bahwa penguasaan tanah empang persil 6 b DVV III seluas + 46.949 M<sup>2</sup> yang dilakukan oleh Penggugat adalah merupakan milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya secara sah. Bahwa tanah empang Nomor Persil 6 b DVV III atas nama Penggugat pernah menjadi objek gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang. Namun dalam perkara perdata a quo tidak pernah didalilkan tentang adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa

Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41070 M2.

Mengacu pada ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka dari jawab menjawab antara para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti persidangan telah terungkap fakta hukum Sebagai berikut;

Bahwa Penggugat menguasai sebidang tanah empang persil Nomor 6 b DW III Kohir Nomor 125 CI, luas + 46.949 M2 sejak tanggal 23 Juli 1971 yang diperoleh dari Pemberian (Hibah) dari orang tua Penggugat (H.Djavaruddin) yang berdasarkan Surat Keterangan Lurah Parangloe Nomor 593/2001XIKP/2002 tertanggal 14 Oktober 2002 (bukti P-11 ). Bahwa sebelum Penggugat memperoleh Hibah dari H.Djavaruddin bahwa tanah yang disengketakan diperoleh dari jual beli antara Keluarga Mappe sebagai Penjual dengan H.Djavaruddin sebagai Pembeli yang berdasarkan akta jual beli Nomor 31 tertanggal 25 Mei 1970 (bukti P-2). Bahwa Penggugat telah membayar lunas PBa (STTS) untuk tahun 2002 dan 2003 (bukti P-12 dan P-13)

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik maupun Kesimpulan Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang masih merupakan persengketaan antara para pihak yang merupakan pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21



Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41070 M2 atas nama Djamaluddin yang terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau menyalahgunakan wewenang dan atau bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Bahwa dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara khususnya pada sistem pembuktian menganut azas Ex TUNC, dimana Hakim dalam menguji obyek sengketa mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dijadikan dasar saat penerbitan obyek sengketa meskipun peraturan perundang-undangan tersebut sekarang sudah tidak berlaku. Menimbang, bahwa sertifikat objekum litis diterbitkan tanggal 20 Maret 1970 sebagaimana disebutkan dalam buku tanah Nomor 40/Bira (bukti T-1) maka yang dijadikan dasar penerbitannya adalah disamping Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun Peraturan Pemerintah tersebut telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hakim dalam menimbang, berdasarkan pada bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yakni berupa Surat Keterangan yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Parangloe Nomor 593/200/XIKP/2002 tanggal



14-10-2002 yang menerangkan bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah empang persil Nomor 6 B DVV III Kohir Nomer 125 CI yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo dengan luasnya  $\pm 46.949$  M2 sejak dari Tahun 1971 sampai dengan sekarang (bukti P-11), dan alat bukti tersebut tidak disanggah dengan alat bukti yang diajukan Tergugat.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menguasai bidang tanah yang menjadi obyek sertifikat Nomor 40/Bira sehingga telah mempunyai cukup kepentingan dalam perkara a quo. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis adalah melalui Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Inspeksi Agraria Nomer 205/XVII/69/9/1969 Nomer 24 tanggal 3 April 1969 sesuai yang tercatat dalam Buku Tanah (bukti T-1) :Dan sebelumnya terlebih dahulu dilakukan penelitian dan pengukuran terhadap objek yang dimohon., Namun menurut dalil Penggugat didalam gugatannya bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis, sebelumnya tidak melakukan Pengukuran dan penelitian tentang riwayat tanah. Sedangkan berdasarkan pada pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, bahwa sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas.

Berdasarkan pertentangan dalil-dalil dari para pihak tersebut diatas, maka Majelis Hakim meneliti bukti-bukti dari para pihak yang terutama bukti dari Tergugat bahwa tidak ada bukti Tergugat yang mendukung terhadap terbitnya sertifikat objekum litis yang berdasarkan menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis tidak melakukan penelitian dan pengukuran terhadap riwayat bidang tanah dan melakukan penetapan batas-batas. Dengan telah terbuktinya Penggugat menguasai bidang tanah obyek sertifikat objekum litis yang data yuridisnya bidang tanah empang dengan Persil Nomor 6 B DVV III Kohir Nomor 125 CI sejak tanggal 23 Juli 1971 sedang data yang tercaiat dalam buku tanah Hak Milik Nomer 40/Bira (T -1) tanah tersebut berasal dari pemberian hak yang berarti dari tanah Negara, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa data fisik dan data yuridis dari Sertifikat Nomor 40/Bira (obyek sengketa) bertentangan.

Berdasarkan bukti-bukti dalam persidangan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan sertifikat objekum litis telah melanggar ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang

Nomor 5 tahun 1988, oleh karena itu cukup bereslah hukum untuk dinyatakan batal sertifikat tersebut. Oleh karena Sertifikat Nomor 401Bira (obyek sengketa) telah dinyatakan batal maka Tergugat diwajibkan untuk mencabut dari buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 seluas 41.070 M2 atas nama Djamaluddin

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkesimpulan bahwa fakta hukum yang digunakan hakim dalam memutuskan putusannya dalam sengketa tersebut, telah sesuai dan tepat. Sebab, prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau menyalahgunakan wewenang dan atau bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1988 serta melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis, sebelumnya tidak melakukan Pengukuran dan penelitian tentang riwayat tanah. Sedangkan berdasarkan pada pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1981 tentang pendaftaran Tanah, bahwa sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Masalah proses pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah selama ini yang menyebabkan BPN sering digugat pada pengadilan TUN. Hal tersebut antarlain munculnya sertifikat ganda ataupun dikeluarkannya sertifikat kepada pihak yang salah. Hal ini disebabkan system administrasi data BPN masih kurang baik maupun kelalaian dari petugas BPN. Selain itu, munculnya kesalahan sertifikat disebabkan adanya oknum-oknum dalam BPN sendiri yang melakukan manipulasi data.
2. Proses penyelesaian sengketa sertifikat hak milik yang diterbitkan BPN dapat dilakukan pada pengadilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut dilakukan apabila seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dengan dikeluarkannya sertifikat tersebut. Akan tetapi masih banyak masyarakat yang belum mengetahui prosedur tersebut, sehingga berimbas pada konflik horizontal antara pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dengan pihak yang memiliki sertifikat yang dikeluarkan BPN.
3. Pertimbangan hukum hakim Peradilan dalam memutuskan pembatalan putusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertifikat hak milik atas tanah (Putusan PTUN nomor:

35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks) adalah putusan yang tepat. sebab prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau menyalahgunakan wewenang dan atau bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik. Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis, sebelumnya tidak melakukan Pengukuran dan penelitian tentang riwayat tanah. Sedangkan berdasarkan pada pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, bahwa sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas.

## **B. Saran**

1. Agar menghindari terjadinya gugatan di Pengadilan TUN terhadap sertifikat yang dikeluarkan BPN, sebaiknya pihak BPN mengoptimalkan sistem administrasi dan datanya dalam mengeluarkan sertifikat. Selain itu, perlu ada ketegasan berupa sanksi terhadap petugas BPN yang melakukan kelalaian maupun oknum-oknum petugas BPN yang dengan sengaja melakukan kesalahan dalam menerbitkan sertifikat tersebut .



2. Sebaiknya BPN melakukan penyuluhan dan memberikan informasi kepada masyarakat tentang prosedur penyelesaian masalah apabila mereka mempersoalkan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN, agar menghindari terjadinya konflik horizontal yang dapat berakibat fatal, terutama terhadap hak kepemilikan atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Hutagalung, Sukanti. Gunawan, Markus. Kewenangan Pemerintah  
Dibidang Pertanahan. Rajawali Pers.
- Parlindungan, A.P. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria.  
CV.Mandar Maju.
- Peraturan Undang-Undang Agraria Nomor 5 tahun 1960. Pustaka  
Merah Putih.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah. Kencana.
- Sangsun, Florianus. 2008. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah. Trans  
Media Pustaka.
- Setia Tunggal, Hadi. 2008. Himpunan Peraturan Pelaksanaan  
Undang-Undang Pertanahan. Harvindo.
- Soejono. Abdurrahman. Prosedur Pendaftaran Tanah. Reneka Cipto.
- Soetiknjo, Iman. Politik Agraria Nasional. Gajahmada University  
Press.
- Sutedi, Adrian. 2006. Peralihan Hak Atas Tanah. Sinar Grafika.
- Suandra, I wayan. Hukum Pertanahan Indonesia. PT. Asdi Mahasatya.
- Yafed, Neno Victor. Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut  
Peradilan Tata Usaha Negara. PT. Citra Aditya Bakti.



LAMPIRAN



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**  
JALAN A.P PETTARANI No. Tlp. (0411) 868830 – 866622 - 866623  
MAKASSAR

**SURAT KETERANGAN**  
NOMOR : 3726 /100-73.71/XI/2009

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Marliana, A. Ptnh.  
NIP. : 19650816 198603 2 002  
Jabatan : Kepala Sub bagian Tata Usaha

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Andi Hendra Bagustiawan  
Nomor Pokok : B 111 04 773 -1/Ilmu Hukum  
Judul Penelitian : "Tinjauan Hukum Perihal Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar".

Telah mengadakan penelitian pada Instansi kami sesuai dengan judul penelitian untuk memperoleh data dalam rangka penyusunan skripsinya.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Makassar, 13 Nopember 2009

An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Makassar  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,

Marliana, A. Ptnh  
NIP. 19650816 198603 2 002.



KUALIFIKASI SEKELUAS NEGERI

# PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MAKASSAR

## PUTUSAN

Perkara Nomor

25

WIGTON / PTUN MKS

Tanggal

14 OKTOBER 2007

Penggugat

HJ MULYATI DJANARUDDIN, SH.

## Lawan

Tergugat

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR.

Majelis Hakim

— H. ISTIWI BONG, SH.,

Ketua

— HENDRO PUSPITO, SH.,

Anggota

— H. DR. KESOMA NUSANTARA, SH.,

Anggota

— MANSUR SAHUSI, SH.,

Panitera Pengganti

Isi Putusan

1. DITOLAK POKOK BENGKAWA

Menghentikan batal Sertifikat No. 25/WIGTON/PTUN MKS/2007  
dan memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara  
sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) kepada penggugat.

# P U T U S A N

Nomor : 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

Hj.MULYATI DJAWARUDDIN,SE, Kewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan (Daya) Nomor 195 Makassar.-----

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : -----

----- MUHAMMAD SALEH KASAU,SH-----

Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pengacara/Konsultan Hukum, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan (Daya) No.195 Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Mei 2003 yang dilegalisasi oleh ELPA SANTIRA,SH. Notaris di Makassar Nomor 1/LJ/2003 tanggal 05 Mei 2003, yang selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT ;

## M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR,

berkedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani No.- Makassar, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama ; —

1. H A T T A, SH, Jabatan Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ; —
2. ASRIYANTO, S.S.iT, Jabatan Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ; -----
3. MUHALLIS,S.SiT, Jabatan Staf Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar ; -----

4.KAMARUDDIN,SH,.....

4. **KAMARUDDIN, SH**, Jabatan Staf Sub Seksi  
Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kota  
Makassar, ber- dasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03  
Juli 2003 Nomor 030-1207-53.01, yang selanjutnya disebut  
sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar ; -----

Telah membaca : -----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 21 Mei 2003 Nomor 42/PEN.MH/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, tentang Penunjukan Majelis Hakim ; -----
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, tanggal 09 Juni 2003 Nomor 32/PEN.PP/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, tentang Pemeriksaan Persiapan Perkara tersebut pada hari **SENIN** tanggal 16 Juni 2003, tertutup untuk umum ; -----
3. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 23 Juni 2003 Nomor 52/PEN.HS/2003/P.TUN.Mks, tentang persidangan (pembacaan Gugatan) terbuka untuk umum pada hari **JUM'AT**, tanggal 27 Juni 2003 ; -----

Telah membaca Surat gugatan Penggugat ; -----

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

Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun pihak Tergugat ; -----

Telah mendengar keterangan pihak Penggugat maupun pihak Tergugat yang bersengketa ; -----

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Mei 2003 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tanggal 09 Mei 2003 dibawah register Nomor 35/G.TUN/2003/P.TUN.Mks, yang diperbaiki pada tanggal 23 Juni 2003, yang isinya menerangkan sebagai berikut ; -----

1. Bahwa gugatan ini diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan dasar ; -----

- Bahwa -----



- Bahwa Tergugat melalui suratnya Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003 memuat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 atas nama Djamaluddin yang tembusannya ditujukan kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya bernama Muh.Saleh Kasau,SH ; -----
- Terhadap Surat Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003, Penggugat baru mengetahui bahwa diatas tanah milik Penggugat terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin. Sehingga dengan diterimanya Surat Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003 berupa keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira atas nama Djamaluddin seluas 41.070 M<sup>2</sup> pengajuannya masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 ; -----
- 2. Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, atas nama Djamaluddin ternyata sertifikat tersebut menunjuk lokasi tanah empang milik Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Point 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang sifat konkrit, final dan individual suatu Keputusan Tata Usaha Negara sehingga terhadap Keputusan tersebut dapat diajukan gugatan ; -----
- 3. Bahwa karena Keputusan Tata Usaha Negara telah memenuhi ketentuan sebagaimana termaksud dalam pasal 1 Point 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan ternyata merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka dengan demikian gugatan Penggugat telah memenuhi syarat menurut Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 ; -----
- 4. Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat berupa ; -----  
 - Surat Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tertanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin, membuktikan bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Djamaluddin tersebut adalah perbuatan sewenang-wenang sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai  
 Ketentuan. ....

ketentuan pengukuran dan pemetaan tanah karena ; .....

a. Di atas Tanah Empang milik Penggugat dengan Nomor Persil 6b dvv.III seluas  $\pm 46.949 M^2$  terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira), Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar diperoleh secara hibah dari orang tua Penggugat yang bernama H.Djavaruddin pada tahun 1994 dengan batas-batas sebagai berikut ; .....

- Sebelah Utara : Tanah Empang Mulyana Djavaruddin ; .....

- Sebelah Selatan : Jalan Ir.Sutami (Jalan Tol) ; .....

- Sebelah Barat : Tanah Empang Hj.Faridah Djavaruddin ; .....

- Sebelah Timur : Tanah Empang Hj.Marwah Djavaruddin ; .....

b. Bahwa penguasaan Tanah Empang tersebut diatas, dilakukan oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1967 yang dikemudian beralih kepada Penggugat dan sampai sekarang tetap dikuasai dan digarap Penggugat secara aktif ; .....

5. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 atas nama Djamiluddin ternyata telah merugikan kepentingan hukum Penggugat karena sepanjang pengetahuan Penggugat tidak pernah melihat serta mengetahui Tergugat turun melakukan pengukuran dan penelitian secara baik tentang riwayat tanah milik Penggugat sehingga tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, seluas  $41.070 M^2$  atas nama Djamiluddin pada saat itu bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai ketentuan pengukuran dan pemetaan tanah ; .....

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970, atas nama Djamiluddin seluas  $41.070 M^2$  adalah jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 56/Prp/1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, selain itu Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat merupakan perbuatan sewenang-wenang serta melanggar asas umum pemerintahan yang baik (melanggar asas kecermatan) karena ; .....

- Bahwa subjek/orang yang bernama Djamiluddin secara faktual tidak pernah menguasai tanah empang milik Penggugat yang terserap dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 seluas  $41.070 M^2$  ; .....

- Bahwa .....

- Bahwa penguasaan Tanah Empang Persil 6 b dvv III seluas  $\pm$  46.949 M<sup>2</sup> yang dilakukan oleh Penggugat adalah merupakan milik Penggugat yang diperoleh orang tuanya secara sah menurut hukum ; -----

- Bahwa Tanah Empang No.Persil 6 b dvv III atas nama Penggugat telah pernah menjadi objek gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang dalam perkara No.105/Pdt.G/1991/PN.Uj.Pdg, yang diajukan Orang Tua Djamaluddin. Namun dalam Perkara Perdata a quo tidak pernah didalilkan tentang adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin; -----

7. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a, b dan c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 ternyata Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyalahgunaan wewenang, serta bertindak sewenang-wenang dan melanggar asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Berdasarkan uraian-uraian gugatan tersebut diatas, Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Cq.Majelis Hakim berkenan memutuskan perkara ini dengan;-----

- Mengabulkan gugatan Penggugats ecara keseluruhan ; -----

- Menyatakan batal/tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin yang terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar ; -----

- Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut sekaligus mencoret dari Daftar Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira Tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970, Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama Djamaluddin yang terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar ; -----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 11 Juli 2003, yang isinya sebagai berikut ; -

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang

Secara .....





- secara tegas maupun dima-diam diakui kebenarannya oleh Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat ; -----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara seperti yang disyaratkan pada Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 oleh karena sertifikat obyektum litis telah diterbitkan sejak tahun 1970 melalui Pemberian Hak Milik hal ini jika dikaitkan dengan Registrasi Perkara a quo Nomor 35/G.TUN/2003/P.TUN. Mks, tanggal 09 Mei 2003 berarti sudah berselang waktu kurang lebih 33 tahun yang lalu, adapun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa baru mengetahui adanya penerbitan sertifikat in litis setelah Tergugat memberi keterangan berupa Surat tertanggal 19 Pebruari 2003 kepada Kuasa Hukum Penggugat adalah suatu alasan yang bersifat spekulasi saja untuk menghindar dari ketentuan tersebut diatas, karena pada dasarnya Penggugat telah tahu sebenarnya keberadaan sertifikat in litis sejak dahulu, oleh karena itu maka layak dan patut jika gugatan Penggugat untuk dikesampingkan atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
  3. Bahwa gugatan Penggugat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berkenaan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira sekarang Parangloe atas nama Djamaluddin salah mengajukan gugatan, karena objek yang dipermasalahkan Penggugat dalam hal ini adalah sengketa menyangkut kepemilikan yang berarti bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar salah alamat karena hal tersebut bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara tetapi kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Makassar (kompetensi relatif) Berdasarkan alasan diatas maka sangat berdasar jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
  4. Bahwa gugatan Penggugat ERROR IN SUBJECTO, karena objek sengketa sertifikat in litis berasal dari Tanah yang langsung dikuasai oleh negara sedangkan Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berasal dari Tanah Milik Adat Persil 6 b dvv III seluas  $\pm 46.949 M^2$  ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan dalam pokok perkara ini masih tetap berkaitan secara mutatis mutandis dengan bagian eksepsi sehingga tidak tertutup kemungkinan pada uiasan-ulasan berikut ini terjadi pencerminan makna yuridis yang kurang lebih sama sekaligus menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan tuntutan Penggugat dalam surat gugatannya

kecuali.....

bahwa Sertifikat Hak Milik No.40/Desa Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin seluas 41.070 M<sup>2</sup> adalah jelas-jelas bertentangan dengan .....dst, karena Penggugat tidak menguraikan dengan jelas asas yang mana yang dilanggar dan dengan cara bagaimana sehingga Tergugat melanggar asas tersebut dari lagi proses penerbitan sertifikat in litis telah berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang Pertanahan maupun peraturan-peraturan lainnya yang terkait oleh karena itu proses penerbitannya sama sekali tidak bertentangan dan atau melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya azas Ketelitian dan Kecermatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 52 ayat (2) a dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 oleh karena itu Surat 6. Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No.40/Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin Gambar Situasi tanggal 19-3-1970 No.69 Luas 41070 M<sup>2</sup> sangat prosedural dan sah adanya ; -----

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka bersama ini kami kuasa khusus Tergugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim berkenaan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut ; -----

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

- Menyatakan sah dan prosedural ini Sertifikat Hak Milik No.40/Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin Gambar Situasi tanggal 19-3-1970 No.69 Luas 41070 M<sup>2</sup> ; -----

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 18 Juli 2003 dan atas replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 29 Juli 2003 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti tulis berupa foto copy yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, yang rinciannya sebagai berikut ; -----

1. Foto Copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 420.3-344-53.01 tanggal 19 Pebruari 2003 perihal Penolakan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Paga Dg.Buang yang ditujukan kepada Sdr,Paga Dg.Buang, yang diberi tanda bukti P-1 ; -----
2. Foto .....

2. Foto Copy Akte Jual Beli Nomor 31 tertanggal 25 Mei 1970 antara HADJI DJAWARUDDIN kepada ISJHAR MAPPE, ZULKIFLI MAPPE, AMIR MAPPE dan SALAMAN, yang diberi tanda bukti P-2 ;-----
2. Foto Copy Akte Pemisahan dan Pembagian Hibah No.9 Tahun 1994 tanggal 06 Juni 1994, yang diberi tanda bukti P-3 ;-----
3. Foto Copy Akte Hibah Kolektif No.22 Tahun 1971 atas nama ahli waris HADJI DJAWARUDDIN, yang diberi tanda bukti P-4 ;-----
4. Foto Copy Terjemahan Surat Keterangan Pemberian Hidup (Hibah) dari H.MAPPE kepada 6 (enam) orang anaknya tertanggal 21 Januari 1959, yang diberi tanda bukti P-5 ;-----
5. Foto Copy Surat Keterangan Pemberian Hidup (Hibah) dari H.MAPPE kepada 6 (enam) orang anaknya termasuk AMIR MAPPE yang ditulis dalam bahasa Makassar (Lontara) tertanggal 21 Januari 1959, yang diberi tanda bukti P-6 ;-----
6. Foto Copy Surat Perjanjian sewa tanah antara AMIR MAPPE dengan H.DJAWARUDDIN tertanggal 20 September 1967, yang diberi tanda bukti P-7 ;-----
7. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang Perkara Perdata Nomor 105/PDT.G/1991/PN.Uj.Pdg, antara BASSE melawan H.DJAWARUDDIN bersama ahli waris H.MAPPE yang amarnya menolak gugatan Penggugat, yang diberi tanda bukti P-8 ;-----
8. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 34/PDT/PT/UJPDG, dengan amar putusan, yang diberi tanda bukti P-9 ;-----
9. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun K/Kr/1976 tentang perkara pidana penggelapan hak yang dilaporkan oleh ABD.GAFFAR SIAJO, yang diberi tanda bukti P-8 ;-----
10. Foto Copy Surat Keterangan Nomor 593/200/X/KP/2002 tertanggal 14 Oktober 2002 tentang pemilikan dan penguasaan tanah empang atas nama Penggugat yang dibuat oleh Lurah Parangloe dan di Ketahui Camat Tamalanrea, yang diberi tanda bukti P-11 ;-----
11. Foto Copy Tanda Lunas PBB (STTS) tahun 2002 atas nama Hj.Mulyati (Penggugat), yang diberi tanda bukti P-12 ;-----
12. Foto Copy Tanda Lunas PBB (STTS) tahun 2003 atas nama Hj.MULYATI, yang diberi tanda bukti P-13 ;-----
13. Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh A.Gaffar.S. tanggal 31 Oktober 1978, yang diberi tanda bukti P-14 ;-----

Menimbang .....

2. Foto Copy Akte Jual Beli Nomor 31 tertanggal 25 Mei 1970 antara HADJI DJAWARUDDIN kepada ISJHAR MAPPE, ZULKIFLI MAPPE, AMIR MAPPE dan SALAMAN, yang diberi tanda bukti P-2 ;-----
2. Foto Copy Akte Pemisahan dan Pembagian Hibah No.9 Tahun 1994 tanggal 06 Juni 1994, yang diberi tanda bukti P-3 ;-----
3. Foto Copy Akte Hibah Kolektif No.22 Tahun 1971 atas nama ahli waris HADJI DJAWARUDDIN, yang diberi tanda bukti P-4 ;-----
4. Foto Copy Terjemahan Surat Keterangan Pemberian Hidup (Hibah) dari H.MAPPE kepada 6 (enam) orang anaknya tertanggal 21 Januari 1959, yang diberi tanda bukti P-5 ;-----
5. Foto Copy Surat Keterangan Pemberian Hidup (Hibah) dari H.MAPPE kepada 6 (enam) orang anaknya termasuk AMIR MAPPE yang ditulis dalam bahasa Makassar (Lontara) tertanggal 21 Januari 1959, yang diberi tanda bukti P-6 ;-----
6. Foto Copy Surat Perjanjian sewa tanah antara AMIR MAPPE dengan H.DJAWARUDDIN tertanggal 20 September 1967, yang diberi tanda bukti P-7 ;-----
7. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang Perkara Perdata Nomor 105/PDT.G/1991/PN.Uj.Pdg, antara BASSE melawan H.DJAWARUDDIN bersama ahli waris H.MAPPE yang amarnya menolak gugatan Penggugat, yang diberi tanda bukti P-8 ;-----
8. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Selatan Nomor 34/PDT/PT/UJPDG, dengan amar putusan, yang diberi tanda bukti P-9 ;-----
9. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun K/Kr/1976 tentang perkara pidana penggelapan hak yang dilaporkan oleh ABD.GAFFAR SIAJO, yang diberi tanda bukti P-8 ;-----
10. Foto Copy Surat Keterangan Nomor 593/200/X/KP/2002 tertanggal 14 Oktober 2002 tentang pemilikan dan penguasaan tanah empang atas nama Penggugat yang dibuat oleh Lurah Parangloe dan di Ketahui Camat Tamalanrea, yang diberi tanda bukti P-11 ;-----
11. Foto Copy Tanda Lunas PBB (STTS) tahun 2002 atas nama Hj.Mulyati (Penggugat), yang diberi tanda bukti P-12 ;-----
12. Foto Copy Tanda Lunas PBB (STTS) tahun 2003 atas nama HJ.MULYATI, yang diberi tanda bukti P-13 ;-----
13. Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh A.Gaffar.S. tanggal 31 Oktober 1978, yang diberi tanda bukti P-14 ;-----

Menimbang .....

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, kecuali alat bukti P-14 berupa foto copy dari foto copy ; ---

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti tulis berupa foto copy yang diberi tanda T-1, yaitu ; -----  
- Foto Copy Buku Tanah 40/Bira tahun 1970 atas nama Djamaluddin Gambar Situasi tanggal 19-3-1970 No.69 Luas 41070 M<sup>2</sup> ; -----

Bahwa bukti tersebut diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah; -----

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

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 16 September 2003 sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya dipersidangan, dan Para Pihak mohon Putusan; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dalam perkara ini selengkapnyanya tercatat dalam berita acara persidangan dan menjadi bagian dari putusan ini ; -----

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ; -----

#### I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 11 Juli 2003 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

1. Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah lewat waktu seperti yang disyaratkan pada pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karena sertifikat objekum litis diterbitkan sejak tahun 1970, sedangkan registrasi perkara a quo tanggal 9 Mei 2003 ; -----
2. Bahwa Penggugat salah dalam mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar karena obyek yang dipermasalahkan adalah sengketa menyangkut tentang kepemilikan, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Peradilan Umum ; -----
3. Bahwa gugatan Penggugat error in objekto karena objek sengketa sertifikat in litis berasal dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sedangkan Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berasal dari Tanah .....

tanah milik adat persil 6.b dvv III seluas  $\pm 46.5149 \text{ M}^2$  ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan bantahan didalam repliknya tertanggal 18 Juli 2003 ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi-eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi pertama tentang Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah lewat waktu, maka berdasarkan pada dalil Penggugat bahwa Penggugat baru mengetahui objek gugatan sejak adanya surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 420.3-344-53.01 tertanggal 19 Februari 2003 perihal Penolakan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Paga Dg.Buang yang tembusannya ditujukan kepada Penggugat (Bukti P-1) ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua tentang kewenangan mengadili atas perkara a quo, maka menurut Majelis Hakim oleh karena didalam petitumnya Penggugat mohon menyatakan batal atau tidak sah terhadap sertifikat objekum litis, maka bukan menyangkut sengketa kepemilikan akan tetapi agar diuji prosedur dan substansi penerbitan sertifikat objekum litis dengan demikian sudah jelas bahwa gugatan Penggugat merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar bukan merupakan kewenangan dari Peradilan umum, oleh karena itu eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa karena Penggugat yang baru mengetahui adanya objekum litis tertanggal 19 Februari 2003 dan merasa berkepentingan terhadap diterbitkannya sertifikat objekum litis maka gugatan Penggugat yang diregister di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tertanggal 9 Mei 2003. Sedangkan Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju langsung dalam objekum litis, maka perhitungan tentang tenggang waktu yang dirasa adil, sejak Penggugat mengetahui secara nyata, yakni tanggal 19 Februari 2003 yang sesuai berdasarkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, maka dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ketiga tentang gugatan Penggugat error in objekto, maka menurut Majelis Hakim bahwa yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira.....

40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN yang dapat dinilai telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomo: 5 Tahun 1986 dan tidak termasuk yang dikecualikan oleh Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dimana Penggugat merasa mempunyai kepentingan atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat objekum litis karena Penggugat menguasai tanah dimaksud, maka dengan demikian Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak dapat dinilai error in objecto. Dan oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum, maka eksepsi dari Tergugat tersebut dinyatakan ditolak secara keseluruhan ; -----

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut didasarkan atas perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, penyalahgunaan wewenang serta bertindak sewenang-wenang dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga merugikan Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut ; -----

- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Tergugat tertanggal 19 Februari 2003 Nomor 420.3-344-53.01 yang memuat tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 atas nama DJAMALUDDIN, ternyata sertifikat tersebut menunjuk lokasi tanah empang milik Penggugat ; -----

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 atas nama DJAMALUDDIN ternyata telah merugikan kepentingan hukum Penggugat karena sepanjang pengetahuan Penggugat tidak pernah melihat serta mengetahui Tergugat turun melakukan pengukuran dan penelitian secara baik tentang riwayat tanah milik Penggugat ; -----

- Bahwa pemegang sertifikat yaitu DJAMALUDDIN secara faktual tidak pernah menguasai tanah empang milik Penggugat yang terserap dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> ; -----

- Bahwa .....

- Bahwa penguasaan tanah empang persil 6 b DVV III seluas  $\pm 46.949 \text{ M}^2$  yang dilakukan oleh Penggugat adalah merupakan milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya secara sah menurut hukum ; -----
- Bahwa tanah empang Nomor Persil 6 b DVV III atas nama Penggugat pernah menjadi objek gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang. Namun dalam perkara perdata a quo tidak pernah didalilkan tentang adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas  $41070 \text{ M}^2$  atas nama DJAMALUDDIN ; -----

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat telah membantah dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, sehingga karenanya kebenaran akan dalil-dalil Penggugat tersebut hanyalah dibuktikan dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing pihak telah mengajukan alat-alat bukti dipersidangan berupa foto copy surat-surat yang telah diberi meterai dengan secukupnya dan oleh Majelis Hakim telah diteliti, ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-14 hanya berupa foto copy yang tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti tersebut telah memenuhi syarat untuk dijadikan sebagai alat bukti dipersidangan, yaitu ; ----

- Bukti P-1 sampai dengan P-14 ; -----
- Bukti T-1 ; -----

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka dari jawab menjawab antara para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti persidangan telah terungkap fakta hukum sebagai berikut ; -----

- Bahwa Penggugat menguasai sebidang tanah empang persil Nomor 6 b DVV III Kahir Nomor 125 CI, luas  $\pm 46.949 \text{ M}^2$  sejak tanggal 23 Juli 1971 yang diperoleh dari Pemberian (Hibah) dari orang tua Penggugat (H.DJAWARUDDIN) yang berdasarkan Surat Keterangan Lurah Parangloe Nomor 593/200/X/KP/2002 tertanggal 14 Oktober 2002 (bukti P-11) ; -----
- Bahwa sebelum Penggugat memperoleh Hibah dari H.JAWARUDDIN bahwa tanah yang disengketakan diperoleh dari jual beli antara Keluarga MAPPE sebagai Penjual dengan H.DJAWARUDDIN sebagai Pembeli yang berdasarkan akta jual beli Nomor 31 tertanggal 25 Mei 1970 (bukti P-2) ; -----
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas PBB (STTS) untuk tahun 2002 dan 2003 (bukti P-12 dan P-13) ; -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya telah disangkal oleh Tergugat ; -----

Menimbang, .....



Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik, Duplik maupun Kesimpulan Penggugat maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang masih merupakan persengketaan antara para pihak yang merupakan pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah ; -----

Apakah Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19 Maret 1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama D.JAMALUDDIN yang terletak di Kelurahan Parangloe (dulu Desa Bira) telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau menyalahgunakan wewenang dan atau bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dalam perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara khususnya pada sistem pembuktian menganut azas Ex TUNC, dimana Hakim dalam menguji obyek sengketa mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dijadikan dasar saat penerbitan obyek sengketa meskipun peraturan perundang-undangan tersebut sekarang sudah tidak berlaku ; -----

Menimbang, bahwa sertifikat objekum litis diterbitkan tanggal 20 Maret 1970 sebagaimana disebutkan dalam buku tanah Nomor 40/Bira (bukti T-1) maka yang dijadikan dasar penerbitannya adalah disamping Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, meskipun Peraturan Pemerintah tersebut telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ; -----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Penggugat mempunyai kepentingan dalam perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, yakni berupa Surat Keterangan yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Parangloe Nomor 593/200/X/KP/2002 tanggal 14-10-2002 yang menerangkan bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah empang persil Nomor 6 B DVV III Kahir Nomor 125 Cl yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo dengan luasnya ± 46.949 M<sup>2</sup> sejak dari Tahun 1971 sampai dengan sekarang (hukti P-11), dan alat bukti tersebut tidak disanggah, .....

disanggah dengan alat bukti yang diajukan Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menguasai bidang tanah yang menjadi obyek sertifikat Nomor 40/Bira sehingga telah mempunyai cukup kepentingan dalam perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis sesuai dengan prosedur ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis adalah melalui Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Inspeksi Agraria Nomor 205/XVII/69/9/1969 Nomor 24 tanggal 3 April 1969 sesuai yang tercatat dalam Buku Tanah (bukti T-1) ; -----

Dan sebelumnya terlebih dahulu dilakukan penelitian dan pengukuran terhadap objek yang dimohon ; -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat didalam gugatannya bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis, sebelumnya tidak melakukan Pengukuran dan penelitian tentang riwayat tanah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, bahwa sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertentangan dalil-dalil dari para pihak tersebut diatas, maka Majelis Hakim meneliti bukti-bukti dari para pihak yang terutama bukti dari Tergugat bahwa tidak ada bukti Tergugat yang mendukung terhadap terbitnya sertifikat objekum litis yang berdasarkan menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objekum litis tidak melakukan penelitian dan pengukuran terhadap riwayat bidang tanah dan melakukan penetapan batas-batas tanah ; -----

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya Penggugat menguasai bidang tanah obyek sertifikat objekum litis yang data yuridisnya bidang tanah empang dengan Persil Nomor 6 B DVV III Kohir Nomor 125 CI sejak tanggal 23 Juli 1971 sedang data yang tercatat dalam buku tanah Hak Milik Nomor 40/Bira (T-1) tanah tersebut berasal dari pemberian hak yang berarti dari tanah Negara, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa data fisik dan data.....



data yuridis dari Sertifikat Nomor 40/Bira (obyek sengketa) bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Nomor 40/Bira (obyek sengketa) telah dinyatakan batal maka Tergugat diwajibkan untuk mencabut dari buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat layak untuk dikabulkan untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya sehingga Tergugat dalam posisi yang kalah, makaberdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan ditentukan dalam diktum putusan ; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;/-----

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----

**II. DALAM POKOK SENGKETA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-Maret 1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dari buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.119.000.- (seratus sembilan belas ribu rupiah) ; -----

Demikian.....



data yuridis dari Sertifikat Nomor 40/Bira (obyek sengketa) bertentangan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dalam persidangan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan sertifikat objekum litis telah melanggar ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Nomor 40/Bira (obyek sengketa) telah dinyatakan batal maka Tergugat diwajibkan untuk mencabut dari buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalli-dalli gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat layak untuk dikabulkan untuk seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya sehingga Tergugat dalam posisi yang kalah, makaberdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan ditentukan dalam diktum putusan ; -----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ; /---

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----

II. DALAM POKOK SENGKETA :

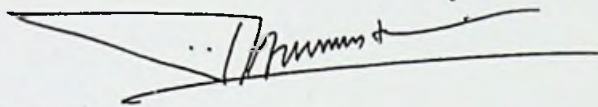
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-Maret 1970 seluas 41070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----
- Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dari buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Bira tahun 1970 tertanggal 21 Maret 1970 Gambar Situasi Nomor 69 tahun 1970 tertanggal 19-3-1970 seluas 41.070 M<sup>2</sup> atas nama DJAMALUDDIN ; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.119.000.- (seratus sembilan belas ribu rupiah) ; -----

Demikian.....

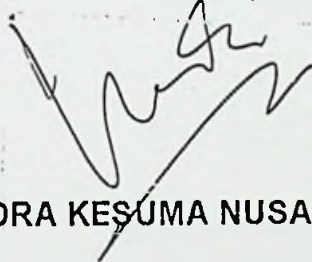
Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari JUM'AT tanggal 10 Oktober 2003 oleh ISTIWIBOWO,SH sebagai Hakim Ketua Sidang, HENDRO PUSPITO,SH.MH, dan INDRA KESUMA NUSANTARA,SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari SELASA, tanggal 14 Oktober 2003, dibantu oleh MANSJUR SANUSI,SH. sebagai Panitera dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat atau kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Sidang,



1. HENDRO PUSPITO,SH.MH.

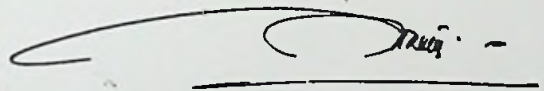


2. INDRA KESUMA NUSANTARA,SH.



ISTIWIBOWO,SH.

Panitera,



MANSJUR SANUSI,SH

Perincian Biaya :

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Biaya Meterai .....      | Rp. 6.000.-  |
| 2. Biaya Redaksi .....      | Rp. 3.000.-  |
| 3. Biaya Panggilan .....    | Rp. 60.000.- |
| 4. Biaya Administrasi ..... | Rp. 50.000.- |

J u m l a h ..... Rp.119.000.-

(seratus sembilan belas ribu rupiah).-