

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 113 PK/TUN/2020 TENTANG PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI ATAS TANAH YANG SUDAH DIPERJUALBELIKAN

Tirsa Okta Wulan Karima

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
tirsa.19096@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

(SI Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Sengketa yang terjadi antara Ho Kiarto melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 merupakan bukti terjadinya sengketa penerbitan sertifikat pengganti atas tanah yang sudah diperjual belikan. Sengketa ini diawali dengan H Moch Goefron Masyhuri yang telah menjual tanah atas kedua objek sengketa kepada Ho Kiarto sehingga ia adalah pemegang secara fisik dan/atau *de facto* keberadaan SHM Nomor 264/Kel. Tambaklangon dan SHM Nomor 444/Kel. Tambaklangon atas nama H. Moch Goefron Masyhuri, namun Badrus Sholeh (Tergugat II Intervensi) selaku ahli waris dari H. Moch Goefron Masyhuri telah melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I atas hilangnya kedua objek sengketa tersebut, dan atas laporan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I menerbitkan SHM Nomor 445/Kel. Tambak Sarioso atas Pengganti SHM Nomor 264/Kel. Tambaklangon dan SHM Nomor 690/Kel. Tambak Sarioso atas pengganti SHM Nomor 444/Kel. Tambaklangon atas nama H. Moch Goefron Masyhuri sehingga dalam hal ini penerbitan sertifikat pengganti oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah bertentangan dengan Perundang-Undangan Pasal 56 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 serta tidak menerapkan prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) utamanya yaitu Asas Kecermatan dalam penerbitannya. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan yang perundang-undangan. Bahan hukum dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi kepustakaan. Hasil Penelitian ini Penulis setuju dengan pertimbangan hakim yang menginginkan perkara *a quo* ini untuk dinilai secara kompetensi hukum perdata terlebih dahulu karena terdapat perbuatan-perbuatan perdata yang cukup mendalam

Kata Kunci : sertifikat pengganti, kepemilikan hak

Abstract

The dispute was occurred between Ho Kiarto and the Head of the Surabaya City Land Office I in the Supreme Court Decision Number 113 PK/TUN/2020 is evidence of a dispute over the issuance of a replacement certificate for land that has been traded. This dispute began with Moch Goefron who had sold the land of the two objects of dispute to Ho Kiarto so that he was the physical and/or *de facto* holder of the existence of SHM No. 264/Kel. Tambaklangon and SHM No. 444/Kel. Tambaklangon on behalf of H. Moch Goefron, but Badrus Sholeh (Defendant II Intervention) as the heir of Moch Goefron has reported to the Head of Surabaya City Land Office I for the loss of the two objects of dispute, and on this report the Head of Surabaya City Land Office I issued SHM Number 445/Kel. Tambak Sarioso on Replacement of SHM Number 264/Kel. Tambaklangon and SHM Number 690 / Kel. Tambak Sarioso for the replacement of SHM Number 444/Kel. Tambaklangon on behalf of H. Moch Goefron so that in this case the issuance of a replacement certificate by the Head of the Surabaya City Land Office I has contravened to the Legislations chapter 56 paragraph (1) of Government Regulation No. 24/1997 and does not apply the principles of the General Principles of Good Government. The results of this study is the author agrees with the consideration of the judge who wants this a quo case to be assessed in the competence of civil law first.

Keywords : replacement certificates, ownership rights

PENDAHULUAN

Hak-hak yang timbul diatas diatas hak permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum ini timbul kerana tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah oleh pemerintah (Urip Santoso, 2010). Maka untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi setiap orang yang memilikinya atau pemegang hak atas tanah, pemerintah menetapkan Peraturan mengenai Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 angka 1 berbunyi:

“Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengumpulan, pengolahan, penyajian dan pembukaan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, dan juga surat tanda bukti haknya terkait bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pemerintah mewajibkan bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena dengan pendaftaran tanah maka akan membawa akibat hukum dengan diterbitkannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat tanah dimana merupakan pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang belum dibuktikan dengan alat bukti yang lain (Ismail, 2011). Penerbitan sertifikat sebagai hasil akhir dari pendaftaran tanah pertama kali ini merupakan wujud dari didaptkannya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur.

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti fisik dan yuridis atas kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah ini dapat berubah sewaktu-waktu melalui proses peralihan karena adanya jual beli tanah antara pemilik tanah atau

ahli waris yang sah dengan pembeli tanah melalui proses jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, jual beli hak atas tanah adalah penyerahan hak milik yang mengakibatkan perbuatan hukum oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga dilakukan penyerahan harga kepada penjual dan mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli (Boedi Harsono, 2005). Jual beli hak atas tanah yang terjadi di masyarakat ini dapat dilakukan oleh perorangan ataupun badan hukum dengan cara peralihan hak atas tanah. Hal tersebut berdasarkan bunyi Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Sertifikat memiliki nilai yang penting dimata hukum karena merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, oleh karena itu harus dirawat dan dijaga keberadaannya agar tidak sampai rusak ataupun hilang. Pada kenyataannya kesadaran masyarakat akan pentingnya menjaga keberadaan sertifikat hak atas tanah masih kurang sehingga masih marak terjadi kasus-kasus atas hilangnya sertifikat hak atas tanah dan mengakibatkan pemilik kehilangan bukti kepemilikan yang sah atas tanah.

Sehubungan dengan hilangnya sertifikat hak atas tanah ini dapat dilaporkan melalui Badan Pertanahan Nasional dengan mengajukan permohonan atas sertifikat pengganti. Namun BPN tetap memperhatikan perlindungan hak dari pemegang hak atas sertifikat tersebut dengan adanya pertimbangan bagi BPN untuk mengeluarkan sertifikat pengganti karena dikhawatirkan adanya sertifikat ganda atas satu objek yang sama sehingga dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari (Nur Triaji Antasena, 2019). Penerbitan sertifikat pengganti ini diatur dalam Bab VI Pasal 57 sampai Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun pada praktiknya masih terdapat penerbitan sertifikat pengganti atas tanah yang sudah diperjual belikan oleh Badan Pertanahan Nasional yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan kurangnya kehati-hatian saat melakukan pengecekan data yang bersangkutan. Pelanggaran akibat ketidak cermatan ini termasuk pada pengaturan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). AUPB terdapat di beberapa Undang-Undang, yakni Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PERATUN).

Salah satu contoh kasus penerbitan sertifikat pengganti atas tanah yang sudah diperjual belikan oleh Badan Pertanahan Nasional dimana dalam penerbitannya tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan mengesampingkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Terdapat pada Putusan Nomor 113 PK/TUN/2020 dan perlu juga merujuk pada Putusan sebelumnya yaitu Putusan Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY. Peraturan yang digunakan sebagai dasar untuk mengkaji adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 57 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 beserta peraturan lain yang mendukung. Dalam hal ini penulis juga menjelaskan bahwa ada yang berlawanan antara Putusan Tingkat Banding yakni Putusan PTUN Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY dengan Putusan akhir pada Peninjauan Kembali Putusan Nomor 113 PK/TUN/2020. Karena faktanya pada Putusan Banding, Hakim mengabulkan gugatan dari penggugat seluruhnya dan diperkuat pada Putusan Kasasi Nomor 519 K/TUN/2019 namun pada Peninjauan Kembali Putusan PTUN Nomor 113 PK/TUN/2020 hakim membatalkan Putusan Nomor 519 K/TUN/2019 dan menerima eksepsi dari terbanding.

Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 substansinya telah sesuai dengan kasus tersebut. Hakim dalam memutus perkara Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY tentunya mempertimbangkan dasar hukum yang berlaku dan relevan dalam proses pemutusan perkara. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, BAB 15, Penerbitan Sertipikat Pengganti, Pasal 139 disebutkan :

“Untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hal tidak diubah.”

Berdasarkan uraian yang telah penulis sampaikan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti bagaimana pertimbangan hakim dan akibat

hukum bagi para pihak dari putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Yang Sudah Diperjual Belikan”

METODE

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan sebagai bahan dasar untuk diteliti dan dengan cara mengadakan penelusuran peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan terhadap masalah yang diteliti (Sri Mamudji, 2005). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*), pendekatan konseptual (*conceptual aproach*) dan pendekatan kasus (*case aproach*). Penelitian hukum dilakukan dengan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum (*legal decision making*) terhadap kasus-kasus yang konkret (Efendi & Ibrahim, 2016).

Suatu pembahasan atau pemecahan terhadap permasalahan isu hukum dapat dilakukan dengan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian sebagai cara pandang yang dapat memberi kejelasan terhadap uraian untuk mendapatkan jawaban mengenai permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Penelitian hukum yuridis normatif dalam penyelesaian permasalahan isu hukum, diperlukan sumber-sumber penelitian yang disebut bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder (Peter Mahmud Marzuki, 2005).

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode preskripsi yaitu mengidentifikasi fakta-fakta hukum dan mengeliminasi bahan-bahan yang tidak memiliki kaitan dengan masalah penelitian, melakukan pencarian jawaban rumusan masalah berdasarkan hukum yang telah terkumpul, lalu melakukan penarikan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah (Fajar Mukti, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Bahwa tergugat atas nama HO KIARTO telah melakukan jual beli tanah dengan Almarhum H. Mochamad Goefron Masyhuri sekitar tahun 1991-1992 yang terletak di Tambaklangon, Kecamatan Asemrowo, seluas 33.330 M² dengan dasar kepemilikan tanah milik bekas hak yasan, Petok D. No.0, nomor persil 19 kelas III, luas lebih kurang 24.000 M², setelah klasiran Tahun 1974/1975, luasnya menjadi 33.330 M², namun berhubung tanah tersebut masih berupa tanah milik

bekas hak Yasan Petok D. No.303, nomor persil 19 kelas III (belum bersertifikat), maka disepakati menuangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 103, tanggal 20 September 1993, yang dibuat oleh dan dihadapkan Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya.

Setelah dilakukan pelunasan oleh penggugat maka diserahkan sertifikat asli kepada penggugat dengan pengurusan sertifikat asli yang dilakukan oleh Notaris di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya telah selesai dan terbit sertifikat Hak Milik No. 264/Tambaklangon, Gambar situasi No. 199/1994, tanggal 9 April 1994, dengan luas 25.80 M², atas nama Almarhumah H. Mochamad Goefron Masyhuri. Lalu pada tahun 1994-1995, Almarhumah H. Mochamad Goefron kembali menawarkan kepada penggugat sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tambaklangon, Kecamatan Asemrowo, dengan Tanah Yasan Petok D No.303, Persil 19, seluas 7.950 M² dan setelah Sertifikat Hak Milik No 444/Kel. Tambaklangon keluar, luasnya menjadi 10.560 M² dan penggugat bersedia untuk membeli tanah yang ditawarkan lalu dilakukan pelunasan oleh penggugat. Maka penggugat selaku pembeli dan H. Mochamad Goefron Masyhuri selaku penjual tanah sepakat membuat dan menandatangani Akta perikatan jual beli No. 10, tanggal 1 Agustus 1999, yang dibuat oleh dan dihadapan Musa S.H., selaku notaris pengganti dari Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya. Bahwa ketika ditandatanganinya Akta No.10 dan Akta Kuasa Jual No. 11 tersebut Almarhumah H. Mochamad Goefron menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 444/Kel. Tambaklangon kepada Penggugat. Maka kedua tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.264/Kel.Tambaklangon, atas nama H. Mochamad Goefron Masyhuri dan Sertifikat Hak Milik No. 444/Tambaklangon, atas nama H.Mochamad Goefron Masyhuri telah dialihkan haknya dan telah diserahkan kepada Penggugat, sehingga kedua bidang tanah tersebut penguasaan fisiknya menjadi milik penggugat.

Tindakan tergugat yang telah menerbitkan dua obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 445/Kel.Tambak Sarioso diterbitkan tanggal 2 Maret 2016 sebagai Sertifikat Pengganti dari Sertifikat Hak Milik No.264/Kel. Tambaklangon oleh Tergugat dan Sertifikat Hak Milik No. 690/Kel. Tambak Sarioso diterbitkan tanggal 2 Agustus 2017 sebagai sertifikat pengganti dari

Sertifikat Hak Milik No.444/Kel. Tambaklangon ini bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebagaimana tercantum pada Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: *“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”* serta tidak menerapkan prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). Dan penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat ini jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warga negara yang taat hukum. Maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat telah memenuhi syarat Pasal 53 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”

Maka dalam hal ini obyek sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah.

MENGADILI

Mahkamah Agung mengadili kembali putusan ini, dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon PK Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
2. Membatalkan Putusan Tata Usaha Negara Nomor 519K/TUN/2019 tanggal 29 Oktober 2019.

1. Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor : 113 PK/TUN/2020 Tentang Penerbitan Sertifikat Pengganti Atas Tanah Yang Sudah Diperjual Belikan akan dilakukan analisis terhadap pertimbangan hakim sebagai berikut :

a. Pertimbangan Hakim mengenai Kewenangan Pengadilan tata Usaha Negara

Dalam mengadili perkara Pengadilan Tata Usaha Negara akan menjelaskan mengenai kompetensinya dalam pertimbangan majelis hakim yang menyatakan:

“Menimbang bahwa di dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun diatur ruang lingkup sengketa tata usaha negara, sesuai ketentuan tersebut terdapat setidaknya tiga tolak ukur untuk menentukan apakah suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara atau bukan, ketiga tolak ukur tersebut masing-masing adalah tolak ukur objek sengketa, tolak ukur subjek sengketa dan tolak ukur pokok sengketa”

Tolak ukur subjek sengketa yang akan menjelaskan mengenai pihak-pihak yang bersengketa, tolak ukur objek sengketa yang akan dijelaskan mengenai keputusan tata usaha negara yang dipermasalahkan, dan tolak ukur pokok sengketa yang menjelaskan mengenai perbuatan atas ketetapan administrasi Negara (Sjachran B, 1992). Objek sengketa a quo telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1 angka 9 UU Peratun. Setelah subjek sengketa dan obyek sengketa dikatakan sesuai dengan gugatan maka terdapat juga gugatan yang memuat tuntutan agar KTUN dapat dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa diikuti tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun. Telah dibahas lebih lanjut lagi pada Pasal 53 ayat (2) UU Peratun dimana gugatan dalam KTUN bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

Eksepsi Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I selaku Tergugat I menyatakan bahwa:

“Bahwa, pengadilan tata usaha negara tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut karena sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan dan bukan merupakan sengketa administrasi terkait *Beschiking*, dalam hal ini terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum dan tidak serta merta mengesampingkan uji materiil kepemilikannya.”

Dalam eksepsi tersebut sejalan dengan Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 113 PK/TUN/2020 yaitu: “Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata di dalamnya dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa terbitnya KTUN objek sengketa diawali dengan perbuatan-perbuatan hukum perdata yang cukup mendalam dan memerlukan penilaiannya secara kompetensi hukum perdata antara lain:
 - a. Keabsahan Akta Jual Beli terhadap tanah yang di atasnya telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa;
 - b. Keabsahan pelaporan dan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagai sertifikat pengganti;
 - c. Penghargaan terhadap status KTUN objek sengketa yang dilindungi asas hukum “*Presumptio iustae Causa*”

Apabila dilihat melalui titik singgung kompetensi peradilannya dan Pertimbangan Hakim maka Putusan Nomor 113 PK/TUN/2020 dikatakan tidak sesuai dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha negara, karena dalam hal ini Hakim memberi pertimbangan untuk dilakukan uji keperdataan terlebih dahulu pada Pengadilan Umum (Perdata) karena terdapat perbuatan-perbuatan hukum perdata yang cukup mendalam, sehingga Hakim Perdata harus menguji substansi terkait kepemilikan hak atas tanahnya terlebih dahulu.

Dengan demikian, dari apa yang disampaikan Z.A. Sangaji bahwa apabila hakim perdata telah memutuskan bahwa suatu sertifikat tidak memiliki

kekuatan hukum, maka penggugat dapat mengajukan pembatalan dengan permohonan kepada BPN untuk melakukan pembatalan atas sertifikat tersebut sesuai dengan keputusan pengadilan (Sjachran B, 1992). Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu KTUN di bidang pertanahan (sertipikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah) hanya ada pada Kepala BPN. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 716 K/Sip.1973 Tanggal 5-9-1973: Pencabutan dan pembatalan suatu sertifikat adalah wewenang dari BPN dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri, yang juga dalam yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 sedangkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3838 K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971 menyatakan batal SHM yang dikeluarkan oleh BPN secara sah semata-mata termasuk wewenang kantor BPN (Pramana, I Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, 2020). Maka demikian yang menjadi kewenangan dari Hakim Perdata terkait dengan penerbitan sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah adalah menguji terkait substansi dari sertifikat tersebut, sedangkan terkait hal yang sama kewenangan dari Hakim Peratun adalah menguji prosedural, dan kewenangannya terkait keabsahan dalam penerbitan sertifikat tersebut.

b. Pertimbangan Hakim Mengenai Tenggat Waktu

Terdapat asas *actio temporalis*, yang dianut dalam PTUN untuk menentukan batasan gugatan yang diajukan oleh penggugat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Terkait tenggat waktu dalam perkara ini majelis hakim memberikan pertimbangan:

Menimbang bahwa penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 06 Juni 2018, dan faktanya menurut pendapat Majelis Hakim penggugat mengetahui adanya kepentingan yang dirugikan pada tanggal 14 Maret 2018 sesuai dengan surat tanggapan terhadap permohonan Intervensi Nomor: 031/III/RIDAL/LIT/D/2018 dalam perkara Nomor 15/G/2018/PTUN.SBY. Demikian apabila mengacu pada Pasal 55 Undang-Undang Peratun masa tenggang waktu Penggugat dalam mendaftarkan gugatan ke PTUN Surabaya tidak melebihi waktu 90 hari sejak mengetahui kepentingannya dirugikan hak ini berdasarkan teori pengetahuan (*vememings theory*) terdapat

perhitungan sembilan puluh hari atas daluwarsa pengajuan gugatan menurut Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 adalah dihitung secara kasuistis sejak yang bersangkutan mengetahui adanya KTUN tersebut dan merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN tersebut.”

Berdasarkan analisis yang dilakukan oleh penulis, penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim bahwa tenggat waktu gugatan tidak melebihi 90 hari sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam hal ini penggugat mengetahui kepentingannya dirugikan pada tanggal 14 Maret 2018 sesuai dengan surat tanggapan terhadap permohonan Intervensi Nomor: 031/III/RIDAL/LIT/D/2018 dalam perkara Nomor 15/G/2018/PTUN.SBY.

Berpedoman pada Pasal 55 UU Peratun yang menyatakan:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” Ketentuan SEMA No. 3/2015 menggantikan Ketentuan SEMA No. 2/1991, berdasarkan mana jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pihak yang tidak dituju oleh KTUN adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak pertama kali mengetahui KTUN yang dianggap merugikan kepentingannya tersebut.

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah sesuai bahwa Ho Kiaro sebagai Penggugat mengetahui bahwa kepentingannya dirugikan pada tanggal 14 Maret 2018 sedangkan Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 6 Juni 2018. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa gugatan penggugat tidak melebihi tenggat waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan UU Peratun.

c. Pertimbangan Hakim Tentang Keabsahan Sertifikat Pengganti

Sertifikat Hak Atas tanah merupakan suatu alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertifikat hak atas tanah ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional, dan dianggap benar selama belum dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Terhadap kasus rusak atau hilangnya sertifikat ini dapat diajukan permohonan atas sertifikat pengganti kepada Kantor Pertanahan setempat oleh pemegang hak

atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 UU No. 27/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selama penerbitannya harus disertai dengan bukti serta tahapan yang jelas oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan memperhatikan perundang-undangan yang terkait dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (Nur Triaji Antasena, 2019)

Pada Putusan MA No. 113 PK/TUN/2020 ini diawali dengan Putusan No. 91/G/2018/PTUN.SBY atas gugatan dari penggugat yaitu Ho Kiaro yang merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Kel.Tambak Sarioso penerbitan tanggal 23 Maret 2016, surat ukur nomor 00646/Kel.Tambak Sarioso/2016 seluas 25.380 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 690/Kel.Tambak Sarioso, penerbitan tanggal 2 Agustus 2016, surat ukur no. 01034/Tambak Sarioso/2017 seluas 10.560 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya yang dimohonkan Badrus Sholeh (Tergugat II Intervensi) selaku ahli waris dari Moch. H. Goefron Masyhuri atas dasar hilangnya sertifikat asli. Pemegang hak semula tercatat atas nama Achijat P. Djahinoen yang berdasarkan Akta Penetapan dan Pembagian Waris Pengadilan Agama Surabaya, tanggal 12-08-1993 Nomor: 262/Komp/1993/PA.SBY, karena meninggalnya Achijat P. Djahinoen Pemegang Hak beralih menjadi atas nama H. Mochamad Goefron Masyhuri dan atas meninggalnya Almarhum H. Moch. Goefron Masyhuri maka pemegang hak atas tanah beralih kepada ahli waris yaitu Badrus Sholeh seperti yang telah diuraikan pada Pasal 26 UU No.5/1960 bahwa terkait hal pewarisan dapat terjadi melalui wasiat maupun tanpa wasiat sesuai dengan orang-orang yang telah diwariskan.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam mengeluarkan KTUN berupa objek sengketa didasarkan atas prosedur terkait permohonan hilangnya sertifikat pengganti dan pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertifikat tersebut dan syarat-syarat pengajuan terkait, pernyataan tersebut juga dibuat dan disumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan

Pendaftaran Tanah. Apabila dilihat berdasarkan Pasal 57 ayat (3) yang berbunyi “Dalam hal pemegang hak, atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris”. Sehingga dalam hal ini ahli waris memiliki hak untuk mengajukan permohonan diterbitkannya sertifikat pengganti atas dasar hilang sebelum dapat dibuktikan mengenai alat bukti terkait lain yang sah maupun terjadinya peralihan hak atas tanah.

Faktanya, dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat yaitu Ho Kiaro didasari atas:

-Bahwa Penggugat telah melakukan jual beli tanah (selaku pihak pembeli) dengan Tuan Haji Mochamad Goefron Masyhuri, selaku ahli waris dari almarhum Akiyat, (selaku pihak penjual) berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 103, tanggal 20 September 1993 atas sebidang tanah Hak Milik bekas Yasan, Petok D Nomor 303, Nomor 19 kelas III yang luasnya 33.330 M² yang letaknya di Kelurahan Tambaklangon, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur (Vide Bukti P-2)

-Bahwa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tersebut pada intinya H. Moch Goefron Masyhuri sebagai pihak pertama dan Ho Kiaro sebagai pihak kedua telah memberikan kuasa kepada Ho Kiaro atas segala hal yang berkaitan dengan tanah tersebut yang dimaksudkan pada akta dan pada tanggal yang sama telah dibuat Akta Kuasa Jual Nomor:105 (Vide Bukti P-4)

-Bahwa, telah terjadi perikatan jual beli antara H. Moch Goefron Masyhuri sebagai pihak pertama (penjual) dengan Ho Kiaro sebagai pihak kedua (pembeli) berdasarkan yang tercatat pada Akta Perikatan untuk Jual Beli Nomor 10, tanggal 13 Agustus 1999 atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 444, terletak di Kelurahan Tambaklangon, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur seluas 10.560 M² atas nama H. Moch Goefron Masyhuri (Vide Bukti P-7)

Terkait fakta hukum tersebut diatas, majelis hakim dalam Putusannya memberikan pertimbangan bahwa keabsahan atas penerbitan sertifikat pengganti harus dinilai terlebih dahulu melalui pengadilan umum (Perdata) karena terdapat

perbuatan-perbuatan mendalam dalam keperdataan, sehingga harus diuji terlebih dahulu kepemilikan hak-nya. Dalam hal ini juga Ho Kiarto (Penggugat) belum melakukan balik nama atas SHM No. 264/Kel. Tambaklangon dan SHM No. 444/Kel. Tambaklangon dan masih tetap tercantum atas nama H. Moch. Goefron Masyhuri, sehingga masih dimungkinkan oleh ahli waris untuk melakukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti berdasarkan berdasarkan Pasal 57 ayat (3) UU No. 24/1997 apabila pejabat tata usaha negara tidak cermat dalam mengeluarkan KTUN, yang dalam perkara ini dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

d. Pertimbangan Hakim Pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 113 PK/TUN/2020

Terkait pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Kasasi Nomor 113 PK/TUN/2020 menyatakan:

“Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata di dalamnya dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa terbitnya KTUN objek sengketa diawali dengan perbuatan-perbuatan hukum perdata yang cukup mendalam dan memerlukan penilaiannya secara kompetensi hukum perdata antara lain:

a. Keabsahan Akta Jual Beli terhadap tanah yang di atasnya telah diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa;

b. Keabsahan pelaporan dan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebagai sertifikat pengganti;

c. Penghargaan terhadap status KTUN objek sengketa yang dilindungi asas hukum “Presumptio Iustae Causa”

2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara belum dapat menilai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa sebelum perbuatan/peristiwa hukum pada angka 1 huruf a, b

tersebut diuji keperdataannya oleh pengadilan yang berwenang (Perdata).”

Maka berdasarkan analisis pertimbangan Majelis Hakim tersebut, dikarenakan dalam objek sengketa terdapat perbuatan-perbuatan mendalam terkait keperdataan. Hakim memutuskan untuk membatalkan atau tidak dapat dipertahankan kembali Putusan Mahkamah Agung Nomor 519 K/TUN/2019, tanggal 29 Oktober 2019. Sehingga terlebih dahulu harus diuji kepemilikan hak nya melalui pengadilan umum (Perdata). Apabila hakim perdata telah memutuskan bahwa suatu sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum, maka penggugat dapat mengajukan pembatalan dengan permohonan kepada BPN untuk melakukan pembatalan atas sertifikat tersebut sesuai dengan keputusan pengadilan. Dalam hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 716 K/Sip.1973 Tanggal 5-9-1974 menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan pembatalan suatu sertifikat adalah wewenang dari BPN yang diatur dalam PP No. 24/1997 dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 sedangkan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan TUN hanya ada pada Kepala BPN (Pramana, I Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, 2020).

Berdasarkan penjelasan terhadap seluruh analisis mengenai pertimbangan hukum hakim diatas, untuk melihat permasalahan yang ada dalam pertimbangan hukum hakim pada putusan MA Nomor 113 PK/TUN/2020 maka dilakukan analisis secara lebih lanjut dengan menggunakan asas-asas yang berkaitan dengan putusan sebagai berikut (Mahmud Hadi, 2020) :

a. Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci. b. Asas Hakim Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi tuntutan.

c. Asas Putusan Diucapkan di Muka Umum.

d. Asas Hakim Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan.

Berdasarkan Asas Putusan Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci, putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Penulis sependapat dengan putusan MA nomor : 113 PK/TUN/2020 tersebut. Pada perkara ini, hakim telah membuat keputusan dengan memperhatikan

berbagai hal yang berkaitan dengan suatu perkara yang diperiksanya. Didalam persidangan sengketa hak atas tanah tersebut terdapat fakta-fakta dan pendapat hukum yang menjelaskan mengenai objek sengketa (status hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pendaftaran sertifikat hak atas tanah, alat bukti maupun saksi) yang diperhatikan oleh hakim. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pada pertimbangan yang jelas dan cukup agar tidak menjadi putusan yang tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd). Hal tersebut sesuai dengan amanat Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (untuk selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman), yang menyatakan bahwa: "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili." Hakim berdasarkan Pasal 178 ayat (1) HIR, bahkan wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak.

Atas dasar kewajiban itulah, Pasal 5 UU Kekuasaan Kehakiman mewajibkan hakim untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di masyarakat. Akibat dari putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah putusan tersebut dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi.

2. Akibat Hukum Dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 Bagi Para Pihak

Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hal ini dijelaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu: "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat". Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yaitu (Sjachran B, 1992)

- a. Pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan;

- b. Yurisprudensi;
- c. Hukum kebiasaan;
- d. Doktrin para sarjana.

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah, surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat tanah dimana merupakan pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang belum dibuktikan dengan alat bukti yang lain, dan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara bersifat penetapan (Hadjon and Djatmiat 2006). Maka dalam hal ini objek sengketa atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 PK/TUN/2020 merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret dan Individual atas pengakuan hak atas tanah bagi pemegang tersebut. Maka dalam hal ini Ho Kiarto dan karenanya sebagai KTUN maka dapat dilakukan gugatan melalui PTUN sesuai dengan amanat Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009.

Penyelesaian sengketa tanah yang diselesaikan melalui jalur pengadilan, dapat diselesaikan dengan gugatan kepada badan petanahan nasional, gugatan perdata di pengadilan umum, gugatan pada PTUN, dan kasasi hingga peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Seharusnya dalam permasalahan terkait sertifikat pengganti tersebut diatas diuji terlebih dahulu kepemilikannya pada Pengadilan Negeri sebelum keabsahan administratif penerbitan sertifikat pengganti ini diperiksa dan disidangkan di Pengadilan Tata Usaha Negara atau sertifikat hak atas tanah tersebut diuji untuk mengetahui kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara atau keluarnya sertifikat tersebut. Putusan Mahkamah Agung nomor 113 PK/TUN/2020 merupakan perkara yang seharusnya diajukan dan diperiksa melalui pengadilan umum. Apabila pemeriksaan perkara selesai, menurut Pasal 178 HIR, majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan atau amar putusan yang telah dibacakan oleh hakim mengakibatkan adanya hubungan hukum antara para pihak dengan barang objek yang

disengketakan (Harahap Zairin, 2020). Putusan akhir merupakan putusan yang dijatuhkan hakim, sehubungan dengan pokok perkara dan mengakhiri perkara pada tingkat peradilan tertentu terdapat 3 (tiga) jenis putusan akhir (Zainal Asikin, 2012) antara lain :

a. “Putusan deklarator (*declatoir vonnis*) adalah putusan yang sifatnya hanya menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum. Misalnya putusan mengenai hak milik atas benda.

b. Putusan konstitutif (*constitutief vonnis*) adalah putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru. Misalnya putusan mengenai perceraian.

c. Putusan kondemnatoir (*condemnatoir vonnis*) adalah putusan yang isinya penghukuman. Misalnya putusan mengenai hukuman untuk membayar sejumlah uang.”

Dalam melihat amar Putusan MA No. 113 PK/TUN/2020 yang berbunyi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum termohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada peninjauan kembali ditetapkan sejumlah Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus rupiah);

Maka, sifat dari Putusan Mahkamah Agung No. 113 PK/TUN/2020 adalah *condemnatoir*. Dengan bukti bahwa di dalam isi amar putusannya menegaskan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima sehingga dalam hal ini menciptakan suatu keadaan hukum yang baru yang mana pada Putusan sebelumnya yaitu saat Ho Kiarto mengajukan banding pada tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY dan dalam tingkat banding ini dimenangkan oleh Ho Kiarto, lalu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Badrus Sholeh mengajukan Kasasi di Mahkamah Agung Nomor 519 K/TUN/2019 pada tingkat kasasi ini putusan hakim masih dimenangkan oleh Ho Kiarto dengan memperkuat Putusan Nomor 65/B/2019/PT.TUN.SBY dengan amar putusan Majelis Hakim Menyatakan batal atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan dikeluarkan oleh Terbanding/Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I berupa:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Kel.Tambak Sarioso penerbitan tanggal 23 Maret 2016, surat ukur nomor 00646/Kel.Tambak Sarioso/2016 seluas 25.380 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 690/Kel.Tambak Sarioso, penerbitan tanggal 2 Agustus 2016, surat ukur no. 01034/Tambak Sarioso/2017 seluas 10.560 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya dan Memerintahkan kepada Terbanding/Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan.

Kemudian, dalam tingkat Peninjauan Kembali majelis hakim memperbarui amar putusannya dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata didalamnya sehingga menimbulkan keadaan hukum yang baru. Putusan Mahkamah Agung No. 113 PK/TUN/2020 merupakan putusan *final and hinting*. Artinya, tidak ada lagi upaya hukum yang tersedia, karena Putusan tersebut merupakan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali (PK) yang diatur dalam Pasal 132 UU No. 5/1986 jo. Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 69 UU MA. Diajukannya Peninjauan Kembali ini karena putusan sudah berkekuatan hukum tetap, dalam perkara ini diajukannya PK karena alasan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata yang diatur dalam Pasal 67 huruf f UU No. 14 Tahun 198 jo UU No. 5 Tahun 2004 jo UU No. 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung.

Substansi Putusan No. 113 PK/TUN/2020 yang memperbaiki putusan pada Tingkat Kasasi terkait permasalahan kepemilikan hak, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbuatan-perbuatan hukum perdata yang cukup mendalam dan memerlukan penilaian secara kompetensi hukum perdata terkait Keabsahan Akta akan Jual Beli terhadap tanah yang diatasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa. Dalam putusan tersebut, terdapat kekhilafan hakim yang cukup mendalam dan memerlukan penilaian secara kompetensi hukum perdata yaitu keabsahan Akta akan Jual Beli terhadap tanah yang diatasnya telah diterbitkan

Keputusan Tata Usaha Negara. Penulis sependapat dengan putusan MA nomor : 113 PK/TUN/2020 tersebut. Putusan yang dijatuhkan oleh hakim sudah memperhatikan dasar putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci.

Hakim sebagai penegak hukum yang memiliki wewenang untuk menjatuhkan putusan seadil-adilnya. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan TUN di bidang pertanahan (sertipikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), hanya ada pada Kepala BPN. Hal ini sejalan pula dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No. 716 K/Sip.1973 Tanggal 5-9-1973: pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang kantor BPN, bukan wewenang Pengadilan Negeri. Sedangkan dalam Yurisprudensi putusan MA No. 3838 K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971 menyatakan batal SHM yang dikeluarkan oleh BPN secara sah semata-mata termasuk wewenang administrasi. Dengan demikian dapat dipedomani bahwa kewenangan hakim perdata dalam sengketa pertanahan apabila menyangkut dan berkaitan dengan penerbitan suatu sertifikat sebagai bukti hak atas tanah adalah hanya menguji aspek substansi dari suatu sertifikat. Sedangkan, dalam posisi yang sama kewenangan Hakim Peratun adalah menguji aspek prosedural, kewenangan dan sampai tingkat tertentu menguji aspek substansi.

Putusan Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena Hakim menginginkan untuk objek sengketa diproses terlebih dahulu terkait kepemilikan hak nya melalui Pengadilan umum (perdata) hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 2 angka 1 bahwa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. Berdasarkan perkara tersebut juga Ho Kiarto (Penggugat) belum melakukan balik nama atas SHM No. 264/Kel. Tambaklangon dan SHM No. 444/Kel. Tambaklangon dan masih tetap tercantum atas nama H. Moch. Goefron Masyhuri, sehingga masih dimungkinkan oleh ahli waris untuk melakukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti berdasarkan berdasarkan Pasal 57 ayat (3) UU No. 24/1997 apabila pejabat tata usaha negara tidak cermat dalam mengeluarkan KTUN, yang dalam perkara ini dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Apabila sudah dilakukan uji materiil atas kepemilikan hak atas tanah melalui Pengadilan Umum (Perdata) dan terbukti bahwa Penggugat telah melakukan jual beli terhadap tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa dan terdapat peralihan hak antara H. Moch. Goefron Masyhuri selaku penjual kepada Ho Kiarto selaku pembeli, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan permohonan pembatalan atau tidak sah atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan yaitu SHM No. 445/Kel. Tambak Sarioso dan SHM No. 690/Kel, Tambak Sarioso atas nama H. Moch. Goefron Masyhuri oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Berdasarkan Pasal 126 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Penggugat dapat mengajukan permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung ke BPN berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Berdasarkan analisis penulis Majelis hakim dalam putusannya harus mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan. Karena dalam hal ini terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan. Putusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Akibat Hukum bagi Pemohon Peninjauan Kembali I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) ialah dikabulkannya permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali, yang dalam hal ini telah diajukan Memori Peninjauan Kembali yang diterima tanggal 24 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Mahkamah Agung untuk memberikan putusan:

-Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon Peninjauan Kembali semula Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat (Kepala Kantor kota Surabaya I)-Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 19 K/TUN/2019 yang dimohonkan peninjauan kembali

Akibat Hukum bagi Termohon Peninjauan Kembali (Ho Kiarto) yakni ditolakny gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali yang inti

Permohonannya Menyatakan batal atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) berupa:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Kel.Tambak Sarioso penerbitan tanggal 23 Maret 2016, surat ukur nomor 00646/Kel.Tambak Sarioso/2016 seluas 25.380 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 690/Kel.Tambak Sarioso, penerbitan tanggal 2 Agustus 2016, surat ukur no. 01034/Tambak Sarioso/2017 seluas 10.560 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya dan Memerintahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan.

Berdasarkan Pasal 126 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Penggugat dapat mengajukan permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung ke BPN berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku

Akibat Hukum bagi Turut Termohon Peninjauan Kembali (Badrus Sholeh ialah dikabulkannya permohonan peninjauan kembali oleh pemohon peninjauan kembali, karena kedudukan Turut Termohon peninjauan kembali disini paralel dengan Pemohon peninjauan kembali yang pada pokoknya memohon agar dikabulkannya permohonan peninjauan kembali. Turut termohon peninjauan kembali mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali yang diterima tanggal 27 April 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali memohon kepada Mahkamah Agung untuk memberikan putusan:

-Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon Peninjauan Kembali semula

Pemohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat (Kepala Kantor kota Surabaya I)

-Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 19 K/TUN/2019 yang dimohonkan peninjauan kembali

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka simpulannya yaitu :

1. *Ratio decidendi* hakim dalam Putusan MA No. 113 PK/TUN/2020 Substansinya memperbaiki putusan pada Tingkat Kasasi terkait permasalahan kepemilikan hak, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbuatan-perbuatan hukum perdata yang cukup mendalam dan memerlukan penilaian secara kompetensi hukum perdata terkait Keabsahan Akta akan Jual Beli terhadap tanah yang diatasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa. Hakim menginginkan untuk objek sengketa diproses terlebih dahulu terkait kepemilikan hak nya melalui Pengadilan umum (perdata) hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 2 angka 1 bahwa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. Apabila sudah dilakukan uji materiil atas kepemilikan hak atas tanah melalui Pengadilan Umum (Perdata) dan terbukti bahwa Penggugat telah melakukan jual beli terhadap tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa dan terdapat peralihan hak antara H. Moch. Goefron Masyhuri selaku penjual kepada Ho Kiarto selaku pembeli, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan permohonan pembatalan atau tidak sah atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan.

2. Akibat Hukum pada Putusan MA No. 113 PK/TUN/2020 bagi Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebagai Pemohon Peninjauan Kembali ialah dikabulkannya permohonan peninjauan kembali yang dalam hal ini Majelis Hakim Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 19 K/TUN/2019 yang dimohonkan peninjauan

kembali. Selanjutnya akibat Hukum bagi Ho Kiarso selaku Termohon Peninjauan Kembali yakni ditolaknya gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali yang inti Permohonannya Menyatakan batal atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dan dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya berupa SHM No. 445/Kel.Tambak Sarioso penerbitan tanggal 23 Maret 2016, surat ukur nomor 00646/Kel.Tambak Sarioso/2016 seluas 25.380 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya dan SHM No. 690/Kel.Tambak Sarioso, penerbitan tanggal 2 Agustus 2016, surat ukur no. 01034/Tambak Sarioso/2017 seluas 10.560 M² atas nama H.Moch Goefron Masyhuri yang terletak di Kelurahan Tambak Sarioso, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya. Terakhir akibat hukum bagi Badrus Sholeh selaku Turut Termohon Peninjauan Kembali (ialah dikabulkannya permohonan peninjauan kembali oleh pemohon peninjauan kembali, karena kedudukan Turut Termohon peninjauan kembali disini paralel dengan Pemohon peninjauan kembali yang pada pokoknya memohon agar dikabulkannya permohonan peninjauan kembali.

Saran

Berdasarkan simpulan diatas mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka saran yang dapat disampaikan yaitu :

1. Terjadinya Kekhilafan hakim dalam Putusan MK No. 113 Pk/TUN/2020 dianggap sebagai suatu bentuk pelanggaran terhadap asas implementasi umum, untuk itu suatu putusan Hakim *judex facti* seharusnya mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dengan lebih teliti, cermat, dan berhati-hati dalam memahami teori-teori dalam peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan kesalahan hakim dalam memutus suatu perkara, demi memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum.
2. Kepala Kantor Pertanahan diharapkan lebih teliti dan cermat dalam melakukan pengecekan data fisik maupun data yuridis sebelum diterbitkannya sertifikat pengganti hak atas tanah. Hal ini agar kedepannya tidak terjadi sertifikat yang cacat substansi maupun cacat

administrasi.

3. Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik yang memiliki hak milik atas tanah diharapkan lebih menjaga lagi atas kepemilikan hak atas tanahnya, utamanya atas tanah yang sudah dilakukan kegiatan jual beli untuk segera dilakukan peralihan hak atas tanah yang sah sesuai prosedur dihadapan PPAT dan melakukan balik nama atas sertifikat hak atas tanah tersebut, agar tidak terjadi konflik atau sengketa kepemilikan hak yang tidak diinginkan di suatu hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. (2005). *HUKUM AGRARIA INDONESIA* (Percetakan).
- Dr. Urip Santoso, S.H., M. . (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Prenadamedia Group.
- Fajar Mukti. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.
- Harahap Zairin. (2020). *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Rajawali Pers.
- Ismail, I. (2011). Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*.
- Mahmud Hadi. (2020). *Asas-Asas Putusan Hakim. Mahkamah Agung Republik Indonesia*.
- Nur Triaji Antasena. (2019). *Penerbitan Sertifikat Tanah Pengganti Yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional*. 3 No.2.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Pramana, I Gede Aris Eka, I. Made Arjaya, and I. A. P. W. (2020). Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Terkait Titik Singgung Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan. *Analogi Hukum*, 2, 27–31.
- Sjachran B. (1992). *Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara*. Alumni Bandung.
- Sri Mamudji. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Zainal Asikin. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Rajawali Pers.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
(UUPA)

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 Tentang
Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan
Hak Pakai atas Tanah

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9
Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha
Negara

Undang-Undang 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan
Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

