

**ANALISIS TUMPANG TINDIH PENGUASAAN BIDANG TANAH  
BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK  
BIDANG TANAH (SPPFBT) DENGAN SERTIFIKAT  
HAK PENGELOLAAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG  
NOMOR: 37/K/TUN/2018)**

**Agripina Tanto, Suparjo**

**ABSTRAK**

Penelitian ini menitikberatkan pada pembahasan sengketa tumpang tindih penguasaan bidang tanah berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (SPPFBT) dengan sertifikat hak pengelolaan di Desa Kuta, Kabupaten Lombok Tengah. Banyak ditemukan masyarakat Desa Kuta yang menguasai tanah dengan berlandaskan SPPFBT karena belum melaksanakan pendaftaran tanah pertamakali. Dengan demikian, BPN Kab. Lombok Tengah wajib berhati-hati dalam mengumpulkan data fisik dan yuridis tanah dalam hal pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertamakali agar kelak terhindar dari adanya konflik pertanahan. Adapun masalah yang timbul dimana BPN Kab. Lombok Tengah lengah dalam menerbitkan Sertifikat HPL No. 73/Kuta, terdapat beberapa prosedur yang terlewat sehingga sebagian bidang tanah dalam Sertifikat HPL No. 73/Kuta dengan tanah SPPFBT No. 05/SKT/I/2000 seluas 20.845 M2 tumpang tindih secara keseluruhan. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah analisis amar putusan dan pertimbangan hukum Hakim dalam memutus Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR, juncto Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY, juncto Putusan MA No: 37/K/TUN/2018, serta kedudukan dan perlindungan hukum bagi pemegang SPPFBT Nomor: 05/SKT/I/2000. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif serta analisis data secara eksplanatoris, sehingga terjawab bahwa, dalam mempertimbangkan suatu perkara, Majelis Hakim seyogianya menimbang dalam aspek kewenangan, prosedur serta kebenaran substansi dari suatu Sertifikat. Dibatalkannya Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR oleh PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY, maka pemegang SPPFBT No. 05/SKT/I/2000 kehilangan tanah yang telah dikuasainya selama lebih dari 16 tahun tanpa diberikan ganti kerugian. Di lain sisi, PP No. 24/1997 memandang SPPFBT sebagai alat pembuktian kepemilikan hak-hak lama dalam rangka pendaftaran tanah, sehingga pemegang SPPFBT wajiblah diberi perlindungan hukum terkait haknya.

Kata kunci: tumpang tindih, hak pengelolaan, sppfbt

## **1. Pendahuluan**

Sengketa tumpang tindih hak atas tanah kerap terjadi akibat administrasi pertanahan yang tidak tertib. Tertib administrasi pertanahan seyogianya bertujuan untuk mengelola data fisik dan yuridis pertanahan guna menghindari adanya sengketa tanah. Tertib administrasi pertanahan ini dapat dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan cara

pendaftaran hak pertamakali dan dengan cara pemeliharaan data tanah.<sup>1</sup> Data fisik yang diperoleh Badan Pertanahan Nasional mengenai suatu bidang tanah diperoleh dari keterangan letak dan batas suatu bidang tanah yang salahsatunya diperoleh dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Sementara, data yuridis diperoleh dari pembuktian hak-hak baru maupun hak-hak lama atas tanah.<sup>2</sup>

Indonesia mengatur hukum pertanahannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mana bumi, air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang dikandungnya, dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.<sup>3</sup> Frasa dikuasai oleh negara ini bukan merujuk pada suatu bentuk kepemilikan, tetapi lebih pada pengertian pemberian wewenang kepada negara yang dalam hal ini merupakan organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, yang salah satunya adalah pemberian hak pengelolaan atas tanah.<sup>4</sup> Hak Pengelolaan atau HPL dapat diartikan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.<sup>5</sup> Hak Pengelolaan ini diberikan kepada instansi-instansi yang ditunjuk oleh negara sebagai pemegang hak yang berwenang untuk menggunakan sendiri tanahnya tersebut maupun melimpahkan wewenangnya kepada pihak ketiga melalui penerbitan Hak atas Tanah di atas Hak Pengelolaan.

Dalam kasus ini, Tuan LAHI pada mulanya membeli dengan cara ganti rugi suatu bidang tanah seluas 20.845 M2 di desa Kuta, Kabupaten Lombok Tengah dari Tuan SD dan Tuan LAU pada tahun 1993. Pada saat proses jual beli ini, Kepala Desa Kuta, Sekretaris Desa Kuta serta beberapa saksi turut menyaksikan penyerahan uang jual beli tersebut. Selain mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi, Tn. LAHI juga sempat mendokumentasikan penyerahan uang kepada Tn. SD dan Tn. LAU dengan beberapa foto.

Pada tahun 2000, Tn. LAHI memperoleh Surat Pernyataan Penguasaan Bidang Tanah (SPPFBT) yang telah teregister dalam Administrasi Desa Kuta dengan nomor 05/SKT/I/2000. Tn. LAHI juga memanfaatkan tanah tersebut sebagai perkebunan kacang karena di dekat tanah tersebut terdapat menange/muara yang dapat menjadi sumber air untuk perkebunan kacang tersebut. Tn. LAHI juga telah membayar SPPT PBB tanah tersebut dari tahun 2009-2016.

Pada bulan Juli tahun 2016, Tn. LAHI hendak mendaftarkan tanah tersebut menjadi sertifikat hak milik, kemudian Tn. LAHI meminta Surat Persetujuan Permohonan Pensertifikatan Hak Milik kepada Gubernur Nusa Tenggara Barat yang kemudian terbit pada tanggal 19 Oktober 2016. Dalam surat tersebut, ada silang sengketa antara tanah Tn. LAHI dengan tanah PT. PPB. Untuk kepastian lebih lanjut, pada tanggal 1 November 2016 Tn. LAHI datang ke BPN Kab. Lombok Tengah untuk memastikan kebenaran adanya sengketa tumpang tindih serta memohon pengajuan pendaftaran tanah dengan dasar SPPFBT No. 05/SKT/I/2000. Dalam hal ini, BPN Kab. Lombok Tengah menyatakan

---

<sup>1</sup> Meitha Djohan Oe. "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah". *Pranata Hukum*. (Januari 2015), hal. 62.

<sup>2</sup> Urip Santoso. "Penyimpangan Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah". *Perspektif*. (Mei 2013), hal. 118.

<sup>3</sup> Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104, TLN No. 2043. Ps. 2 Ayat (1).

<sup>4</sup> *Ibid.*, Ps. 2 Ayat (2).

<sup>5</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18 Tahun 2021, LN No.28, TLN No. 6630, Ps. 1 Angka 3.

bahwa diatas tanah tersebut sudah ada Sertifikat HPL No. 73/Kuta seluas 1.223.250 M2 atas nama PT. PPB (sekarang PT. PPI) yang terbit tanggal 25 Agustus 2010 sehingga tidak bisa dilakukan pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat hak milik murni. Tn. LAHI baru mengetahui bahwa tanahnya tumpang tindih dengan HPL 73/ Kuta.

Setelah mengetahui fakta ini, Tn. LAHI kemudian menggugat Kepala Kantor BPN Kab. Lombok Tengah pada Pengadilan Tata Usaha Mataram atas penerbitan HPL 73/Kuta. Dari gugatan ini, diketahuilah bahwa HPL No. 73/Kuta berasal dari HPL No. 1/Kuta yang terbit tanggal 29 Maret 1994 seluas 1.873.385 M2 atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat. HPL No. 1/Kuta ini diperoleh dengan cara pelepasan hak oleh masyarakat dengan cara ganti rugi dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No: 041/PHX/1991 tanggal 31 Oktober 1991 atas nama Tn. W selaku pemilik Persil 185/Kuta dan Akta No: 040/PHX/1991 tanggal 31 Oktober 1991 atas nama Tn. MY pemilik Persil 186/Kuta.

Dalam rangka pengembangan pariwisata, Pemprov NTB mendirikan suatu Perseroan Terbatas yaitu PT. PPL untuk mengelola aset yang bertujuan untuk membangun pariwisata Lombok yang salah satunya adalah HPL No. 1/Kuta. Pada tahun 2008, terbit PP No. 50/2008 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan PT. PPB. Dengan dasar peraturan ini, aset PT. PPL yaitu HPL No. 1/Kuta dialihkan melalui penambahan penyertaan modal ke dalam perusahaan menjadi atas nama PT. PPB.

HPL No. 1/Kuta tersebut kemudian mendapatkan persetujuan DPRD NTB berdasarkan surat No. 04/KPTSP/DPRD/2009 untuk Pelepasan Aset Hak Pengelolaan di Kecamatan Pujut Kab. Lombok Tengah. Selanjutnya pada 31 November 2009, PT. PPB mengajukan permohonan hak pengelolaan atas sebagian tanah bekas aset Pemerintah Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat dan telah disetujui oleh BPN Kab. Lombok Tengah dengan diterbitkannya Sertifikat HPL No. 73/Lombok tanggal 25 Agustus 2010.

Dalam persidangan, Tn. LAHI mengajukan 4 orang saksi yaitu Tn. D yang merupakan kuasa tunggal dan wakil sub kontraktir dari pelaksana pembebasan kawasan PT. PPL. Bahwa pembayaran ganti rugi kepada masyarakat kecamatan Pujut yang terkena pembebasan dilaksanakan dari akhir tahun 1989 sampai 1995. Dalam pelaksanaan pembebasannya terdapat 31 titik yang belum dibayarkan yaitu milik Tn. LAHI, Persil 214 dan Persil 215. Setelah tahun 1995 Aparat Desa sudah tidak boleh lagi untuk menerbitkan surat dalam bentuk apapun terkait tanah-tanah yang berada dalam pembebasan. Setelah adanya PP No. 24/1997, Kepala Desa diperkenankan untuk mensahkan Surat Penguasaan Fisik. Tn. D mengakui bahwa Tn. LAHI belum pernah diberikan ganti kerugian terhadap tanahnya karena memang belum ada APHT terkait tanah Tn. LAHI.

Saksi kedua ialah Tn. M selaku masyarakat yang tinggal di Kecamatan Pujut. Tn. M bersaksi bahwa Tn. LAHI memang menguasai secara fisik tanah sengketa dengan mengusahakannya sebagai perkebunan kacang. Tn. M juga menyatakan bahwa kontur tanah sengketa berupa sebagian tanah datar dan sebagian menenge.

Saksi ketiga ialah Tn. SP yang merupakan Kepala Desa Kuta dari tahun 2006-2016. Tn. SP menyatakan bahwa ia tidak pernah mengetahui adanya penerbitan Sertifikat HPL No. 73/Kuta pada tahun 2010. Ia juga tidak pernah menerima undangan untuk menjadi bagian dari Panitia A dari BPN dalam rangka pembuatan sertifikat. Tidak adanya informasi dari BPN Kab. Lombok Tengah pada Aparat Desa Kuta mengenai penerbitan HPL No. 73/Kuta ini menjadikan ketidaktahuan Aparat maupun masyarakat Desa Kuta akan adanya

HPL tersebut sehingga muncul ketidak harmonisan data tanah di BPN Kab. Lombok Tengah dan di Kantor Desa Kuta. Tn. SP juga membenarkan riwayat tanah yang dipaparkan Tn. LAHI. Sejalan dengan kesaksian Tn. M, Tn. SP juga mengetahui bahwa tanah sengketa terdiri dari tanah datar dan menange. Saksi ketiga ialah Tn. LAW selaku masyarakat Kecamatan Pujut yang membenarkan selama ini tidak pernah ada informasi mengenai adanya HPL No. 73/Kuta sehingga masyarakat tidak mengetahui dan tidak dapat memberikan/mengajukan keberatannya terhadap penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam persidangan, BPN Kab. Lombok Tengah mengajukan dua orang saksi yaitu Tn. SM selaku staff Kasubsi Pengukuran BPN Kab. Lombok Tengah sejak tahun 1989 sampai 2015. Tn. SM mengakui bahwa tidak pernah dilakukan pengukuran pada HPL No. 73/Kuta dan hanya dikutip dari HPL No. 1/Kuta. Tn. SM juga menyatakan bahwa dari Berita Acara Tim Uji Klinis HPL No. 1/Kuta terdapat 31 titik yang diklaim milik tanah masyarakat, 16 titik yang sudah clear, 13 titik yang masih belum selesai dan 2 titik yang masih belum jelas. BPN Kab. Lombok Tengah juga mengajukan saksi yaitu Tn. NSJ yang merupakan Kasubsi Tematik sejak tahun 2013. Dari hasil plotting di tahun 2017, memang tanah Tn. LAHI dan HPL No. 73/Kuta tumpang tindih. Pada Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR tersebut diputus bahwa PTUN Mataram menyatakan batal Sertifikat HPL 73/Kuta seluas 1.223.250 M2 atas nama PT. PPB sebatas luas 20.854 M2, yang tumpang tindih dengan tanah yang dikuasai Tn. LAHI dan mewajibkan BPN Kab. Lombok tengah untuk mencoret tanah yang tumpang tindih tersebut dari Sertifikat HPL 73/Kuta. (garis sepadan sungai/pantai)

Pada tanggal 17 April 2017, BPN Kab. Lombok Tengah mengajukan banding terhadap putusan PTUN Mataram tersebut pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang kemudian diputus dengan Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY yang pada pokoknya memutus untuk membatalkan Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR dengan pertimbangan bahwa gugatan Tn. LAHI telah melampaui tenggang waktu untuk mengajukan surat tertulis perihal keberatan tentang terbitnya suatu sertifikat yaitu 5 tahun dan juga telah melampaui daluarsa pengajuan gugatan ke PTUN yaitu 90 hari sejak diterima/diumumkannya Sertifikat HPL No. 73/Kuta. Tn. LAHI kemudian mengajukan banding pada tingkat kasasi pada tanggal Putusan Mahkamah Agung No: 37/K/TUN/2018, tetapi permohonannya ditolak dengan pertimbangan bahwa Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY tidak melanggar Undang-Undang. Dengan dibatalkannya Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR, Tn. LAHI kehilangan penguasaan fisik atas tanah tersebut. Tn. LAHI juga tidak bisa lagi menggunakan/memanfaatkan tanah tersebut untuk perkebunan kacang serta diwajibkan untuk mengosongkan tanah tersebut tanpa adanya ganti kerugian. Berdasarkan latar belakang di atas, diangkatlah penelitian ini yang berjudul “Tumpang Tindih Penguasaan Bidang Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dengan Sertifikat Hak Pengelolaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 37/K/TUN/2018).”

## 2. PEMBAHASAN

2.1 Analisis amar putusan dan pertimbangan hukum hakim dalam memutus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor: 55/G/2016/PTUN.MTR, juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 112/B/2017/PT.TUN.SBY

### a. Putusan PTUN Mataram PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR.

Dalam memutus perkara, Majelis Hakim PTUN Mataram memberikan beberapa pertimbangan dengan didasari dari keterangan dan bukti yang disampaikan para pihak maupun saksi dalam sidang. Majelis Hakim menimbang bahwa kepentingan Tn. LAHI dirugikan karena tanah yang dikuasainya melalui SPPFBT No: 05/SKT/I/2000, benar tumpang tindih secara keseluruhan dengan HPL No. 73/Kuta atas nama PT. PPB berdasarkan plotting dari BPN Kab. Lombok Tengah pada tanggal 3 Februari 2017.<sup>6</sup> Hal ini juga yang menjadi alasan BPN Kab. Lombok Tengah untuk menolak permohonan pendaftaran tanah yang diajukan Tn. LAHI. Kerugian yang dialami Tn. LAHI adalah kerugian terhadap tidak bisa dilaksanakannya tindakan hukum karena adanya eksistensi hak lain di atas tanah yang dikuasainya, dimana hal ini juga dapat mengakibatkan kerugian ekonomis bagi Tn. LAHI.

Sertifikat HPL No. 73/Kuta termasuk dalam klasifikasi Keputusan Tata Usaha Negara sehingga timbulnya kerugian dari diterbitkannya KTUN ini menjadi objek yang dapat digugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Peradilan Tata Usaha Negara yang bersifat administratif meninjau suatu KTUN dari aspek kewenangan, prosedur, serta substansinya dalam bidang hukum administrasi. Dalam hal ini, Tn. LAHI meminta dalam gugatannya berkaitan dengan keabsahan sertifikat HPL No. 73/Kuta yang merupakan produk dalam hukum administrasi dan merupakan hasil dari rangkaian/proses penyelenggaraan administrasi pertanahan sehingga pemeriksaan keabsahan ini berkaitan dengan eksistensi hak yang muncul dari terbitnya suatu KTUN berupa sertifikat.

Dalam dalil eksepsi yang diajukan BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPB dimana telah lewatnya tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN yaitu dihitung dari tanggal 25 Agustus 2010 sehingga telah melampaui 90 hari pengajuan gugatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 55 UU No. 5/1986. Selanjutnya, pengajuan keberatan secara tertulis terhadap suatu tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya juga dibatasi dengan tenggang waktu 5 tahun, sesuai yang tercantum dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997. Majelis Hakim dalam hal ini mencermati bahwa pengajuan gugatan dihitung berdasarkan dua kriteria kumulatif dimana sejak saat kepentingan seseorang dirugikan oleh suatu KTUN dan sejak saat mengetahui adanya keputusan itu. Pada kasus ini, Tn. LAHI mengetahui adanya tumpang tindih hak atas tanah SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 dengan HPL No. 73/Kuta pada tanggal 19 Oktober 2016 pada saat diterbitkannya balasan Surat Persetujuan Permohonan Pensertifikatan Hak Milik kepada Gubernur Nusa Tenggara Barat dimana tertulis adanya silang sengketa antara tanah Tn. LAHI dengan tanah PT. PPB. Tn. LAHI mengajukan gugatannya pada tanggal 7 Desember 2016 sehingga jika dihitung dari tanggal tersebut, tidaklah melampaui tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan pada PTUN. Majelis Hakim tidak menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan dari terbitnya sertifikat HPL No. 73/Kuta dilandasi dengan adanya Yurisprudensi No. 5/K/TUN/1992, juncto Yurisprudensi No. 41/K/TUN/1994, juncto Yurisprudensi No. 270/K/TUN/2001 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak menyetujui adanya suatu KTUN dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya keputusan itu.

Majelis Hakim menimbang dalam pokok sengketa ini terkait keabsahan sertifikat HPL No. 73/Kuta dari aspek kewenangan dan kaidah prosedural penerbitan yang

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 58.

berkenaan dengan kebenaran yang bersifat substansial. Pada aspek kewenangan, sesuai dengan Pasal 5 PP No. 24/1997 yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan demikian penerbitan sertifikat HPL No. 73/Kuta yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, tersebut memang berada dibawah kewenangan BPN Kab. Lombok Tengah.

Terkait aspek prosedural penerbitan sertifikat, HPL No. 73/Kuta, bahwa sejalan dengan bukti-bukti yang diberikan Tn. Abul, BPN Kab. Lombok Tengah, maupun PT. PPB, tanah dengan alas SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 tumpang tindih dengan sebagian HPL No. 73/Kuta. Terhadap bidang tanah dengan alas SPPFBT tersebut diketahui bahwa dahulu merupakan Persil No. 214 dan 215. Pada kedua Persil tersebut, BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPB (saat ini PT. PPI) mengaku belum pernah mengganti kerugian/mengadakan pelepasan hak.<sup>7</sup> Keterangan ini sejalan dengan keterangan saksi Tn. D selaku kuasa tunggal pelaksana pembebasan tanah PT. PPB di Kecamatan Pujut, yang menyatakan hal serupa serta tidak ditemukannya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APHT) dari kedua persil tersebut dimana tanah-tanah dengan persil-persil lain telah dibuatkan APHTnya. Hal ini dikarenakan BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPB menganggap tanah Persil No. 214 dan 215 secara keseluruhan termasuk dalam kawasan sempadan pantai sehingga tidak dimiliki siapapun dan berstatus tanah negara. Pada kenyataan keadaan fisik tanah sengketa tersebut, menurut keterangan saksi yaitu Tn. M selaku warga desa dan Tn. SP selaku mantan Kepala Desa Kuta, serta menurut hasil plotting yang dilakukan pada tanggal 3 Februari 2017, terhadap tanah sengketa tersebut, terdapat kontur tanah yang merupakan sempadan pantai dan ada yang kontur tanahnya berupa tanah datar. Pada kasus ini, Majelis Hakim tidak menyampaikan pertimbangan mengenai kondisi fisik bidang tanah yaitu terdiri dari kontur tanah sempadan pantai dan tanah datar.

Kawasan sempadan pantai sendiri minimal memiliki lebar proporsional dari titik pasang tertinggi ke daratan selebar 100 meter. Hal ini berfungsi sebagai pencegah terjadinya bencana alam seperti abrasi, banjir maupun tsunami. Keberadaan sempadan pantai tersebut guna menjaga agar masyarakat dapat hidup dan beraktivitas dengan lebih aman di sekitar pantai. Dengan fungsi yang sangat krusial juga kelestariannya yang dilandasi dengan Peraturan Bupati Lombok Tengah No. 15/2015 maka kawasan sempadan pantai di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, termasuk dalam lingkup ruang terbuka hijau dimana pemanfaatan dan pengelolaannya wajib berlandaskan prinsip untuk mendukung kelestarian pantai.<sup>8</sup> Sempadan pantai sendiri yang masih termasuk dalam wilayah pesisir pantai, masih dimungkinkan untuk dimiliki masyarakat dengan alas hak atas tanah dengan syarat telah memiliki izin dari pemerintah daerah.<sup>9</sup> Beberapa syarat tersebut adalah bahwa peruntukan tanah disesuaikan dengan RTRW daerah maupun rencana zonasi wilayah pesisir, telah mendapat rekomendasi dari pemerintah daerah apabila RTRW daerah tersebut belum

---

<sup>7</sup> Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram, Putusan No. 55/G/TUN/2016/PTUN.MTR, hal. 72.

<sup>8</sup> Indonesia. Peraturan Bupati Lombok Tengah tentang Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Strategis Dan Sekitarnya Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah. Perbup No. 15 Tahun 2015, selanjutnya Perbup Lombok Tengah, Ps 18 Ayat (2).

<sup>9</sup> Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir. PMNA No. 17 Tahun 2018, Ps 5 Ayat (1) huruf d.

ditentukan serta memenuhi syarat perizinan dari instansi-instansi yang terkait. Terhadap masyarakat yang merupakan masyarakat hukum adat yang telah menetap di wilayah pesisir secara turun-temurun, dapat diberikan suatu hak atas tanah tanpa perlu memenuhi ketiga syarat tersebut.

Hal tersebut diatas juga sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Bapak Haris Sobirin selaku Koordinator Kelompok Sustansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah selaku pejabat di BPN Kota Cilegon, yang bahwasannya menyebutkan bahwa pada kawasan sempadan pantai terdapat dua pemegang regulasi yakni Pemerintah Daerah dan Kementerian Perhubungan. Dalam hal pemberian izin terkait dengan kesesuaian penggunaan wilayah sempadan pantai, Pemerintah Daerah atau lebih tepatnya Pemerintah Kota/Kabupaten berwenang untuk menerbitkan izin penggunaan sempadan pantai yang telah sesuai dengan RTRW Kota/Kabupaten tersebut.<sup>10</sup> Di lain sisi, Kementerian perhubungan berwenang memberikan izin terhadap suatu sempadan pantai apabila terkait dengan aktivitas kepelabuhan. Selain dari pada itu, sesuai dengan PMNA No. 17/2018, masyarakat adat yang secara turun temurun telah tinggal dan menetap di sekitar sempadan pantai juga dapat memohonkan pendaftaran tanah pertamakali pada masing-masing BPN Kota/Kabupaten guna mendapat bukti pemilikan berupa Sertifikat.

Tanah dengan alas penguasaan berupa SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 atas nama Tn. LAHI tersebut, dalam pemanfaatannya yaitu sebagai perkebunan kacang, tidaklah membahayakan fungsi dan kelestarian pantai, ditambah Tn. LAHI telah menjadi penguasa fisik tanah tersebut sejak tahun 2000. Selain itu, tanah tersebut juga tidak semuanya termasuk dalam sempadan pantai, yang mana terdapat pula tanah datar sesuai dengan hasil ploting BPN Kab Lombok Tengah. Dengan demikian, BPN Kab. Lombok Tengah, Pemprov Tingkat I NTB maupun PT. PPB tidaklah bijak jika pada saat pembuatan sertifikat HPL No. 1/Kuta maupun HPL No. 73/Kuta secara langsung tanpa menggali/meneliti Riwayat tanah Desa Kuta terlebih dahulu, mengganggu tanah dengan alas SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 tersebut merupakan Tanah Negara dengan berdasar tanah tersebut terletak di sempadan pantai. Hal ini juga berdampak dengan tidak terpenuhinya prosedur permohonan Hak Pengelolaan yang mewajibkan pemohon untuk melampiri adanya bukti pemilikan/perolehan dari tanah yang dimohonkan sesuai yang diamatkan pada Pasal 69 huruf d PMNA No. 9/1999.<sup>11</sup>

Menurut pemahaman Bapak Muliadi, jika ditimbang dari sejarah perolehan Tn LAHI, bidang tanah dengan alas SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 tersebut diperoleh Tn. LAHI dengan pembelian secara ganti rugi dengan bukti berupa kwitansi, foto dan disaksikan oleh Kepala Desa Kuta dan Sekretaris Desa Kuta pada tahun 1993, hal ini dipandang oleh Bapak Muliadi sebagai bukti kepemilikan sehingga SPPFBT sebagai bukti penguasaan tidaklah dipandang.<sup>12</sup> Hal ini menyebabkan tanah sengketa tersebut

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Haris Sobirin, A.MD., S.A.P., Koordinator Kelompok Sustansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, pada tanggal 30 November 2021.

<sup>11</sup> Bukti pemilikan dapat berupa sertifikat hak atas tanah, surat penunjukan, penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi berwenang, akta pelepasan bekas tanah hak milik adat, maupun bukti surat perolehan tanah lainnya.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Mudiadi, S.S.T., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, pada tanggal 30 November 2021.

telah memiliki alas kepemilikan bukan lagi alas penguasaan. Munculnya hak kepemilikan ini ditimbang dari adanya saksi yaitu Kepala Desa Kuta dan Sekretaris Desa Kuta yang turut menyaksikan adanya pembelian tersebut. Dengan demikian, sejalan dengan keterangan Bapak Muliadi dan disandingkan dengan Pasal 26 Perpres No. 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka adanya bukti tulisan kwitansi mengenai pembelian tanah tersebut yang disertai dengan kesaksian Aparat Desa Kuta demi hukum menjadi alat bukti adanya hak kepemilikan, sehingga PT. PPB atau pemohon HPL wajib memberikan ganti kerugian terhadap bidang tanah tersebut. Selain itu, keterangan Tn. SP selaku Kepala Desa Kuta yang telah menjabat dari tahun 2006-2016, serta Tn. M selaku warga Desa Kuta, juga menjadi penguat bahwa memang benar tanah sengketa tersebut merupakan milik dan dikuasai oleh Tn. LAHI.

Pada saat ini, Perpres No. 71/2012 telah dicabut dan digantikan dengan Perpres No. 19/2021 yang mana hal ini dapat dipandang dari segi alas penguasaan fisiknya, dimana Tn. LAHI merupakan perorangan yang memiliki bangunan dan tanaman diatas tanah tersebut dengan diterbitkannya SPPFBT dan SPPT PBB sehingga Tn. LAHI berhak untuk mendapatkan ganti kerugian atas tanahnya.<sup>13</sup>

Pertimbangan Majelis Hakim lainnya adalah terkait dengan prosedur penerbitan sertifikat HPL No. 73/Kuta, yang mana berdasarkan keterangan yang dikemukakan Tn. LAW selaku warga Desa Kuta dan Tn. SP selaku mantan Kepala Desa Kuta, pada Kantor Desa Kuta tidak pernah ada pengumuman terkait adanya pensertifikatan HPL No. 73/Kuta, sehingga warga Desa Kuta tidak mengetahui adanya HPL No. 73/Kuta dan tidak dapat mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat HPL tersebut. Tn. LAHI sebagai penguasa fisik tanah dan sebagai pihak yang secara nyata memanfaatkan tanah tersebut sebagai kebun kacang tidak pernah merasa dan tidak pernah mengetahui ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut. Tata prosedur pendaftaran tanah oleh PT. PPB yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan inilah yang menyebabkan ketidaktahuan Tn. LAHI sehingga Tn. LAHI tidak dapat mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut dengan tepat waktu. Pada kasus ini, asas publisitas sertifikat yang diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) PP No. 24/1997 juga tidak terpenuhi dengan tidak diumumkankannya penerbitan sertifikat HPL No. 73/Kuta di Kantor Desa Kuta.

Tn. SP selaku Kepala Desa Kuta dari tahun 2006-2016 juga tidak pernah mendapat undangan dari BPN Kab, Lombok Tengah untuk membentuk Panitia A sebagai panitia pensertifikatan HPL No 73/Kuta. Hal ini tidaklah sesuai dengan Pasal 8 Ayat (2) huruf b angka 3 PP. 24/1997 yang pada intinya menyebutkan bahwa susunan panitia Ajudikasi terdiri dari pegawai BPN serta Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan, dan/atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. Dengan tidak dilibatkannya aparat Desa Kuta yang secara nyata lebih mengetahui riwayat dan sejarah tanah-tanah di Desa Kuta, BPN Kab. Lombok Tengah dalam menerbitkan sertifikat HPL No. 73/Kuta, semakin membuka lebar kemungkinan terjadinya sengketa pada bidang tanah tersebut.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Indonesia. *Peraturan Presiden tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Perpres No. 19 Tahun 2021, Ps 18 Ayat (2) huruf h juncto Ps. 26 Ayat (2) huruf b dan c.

<sup>14</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 8 Ayat (3).

Majelis Hakim juga menimbang terkait dengan tidak diadakannya pengukuran terhadap tanah sengketa. Menurut keterangan saksi yaitu Tn. SM selaku Kasubsi Pengukuran di BPN Kab. Lombok, menyatakan bahwa memang tidak pernah diadakan pengukuran dan hanya menyalin dari Surat Ukur No. 17/Loteng/1/1993 pada HPL No. 1/Kuta. Hal ini tidaklah sejalan dengan Pasal 72 Ayat (2) PMNA No. 9/1999 dimana setiap permohonan Hak Pengelolaan yang belum memiliki Surat Ukur wajib dilakukan pengukuran. Selain itu, dalam proses pendaftaran tanah pertamakali juga diperlukan adanya kegiatan pengukuran dan pemetaan untuk keperluan pengumpulan serta pengolahan data fisik tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Ayat (1) PP. 24/1997.

Sejalan dengan hal tersebut, pendapat dari Bapak Haris Sobirin dan Bapak Muliadi selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan, dijelaskan bahwa dalam proses pendaftaran tanah pertamakali maupun permohonan HPL akan dibuatkan Peta Bidang Tanah (PBT) yang dalam pengumpulan data fisik bidang tanah diwajibkan untuk melengkapi persyaratan berupa penunjukan batas di lokasi tanah tersebut berada yang mana harus diketahui dan ditandatangani oleh tetangga-tetangga batas dari tanah tersebut yang mana hal ini diatur guna memberikan kepastian hukum terkait batas bidang tanah bagi pemohon hak serta tetangga-tetangga batasnya.<sup>15</sup> Pada saat ini, pemerintah telah merevisi PP No. 24/1997 sehingga BPN selaku pengemban tugas pemerintahan dibidang pertanahan diwajibkan untuk memasang tanda batas dengan dilengkapi pula foto (pemetretan) di setiap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi dengan lokasi/koordinat/geotagging. Ini merupakan langkah baru yang diharapkan mengurangi adanya tumpang tindih tanah dan mencegah adanya sengketa di bidang pertanahan.<sup>16</sup>

Di lain sisi, kebenaran substansi dari data pengukuran untuk pensertifikatan HPL No. 73/Kuta yang hanya berdasarkan kutipan dari Surat Ukur No. 17/Loteng/1/1993 pada HPL No. 1/Kuta juga dipandang semakin rancu karena dalam Berita Acara hasil Tim Uji Klinis pada pensertifikatan HPL No. 1/Kuta, tercantum terdapat 31 titik yang masih sengketa dengan masyarakat desa, 13 titik belum selesai dan 2 titik belum jelas. Dalam sertifikat HPL No. 1/Kuta, tertulis bahwa Tn. IWS selaku orang yang bekerja di PT. PPB merupakan orang yang menunjukkan batas-batas tanah yang kemudian hal ini disalin pada sertifikat HPL No. 73/Kuta. Pada kenyataannya, Tn. IWS telah tidak bekerja lagi di PT. PPB sejak tahun 2005 sehingga data yuridis pada Surat Ukur No. 94/Kuta/2010 pada sertifikat HPL No. 73/Kuta tidak akurat dan keliru. Dengan demikian, terdapat ketidak jujuran dari pemohon HPL dan tindakan terburu-buru dari oknum BPN Kab. Lombok Tengah dalam memproses penerbitan HPL No. 73/Kuta.

Dewasa ini, telah diatur lebih lanjut mengenai permohonan Hak Pengelolaan yang lebih memperhatikan kepastian hukum dalam PMNA No. 16/2021 dan PMNA

---

<sup>15</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA No. 16 Tahun 2021, Ps. 19 B dan C, juncto *Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*, PMNA No. 18 Tahun 2021, Ps. 33 Ayat (3) huruf e.

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Haris Sobirin, A.MD., S.A.P., Koordinator Kelompok Sustansi Penetapan dan Pengelolaan Tanah Pemerintah Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon dan Bapak Muliadi, S.S.T., Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Badan Pertanahan Kota Cilegon, pada tanggal 30 November 2021.

No. 18/2021.<sup>17</sup> Dimana selain diwajibkan adanya pemasangan tanda batas yang harus ditandatangani tetangga batas dengan bukti tambahan berupa pemotretan, hal lainnya adalah diaturnya mengenai SPPFBT dalam permohonan Hak Pengelolaan. Bahwa dalam pengajuan permohonan Hak Pengelolaan, Pada Pasal 69 huruf d PMNA No. 9/1999 pemohon wajib melampiri adanya bukti pemilikan/perolehan dari tanah, kemudian saat ini diatur dengan lebih terperinci dalam Pasal 14 Ayat (2) huruf a, 28 huruf e, 33 Ayat (1) huruf b dan Ayat (3) PMNA No. 18/2021 bahwa pada pengajuan permohonan Hak Pengelolaan, tanah yang akan dimohonkan haknya wajib dikuasai secara fisik dimana penguasaan fisik tersebut dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Dalam SPPFBT ini paling sedikit disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui tentang riwayat tanah tersebut dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta wajib diketahui oleh kepala desa/lurah setempat. Langkah ini merupakan kemajuan bagi peraturan di ranah pertanahan Indonesia dimana dengan adanya penguasaan fisik bidang tanah yang akan dimohonkan dan persetujuan tetangga batas, maka kepastian hukum akan terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah akan lebih terjamin. Hal ini juga meminimalisir konflik-konflik pertanahan seperti tumpang tindih yang dialami Tn. LAHI dan PT. PBB. Adanya tata cara yang tidak terlaksana dengan sempurna kemudian menyebabkan pembatalan hak karena adanya cacat hukum administratif yang salah satunya adalah kesalahan prosedur sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 106 Ayat (2) huruf a PMNA No. 9/1999. Pada saat ini, diatur pula dalam Pasal 14 Ayat (1) huruf a, nomor 1 PP No. 18/2021 bahwa hak pengelolaan dapat hapus dengan dibatalkan haknya oleh Menteri karena cacat administrasi.

Cacat administrasi prosedur ini mengakibatkan tujuan utama dari adanya pensertifikatan tanah yaitu untuk memastikan hak seseorang serta pengelakan terhadap sengketa batas-batas tidak tercapai.<sup>18</sup> Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Majelis Hakim menimbang bahwa kepentingan Tn. LAHI terbukti terlanggar dengan diterbitkannya sertifikat HPL No. 73/Kuta yang sebagian tumpang tindih dengan tanah penguasaannya. Pada akhirnya Majelis Hakim PTUN Mataram memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, menyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat HPL No. 73/Kuta, Surat Ukur tertanggal 11 Juli 2010 No. 94/Kuta/2010 seluas 1.223.250 M2. Terdaftar atas nama PT. PPB (Persero), sebatas luas 20.854 M2, yang tumpang tindih dengan tanah yang dikuasai Penggugat.

Keputusan yang telah dibuat Majelis Hakim PTUN Mataram sudahlah tepat. Hal ini dapat cermati dari banyaknya prosedur penerbitan HPL No. 73/Kuta yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tentu hal ini menjadikan sertifikat HPL No. 73/Kuta cacat prosedur administratif dan mengakibatkan hak pihak lain yaitu Tn. LAHI sebagai penguasa fisik tanah tersebut, menjadi terlanggar dan dirugikan. Dengan dicabutnya sertifikat HPL No. 73/Kuta, sebatas luas yang bertumpang tindih dengan Tn. LAHI, maka Tn. LAHI dapat melakukan tindakan hukum berupa pendaftaran tanah pertamakali guna memperoleh Sertifikat Hak Milik. Dengan demikian, sebagai pemegang hak atas tanah, Tn. LAHI akan lebih terlindungi

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Bapak Supardi, S.Kom., M.Si., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Kota Cilegon, pada tanggal 30 November 2021.

<sup>18</sup> Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, cet.1 (Pasuruan: Qiara Media Partner, 2019), hlm. 122.

dan lebih mendapat kepastian hukum. Kepastian hukum disini berkaitan dengan inti dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menyatakan sebidang tanah telah diklaim oleh pemohon dan telah terdaftar/tercatat dalam buku tanah sehingga data yuridis maupun fisik di suatu daerah dapat teradministrasi dengan baik serta dapat diakses masyarakat setempat.<sup>19</sup>

**b. Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY**

Setelah diputusnya Putusan PTUN Mataram No: 52/G/2016/PTUN.MTR, BPN Kab. Lombok Tengah selaku Tergugat beserta PT. Pengembangan Pariwisata Indonesia selaku Tergugat II Intervensi mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Surabaya. Dalam upaya banding ini, Pembanding mengajukan beberapa bukti lain yaitu Surat Peringatan untuk melakukan pengosongan tanah yang ditujukan untuk Tn. LAHI:<sup>20</sup>

- a. Nomor 48.4/KPM/ITDC/VI/2016 tertanggal 28 Juni 2016;
- b. Nomor 10/KPM/ITDC/VII/2016 tertanggal 20 Juli 2016;
- c. Nomor 05/KPM/ITDC/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016.

Bukti-bukti tersebut diajukan guna membuktikan bahwa Tn. LAHI telah mengetahui mengenai adanya sertifikat HPL No. 73/Kuta sejak tanggal 28 Juni 2016, sehingga apabila tenggat waktu diketahuinya KTUN dihitung sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5/1996 yaitu 90 hari, maka gugatan yang diajukan Tn. LAHI telah lewat waktu atau daluarsa karena Tn. LAHI menggugat BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPI pada tanggal 7 Desember 2016. Mengenai surat-surat tersebut, Tn. LAHI menyangkal bahwa ia pernah menerima dan pernah mengetahuinya. Dapat dianalisis bahwa Tn. LAHI sebagai penguasa fisik tanah tersebut yang rutin mengelola perkebunan kacangnya akan mudah ditemui, pada area perkebunannya. Jikalau memang ada surat peringatan terkait sengketa tanah, sewajarnya Kepala Desa Kuta juga mengetahui hal tersebut dan turut membantu menyampaikan kepada Tn. LAHI, tetapi dalam hal ini tidak ada yang mengetahui perihal surat-surat tersebut. Majelis Hakim menimbang dengan pertimbangan yang berbeda, dengan diajukannya bukti surat peringatan tersebut, maka setidaknya-tidaknya Tn. LAHI dianggap telah mengetahui adanya Sertifikat HPL No. 73/Kuta sejak tanggal 04 Agustus 2016 sehingga telah telewatlah waktu untuk mengajukan gugatan terhadap KTUN tersebut.

Majelis Hakim PTTUN Surabaya juga mempertimbangkan bahwa Hakim PTUN Mataram menyimpulkan terlebih dahulu mengenai adanya kepentingan yang dirugikan tanpa mempertimbangkan sejak kapan diketahuinya objek sengketa merupakan suatu kesimpulan yang terburu-buru. Majelis Hakim PTTUN Surabaya juga menimbang bahwa haruslah dituntaskan terlebih dahulu mengenai kapan sesungguhnya Penggugat yaitu Tn. LAHI, mengetahui adanya objek sengketa sertifikat HPL No. 73/Kuta, sebelum mempertimbangkan mengenai apakah adanya unsur kepentingan yang dirugikan atas penerbitan KTUN tersebut. Majelis Hakim PTTUN Surabaya menimbang bahwa Majelis hakim pada tingkat pertama telah melakukan lompatan pertimbangan. Terbitnya Surat Rekomendasi dari Gubernur NTB pada tanggal 19 Oktober 2016 tidaklah dapat dijadikan patokan waktu mengetahuinya HPL No.

---

<sup>19</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet.1 (Jakarta: Prenada Media, 2019), hlm. 4-5.

<sup>20</sup> Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Putusan No. 112/B/2017/PTTUN.SBY, hal. 19-20.

73/Kuta. Dalil pembanding yang menyatakan bahwa sertifikat HPL No. 73/Kuta telah diterbitkan selama 6 tahun sehingga sudah lewatlah tenggang waktu untuk pelaksanaan hak menuntut terhadap tanah tersebut yang mana tenggang waktunya adalah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang sah dan dilandasi itikad baik dimana tanah tersebut secara nyata dikuasainya.<sup>21</sup> Sehingga menurut pertimbangan Majelis Hakim, jika dihubungkan dengan tanggal gugatan Tn. LAHI yaitu pada tanggal 7 Desember 2016, maka gugatan pelaksanaan menuntut telah melampaui/melebihi tenggang waktu.

Pada Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997 tercantum frasa “secara nyata menguasai”, padahal bila ditinjau dari sisi penguasaan fisiknya, Tn. LAHI-lah yang secara nyata menguasai dan memanfaatkan/mengusahakan tanah sengketa tersebut sebagai perkebunan kacang. Majelis Hakim seyogianya mengimplikasikan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997 ini tidak hanya dari unsur lewat waktu pengajuan gugatannya saja, tetapi juga menimbang dari unsur penguasaan fisik pada tanah sengketa.

Majelis Hakim PTTUN Surabaya sewajarnya turut mempertimbangkan tentang adanya cacat prosedur seperti halnya yang dilakukan Majelis Hakim PTUN Mataram, yaitu tidak dilakukannya pengukuran terhadap pensertifikatan HPL No. 73/Kuta, dimana Surat Ukur No. 94/Kuta/2010 hanya menyalin dari dari Surat Ukur No. 17/Loteng/1/1993 pada HPL No. 1/Kuta.<sup>22</sup> Hal ini tentu berkaitan dengan kebenaran data yuridis HPL No. 73/Kuta, ditambah dengan fakta bahwa dalam Berita Acara hasil Tim Uji Klinis pada pensertifikatan HPL No. 1/Kuta, tercantum terdapat 31 titik yang masih sengketa dengan masyarakat desa, 13 titik belum selesai dan 2 titik belum jelas. Dengan demikian, tidak dilaksanakannya pengukuran ini melanggar Pasal 14 Ayat (1) PP. 24/1997.

Majelis Hakim juga seyogianya meimbang dengan tidak adanya asas publisitas dalam penerbitan sertifikat HPL No. 73/Kuta.<sup>23</sup> Kealpaan ini mengakibatkan ketidaktahuan masyarakat maupun Aparat Desa Kuta mengenai adanya sertifikat tersebut, sehingga masyarakat maupun aparat desa tidak bisa mengajukan keberatan ataupun gugatan. Tn. SP selaku Kepala Desa Kuta dari tahun 2006-2016 bersaksi bahwa ia tidak pernah mengetahui adanya Sertifikat HPL No. 73/Kuta tersebut, pun penerbitan sertifikat tersebut tidak pernah diumumkan dalam pengumuman di Kantor Desa Kuta yang mana hal ini melanggar asas publisitas pendaftaran tanah pertamakali secara sporadik yaitu diumumkannya daftar isian pada Kantor Panitia Ajudikasi serta Kantor Kepala Desa Kuta.<sup>24</sup>

Keputusan BPN Kab. Lombok Tengah yang tidak mengikutkan aparat desa dalam menyusun Panitia A juga sangat disayangkan mengingat Aparat Desa Kuta pada kenyataannya lebih mengetahui sejarah dan riwayat tanah Desa Kuta yang mana hal ini terkait dengan Desa Kuta yang masih memegang hukum adat dengan kuat.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Ps. 32 Ayat (2).

<sup>22</sup> Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria*, PMNA No. 9 Tahun 1999, Ps. 72 Ayat (2).

<sup>23</sup> Asas Publisitas dilandasi oleh Pasal 26 Ayat (1) PP No. 24/1997 yang mewajibkan daftar isian dari diadakannya pengukuran diumumkan selama 60 hari dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik yang dimaksudkan untuk memberi kesempatan pada pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan suatu keberatan.

<sup>24</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Ps. 26 Ayat (2).

<sup>25</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 8 Ayat (3).

Dengan diikutkannya aparat desa dalam penyusunan Panitia A, diharapkan dapat meminimalisir sengketa kepemilikan tanah kelak. Apabila prosedur pendaftaran tanah pertamakali yang dilakukan PT. PPB pada mulanya berjalan mengikuti tata cara yang tercantum dalam ketentuan perundang-undangan, maka Tn. LAHI dapat mengetahui dan menggugat sertifikat HPL No. 73/Kuta dengan tepat waktu. Dalam tesis ini dianalisis bahwa dengan banyaknya prosedur pendaftaran tanah yang terlewat pada penerbitan HPL No. 73/Kuta, menjadikan sertifikat HPL No. 73/Kuta cacat prosedur. Majelis Hakim dalam hal ini juga mengemban tugas untuk meneliti bukti serta memeriksa asal usul pemilikan tanah tersebut. Walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat tetapi dengan sistem publikasi di Indonesia yang merupakan publikasi negatif yang mengandung unsur positif, maka Majelis Hakim dapat mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Tn. LAHI, BPN Kab. Lombok Tengah maupun PT. PPB yang merujuk pada simpulan bahwa terdapat cacat prosedur administratif yang menyebabkan keterangan fisik di lapangan dengan keterangan yuridis di sertifikat HPL No. 73/Kuta berbeda sehingga dalam hal dapat dibuktikan kebenaran/fakta yang berkebalikan dengan apa yang tertuang dalam sertifikat, maka sertifikat HPL No. 73/Kuta seyogyanya batal sebatas luas yang tumpang tindih dengan SPPFBT No. 05/SKT/I/2000 milik Tn. LAHI. Dimana hal ini sejalan dengan putusan PTUN Mataram.<sup>26</sup> Dalam hal ini, Majelis Hakim PTTUN Surabaya tidak mengindahkan serangkaian prosedur permohonan Hak Pengelolaan yang tidak dilaksanakan ini dan lebih menitikberatkan pada lewatnya tenggang waktu hak untuk menggugat KTUN.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim memutus perkara ini dengan menerima eksepsi dari Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi, yaitu membatalkan Putusan PTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR. Tn. LAHI lalu mengajukan kasasi pada tanggal 18 September 2017 yang kemudian diputus dengan Putusan MA No: 37/K/TUN/2018. Tetapi upaya ini ditolak dengan dasar bahwa Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY tidak bertentangan dengan hukum maupun undang-undang. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menyatakan Tn. LAHI setidaknya tidaknya mengetahui adanya sertifikat HPL No. 73/Kuta pada tanggal 4 Agustus 2016 yaitu pada saat surat Peringatan Pengosongan Tanah Nomor 05/KPM/ITDC/VIII/2016 di terbitkan, dengan demikian apabila dihubungkan dengan gugatan Tn. LAHI pada tanggal 7 Desember 2016, maka gugatan dinyatakan telah lewat waktu 90 hari sebagaimana Pasal 55 UU No. 5/1986. Sertifikat HPL No. 73/Kuta yang diterbitkan oleh BPN Kab. Lombok Tengah ini telah merugikan kepentingan dan melanggar hak Tn. LAHI sebagai penguasa fisik bidang tanah yang beritikad baik memanfaatkan tanah tersebut. Dengan diputusnya Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY dan ditolaknya upaya Kasasi yang diajukan oleh Tn. LAHI pada Putusan Mahkamah Agung No: 37/K/TUN/208, maka Tn. LAHI harus kehilangan hak penguasaan atas tanahnya, juga diwajibkan untuk melakukan pengosongan tanah sengketa seluas 20.854 M2 tersebut.

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum....*, hlm. 81-82.

## 2.2 Kedudukan dan perlindungan hukum bagi pemegang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor: 05/SKT/I/2000

### a. Kedudukan Hukum Pemegang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT)

Pada daerah tertentu di Indonesia dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah masih belum maksimal, kerap ditemukan alas penguasaan maupun pemilikan tanah berupa surat-surat tertulis yang dibuat secara bawah tangan dengan diketahui Kepala Desa ataupun Lurah. Alat-alat bukti tertulis ini dapat berupa Girik, Letter C, Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR), pipil, ketitir, petuk, Surat Penunjukan/Pembelian Kavling, Surat Kepemilikan Tanah (SKT), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, dan lain sebagainya. Surat-surat bawah tangan ini dikenal dengan ragam yang berbeda tergantung dari di daerah mana objek tanahnya berada.<sup>27</sup>

Sepertihalnya di daerah Kalimantan maupun Nusa Tenggara, dimana bukti penguasaan tanah-tanah adat kerap dibuktikan dengan surat-surat seperti SKGR, SKT maupun SPPFBT. Pemerintah Kabupaten Tanah Bumbu, Kalimantan Selatan, telah membuat peraturan terkait ketentuan registrasi SPPFBT dalam Perda Tanah Bumbu No. 13/2016. Hal ini merupakan langkah bijak dari Pemerintah Kabupaten Tanah Bumbu untuk mengakomodasi bentuk tertib administrasi tanah di daerah mereka.

Pemerintah Kabupaten Lombok Tengah maupun Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dapat meniru langkah Pemerintah Kabupaten Tanah Bumbu dengan menerbitkan peraturan khusus mengenai SPPFBT. Hal ini guna meminimalisir konflik-konflik tanah mendatang serta mendukung penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan. Dengan landasan hukum yang jelas, pemegang maupun pemohon SPPFBT dapat mengetahui tata cara perolehan, kewenangan, larangan, serta kewajiban mereka terhadap tanahnya. SPPFBT sendiri dapat diartikan sebagai bukti formal penguasaan atas tanah oleh seseorang dengan itikad baik, diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

Adapun kedudukan SPPFBT dalam hal bukti penguasaan atas tanah, diatur dalam Pasal 24 Ayat (1) dan (2) beserta Penjelasannya dalam PP No. 24/1997 yang pada pokoknya SPPFBT diakui sebagai alat bukti tertulis penguasaan tanah yang belum bersertifikat. Dapat dikatakan bahwa SPPFBT ini merupakan bukti dalam bentuk formal/administratif mengenai adanya suatu tindakan penguasaan fisik terhadap suatu bidang tanah yang berkekuatan hukum sepertihalnya surat bawah tangan hanya dalam hal pendaftaran tanah pertamakali, sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti adanya kepemilikan hak atas tanah. Di lain sisi SPPFBT dapat pula dipandang sebagai salah satu alat bukti tertulis terkait tanah bekas milik adat yang mana wajib didaftarkan/melakukan pendaftaran tanah pertamakali.<sup>28</sup> Apabila alat bukti tertulis tanah bekas milik adat ini tidak didaftarkan dalam jangka waktu 5 tahun setelah berlakunya ketentuan tersebut, maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tersebut dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti hak atas tanah, dan hanya dapat dijadikan sebagai petunjuk pada saat pendaftaran tanah.

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria ...*, hal. 24.

<sup>28</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18 Tahun 2021, LN No.28, TLN No. 6630, Ps. 96 Ayat (1) dan (2)

b. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT)

Banyak bidang tanah di Indonesia yang masih belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan, per tahun 2021 ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, hanya 72 juta bidang yang telah disertifikatkan.<sup>29</sup> Hal ini kemudian menjadi tugas negara melalui Badan Pertanahan Nasional serta tugas masyarakat Indonesia sendiri untuk menaati dan menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan. Dengan administrasi yang tertib, diharapkan dapat meminimalisir dan mencegah terjadinya konflik-konflik di ranah pertanahan. Tertib administrasi pertanahan dapat dimulai dengan mendaftarkan hak atas tanah guna memperoleh alat bukti berupa sertifikat. Sertifikat sendiri merupakan alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal ini dikarenakan sistem publikasi yang dianut Hukum Pertanahan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dimana selama data dalam buku tanah dan peta pendaftaran tidak dibuktikan sebaliknya maka data tersebut harus diterima sebagai kebenaran. Dengan sistem publikasi ini, serta didukung dengan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997, maka sertifikat masihlah dimungkinkan untuk digugat terkait kebenaran datanya.

Dengan sistem publikasi negatif dengan unsur positif ini, dimana sertifikat termasuk dalam alat bukti yang kuat, alat bukti-alat bukti selain sertifikat memiliki tingkat pembuktian yang lebih lemah. Sepertihalnya SPPFBT yang dipandang sebagai pembuktian bawah tangan.<sup>30</sup> Diatur pada 1875 KUHPerdara, bahwa kekuatan surat di bawah tangan akan memiliki kekuatan hukum apabila pihak-pihak yang bersangkutan membenarkan bahwa para pihak bertandatangan di surat tersebut. SPPFBT ini termasuk kedalam surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis mengenai suatu bidang tanah yang akan dilakukan proses prendaftaran tanah pertamakali.

Dalam hal SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 atas nama Tn. LAHI, SPPFBT tersebut diakui keberadaannya oleh Kepala Desa Kuta dan telah teregister di Kantor Desa Kuta. Berdasarkan hal tersebut, maka SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian adanya alas hak penguasaan bidang tanah pada tanah sengketa. Kendala muncul ketika Tn. LAHI hendak mendaftarkan tanahnya guna memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan dimana terungkap bahwa bidang tanahnya tumpang tindih dengan sertifikat HPL No. 73/Kuta. Tn. LAHI sebagai pemegang SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 yang dengan beritikad baik mengusahakan secara fisik tanah tersebut, wajiblah dilindungi haknya.

Perlindungan hukum represif bagi Tn. LAHI sebagai pemegang SPPFBT adalah dengan ganti kerugian. Selain itu Tn. LAHI juga dapat menggugat secara perdata guna menentukan pihak mana yang sebenarnya memiliki hak keperdataan atas tanah sengketa pada Pengadilan Negeri. Hal ini bertujuan untuk menyelidiki riwayat/histori tanah yang dipersengketakan sehingga dapat diketahui siapa pemilik sebenarnya tanah sengketa tersebut. Penentuan siapa pemilik sebenarnya tanah sengketa dapat

---

<sup>29</sup> Tanah Bersertifikat di RI Baru Capai 72 Juta Bidang.  
[/https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92-602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang](https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92-602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang). 8 November 2021.

<sup>30</sup> Kiki Ratna Patricia Siregar. “Perlindungan Huku Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Telah Diterbitkan Sertipikatnya Atas Nama Pihak lain”. (Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014), hal. 54.

menghasilkan suatu hak yang jika terlanggar maka akan mendapat ganti kerugian. Penggantian ganti rugi yang layak oleh PT. PPI (dahulu PT. PPB) terhadap tanah Tn. LAHI seluas 20.845 M2 didukung dengan kesaksian Tn D selaku kuasa tunggal pelaksana pembebasan tanah PT. PPB di Kecamatan Pujut yang menyatakan bahwa PT. PPB (saat ini PT. PPI) mengaku belum pernah mengganti kerugian/mengadakan pelepasan hak yang didukung dengan tidak ditemukannya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APHT) dari tanah SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 (dahulu Persil No. 214 dan 215) yang dimana tanah-tanah dengan persil-persil lain telah dibuatkan APHTnya dan telah dibayarkan ganti ruginya. Hal ini dilatarbelakangi BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPB yang menganggap tanah Persil No. 214 dan 215 secara keseluruhan termasuk dalam kawasan sempadan pantai sehingga tidak dimiliki siapapun dan berstatus tanah negara. Pada hakikatnya, tanah yang belum bersertifikat seperti tanah dengan bukti Petuk, Girik, Pipil, Ketitir, Letter C, maupun SPPFBT, tetap wajib diberikan ganti kerugian dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah. Tanah yang belum bersertifikat ini dibuatkan akta bawah tangan berupa surat/akta pelepasan hak atas tanah yang kemudian diketahui Lurah/Kepala Desa setempat. Lurah/Kepala Desa ini kemudian akan mendaftarkan APHT tersebut dalam Buku Register Tanah Desa.<sup>31</sup> Belum diterbitkannya sertifikat atas tanah tidak serta merta menjadikan BPN dapat sewenang-wenang menganggap tanah tersebut sebagai tanah negara dan menghiraukan segala hak yang telah ada pada tanah tersebut.

Kelalaian BPN Kab. Lombok Tengah dan PT. PPB yang tergesa-gesa dalam menggali riwayat tanah dan kurangnya koordinasi dengan Kantor Desa Kuta mengakibatkan kerugian materil bagi Tn. LAHI sebagai penguasa fisik yang secara nyata memanfaatkan tanahnya sebagai kebun kacang. Ganti kerugian dengan besaran yang layak diharapkan dapat menjadi jalan tengah untuk Tn. LAHI maupun PT. PPB dikarenakan tanah yang tumpang tindih tersebut hendak digunakan PT. PPB sebagai perpanjangan tangan pemerintah untuk membangun infrastruktur pariwisata Kabupaten Lombok Tengah. Hal ini berkaitan dengan penggantian kerugian yang dilakukan Pemprov NTB pada tahun 1989-1994 dimana dalam proses pelepasan hak guna permohonan Sertifikat HPL No.1/Kuta, dilakukan pelepasan hak dengan ganti kerugian yang layak seperti yang diberikan kepada Tn. W dan Tn. MS. Dengan adanya ganti kerugian ini, maka terdapat perlindungan serta pengakuan hak penguasaan masyarakat adat bagi pemegang kekuasaan fisik bidang tanah.<sup>32</sup>

Upaya Tn. LAHI untuk menggugat BPN Kab. Lombok Tengah juga PT. PPI (dahulu PT. PPB) pada PTUN Mataram sudahlah benar. Pertimbangan Majelis Hakim PTUN Mataram dalam memutus Putusan No: 55/G/2016/PTUN.MTR dirasa sudah tepat. Dalam Putusan tersebut, Majelis Hakim pada pokoknya menimbang bahwa ada kepentingan yang terlanggar serta kerugian yang diderita Tn. LAHI dari diterbitkannya KTUN oleh BPN Kab. Lombok Tengah yaitu sertifikat HPL No. 73/Kuta. Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan represif yang diterima Tn. LAHI selaku pemegang hak penguasaan fisik tanah tersebut.

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, cet.2 (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 196.

<sup>32</sup> Tingkatkan Pertumbuhan Ekonomi di NTB, Pemerintah Percepat Penyelesaian PSN. <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=madTaiVMfQVsv1DzDi/QYYI037wcWH9Cts4BV1bw118n8hnYtuyJp vS0wbLQtG2v>. 10 September 2021.

Pada tingkat banding yaitu di PTTUN Surabaya, seyogyanya pertimbangan Majelis Hakim juga memandang dari segi adanya suatu kepentingan yang terlanggar dan kerugian yang diderita Tn. LAHI, bukan hanya dari sisi lewat waktunya gugatan. Pada hakikatnya, Tn. LAHI wajib mendapat perlindungan hukum akibat kekeliruan BPN Kab. Lombok Tengah dalam menerbitkan KTUN berupa sertifikat HPL No. 73/Kuta yang cacat prosedur.

Pada dasarnya, perlindungan hukum terkuat dalam ranah pertanahan adalah dengan diterbitkannya sertifikat. Sertifikat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara seyogyanya telah melalui serangkaian prosedur sehingga menghasilkan suatu keputusan yang final. Untuk memperoleh perlindungan yang lebih kuat serta mencegah terjadinya konflik maupun sengketa pertanahan, yang dalam hal ini adalah betuk perlindungan hukum preventif, pemegang SPPFBT dapat melakukan prosedur pendaftaran tanah pertamakali untuk memperoleh alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat. Dilaksanakan serta ditelitinya data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah secara benar, pemohon pendaftaran tanah pertamakali dapat memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang akan dimohonkan haknya tersebut. Pensertifikatan atau disebut juga pendaftaran tanah pertamakali ini juga mendukung terselenggaranya tertib administrasi pertanahan guna membangun sektor pertanahan Negara Indonesia yang lebih baik dan pasti.

Selama SPPFBT tersebut belum didaftarkan, maka SPPFBT dipandang sebagai suatu bukti tertulis yang dapat membuktikan adanya kepemilikan atas tanah yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama.<sup>33</sup> Dalam hal ini, SPPFBT melahirkan hak prioritas dalam rangka permohonan hak atas tanah, sehingga Tn. LAHI sebagai pemegang SPPFBT seyogyanya mendapat hak prioritas untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah atas namanya. Langkah BPN Kab. Lombok Tengah yang menolak permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tn. LAHI dalam rangka pendaftaran tanah pertamakali adalah langkah yang keliru. Pada hakikatnya, mendapat kepastian hukum akan hak atas tanah merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.<sup>34</sup> BPN selaku badan yang berwenang dalam ranah pertanahan wajib melihat itikad baik pemohon pendaftaran tanah pertamakali dan melihat adanya hak prioritas pemohon yang telah memanfaatkan tanahnya secara nyata.

## 2. Simpulan

Berlandaskan uraian pembahasan sebelumnya, berikut merupakan simpulan dari permasalahan hukum yang dibahas dalam tesis ini. Simpulan tertuang dalam dua poin yaitu:

- a. Analisis amar putusan dan pertimbangan hukum hakim dalam memutus, Putusan PTTUN Mataram No: 55/G/2016/PTUN.MTR juncto Putusan PTTUN Surabaya No: 112/B/2017/PT.TUN.SBY, juncto Putusan MA No: 37/K/TUN/2018

Pertimbangan Hakim PTUN Mataram dan Pertimbangan Hakim PTTUN Surabaya menimbang dalam aspek yang berbeda dimana Hakim PTUN Mataram menimbang bukan hanya dari aspek tenggang waktu penggugat untuk menggugat terbitnya suatu KTUN berupa Sertifikat HPL No. 73/Kuta yang merugikan hak penggugat sebagai penguasa fisik

---

<sup>33</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696, Penjelasan Ps. 24 Ayat (1).

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Hukum ...*, hal. 473.

tanah, tetapi juga menimbang dari sisi adanya cacat prosedur dalam penerbitan sertifikat HPL No. 73/Kuta. Majelis PTTUN Surabaya selayaknya menimbang bukan hanya dari segi daluarsanya pelaksanaan hak menuntut karena telah lampainya tenggang waktu menggugat yang diatur pada Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24/1997, serta Pasal 55 UU No. 5/1986, tetapi juga dari tidak adanya proses pengukuran tetapi hanya mengutip dari Sertifikat HPL No. 1/Kuta, tidak dilibatkannya Aparat desa dalam susunan Panitia A, tidak adanya pengumuman/asas publikasi sertifikat tanah serta BPN Kab. Lombok Tengah yang terburu-buru menilai SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 sebagai tanah negara. Terlewatnya serangkaian prosedur dalam pendaftaran HPL No. 73/Kuta ini selayaknya menjadi pertimbangan utama Majelis Hakim PTTUN dan Mahkamah Agung dalam memutus perkara ini dengan putusan untuk membatalkan Sertifikat HPL No. 73/Kuta sebatas luas 20.854 M2 yang tumpang tindih dengan PT. PPI yang diakibatkan dari adanya kesalahan prosedur sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 106 Ayat (2) huruf a PMNA No. 9/1999.

- b. Kedudukan dan perlindungan hukum bagi pemegang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor: 05/SKT/I/2000

Kedudukan SPPFBT dipandang sebagai suatu bukti tertulis yang dapat membuktikan adanya kepemilikan atas tanah yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama. SPPFBT ini melahirkan hak prioritas dalam rangka permohonan hak atas tanah, sehingga Tn. LAHI sebagai pemegang SPPFBT seyogyanya mendapat hak prioritas untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah atas namanya. Penerbitan Sertifikat HPL No. 73/Kuta yang tumpang tindih dengan SPPFBT No: 05/SKT/I/2000 dan penolakan pendaftaran tanah pertamakali atas nama Tn. LAHI oleh BPN Kab. Lombok Tengah adalah langkah yang keliru. BPN selaku badan yang berwenang dalam ranah pertanahan wajib melihat itikad baik pemohon pendaftaran tanah pertamakali dan melihat adanya hak prioritas pemohon yang telah memanfaatkan tanahnya secara nyata. Perlindungan represif yang dapat diperoleh Tn. LAHI adalah dengan gugatan terkait ganti kerugian dari PT. PPB (saat ini PT. PPI) di ranah perdata pada Pengadilan Negeri agar dapat diselidiki dan ditentukan oleh Hakim pihak mana yang sebenarnya memiliki hak keperdataan atas tanah sengketa. Hal ini bertujuan untuk menyelidiki riwayat/histori tanah yang dipersengketakan sehingga dapat diketahui siapa pemilik sebenarnya tanah sengketa tersebut.

### 3. Saran

Berdasarkan analisis serta simpulan sebagaimana telah terurai di atas, maka berikut merupakan saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan tumpang tindih tanah:

- a. Majelis Hakim PTUN, PTTUN, maupun MA seyogyanya dalam memutus suatu perkara menimbang pada keseluruhan aspek kewenangan, prosedur, juga substansi dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara agar dapat diketahui dan diputus adakah cacat administratif dalam KTUN tersebut. Tidaklah adil apabila menimbang dari hanya satu atau dua aspek saja, melainkan harus ditimbang secara keseluruhan. Cacat prosedur administratif ini membuka peluang besar pada sengketa pertanahan, terutama sengketa pada kebenaran tata prosedur pengumpulan data yuridis dan data fisik yang termuat dalam sertifikat yang disengketakan yaitu Sertifikat HPL No. 73/Kuta. BPN juga sudah sewajarnya berhati-hati dalam menerbitkan Sertifikat agar tidak berpotensi sebagai KTUN yang cacat yuridis.
- b. Pemegang SPPFBT atau alat bukti tertulis lain terkait adanya kepemilikan hak-hak lama seyogyanya segera mendaftarkan tanahnya ke BPN di Kota/Kabupaten dimana letak tanahnya

berada. Hal ini guna memastikan kepastian akan siapa pemegang hak atas tanahnya, kepastian hukum terkait dengan lokasi, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya sehingga memiliki alat bukti dan dasar yang lebih kuat dalam pembuktian haknya. Adapun pemohon hak atas tanah dapat menyokong tertib administrasi pertanahan dengan memberikan data yuridis maupun fisik tanah yang hendak didaftarkan secara lengkap dan benar. Selain itu, BPN selaku badan yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk mengurus hal-hal terkait pertanahan juga diwajibkan bertindak cermat dalam memastikan segala prosedur pendaftaran tanah pertamakali, permohonan hak pengelolaan, maupun tindakan hukum dalam ranah pertanahan lainnya, telah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kelalaian dan kekeliruan dalam perolehan data yuridis maupun data fisik akan berakibat fatal yaitu timbulnya konflik pertanahan yang tentunya merugikan pihak-pihak terkait. Pada daerah-daerah yang masih menggunakan hak-hak lama sebagai alas hak penguasaan atas tanah, BPN haruslah berkoordinasi dengan Kelurahan maupun Kantor Desa setempat guna mengetahui riwayat-riwayat tanah yang belum bersertifikat/masih menggunakan alas bukti hak-hak lama. Dengan terkoordinirnya pemegang hak-hak lama, pemohon hak atas tanah, serta BPN, diharapkan konflik/sengketa tumpang tindih atas suatu bidang tanah dapat diminimalisir dan kepastian hukum data yuridis maupun fisik sertifikat atas tanah akan tercapai guna mendukung tertib administrasi pertanahan. Peran penting lainnya diemban oleh Pemkab Lombok Tengah yang mana dalam hal ini Pemkab Lombok tengah dapat mengikuti jejak Pemkab Batu Licin dalam hal menerbitkan peraturan terkait tata cara registrasi SPPFBT. Dengan landasan hukum yang jelas, Pemerintah yang mendukung, serta Aparatur BPN yang menerbitkan Sertifikat secara taat peraturan, maka hal ini diharapkan akan mengurangi potensi sengketa di ranah pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Asas dan pelaksanaannya*. Cet. 2. Jakarta: Universitas Tri Sakti, 2015.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus. *Seputar Hak Pengelolaan*. Yogyakarta: STPN Press. 2011.
- Istijhab. *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Cet. 1. Pasuruan: Qiara Media Partner. 2019.
- Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Prayogo, Susilo. *Kamus Hukum Internasional & Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Wipress. 2007.
- Rahardjo, Sadjipto. *Ilmu Hukum*. Cet. 8. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Sahnun. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2016.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet.1. Jakarta: Kencana, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perumahan*. Cet.2. Jakarta: Kencana, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media, 2012.
- \_\_\_\_\_. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Cet.2. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1996.
- Soemardjono, Maria.S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Cet.3 Jakarta: Kompas, 2005.
- Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Ineka Cipta, 1995.
- Waskito dan Hadi Pranowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. 1. Jakarta: Pranada. 2019.
- Zumrokhatus, Siti dan Darda Syahrizal. *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2014.

### **Peraturan:**

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Cet ke-5. Jakarta: Kepaniteraan dan Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi RI, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No.104, TLN No. 2043.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU No. 5 Tahun 1986. LN No.77, TLN No. 3344.
- \_\_\_\_\_. *Undang Undang tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*, UU No. 11 Tahun 2008, LN No. 58, TLN No. 4883.
- \_\_\_\_\_. *Undang Undang tentang Wilayah Indonesia*, UU No. 43 Tahun 2008, LN No. 177, TLN No. 4295.
- \_\_\_\_\_. Menteri Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA No. 9 Tahun 1999, LN No. 60, TLN No. 3839.
- \_\_\_\_\_. Menteri Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap*. PMNA No. 6 Tahun 2018.
- \_\_\_\_\_. Menteri Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*. PMNA No. 18 Tahun 2021.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai*. PP No. 58 Tahun 1996, LN No. 58, TLN No. 3643.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN No. 3696.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998 *juncto* *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No.24 Tahun 2016, LN No. 120, TLN No. 5893.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*. PP No. 18 Tahun 2021, LN No. 28, TLN No. 6630.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Perpres No. 71 Tahun 2012.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres No. 48 Tahun 2020.

- \_\_\_\_\_. *Peraturan Presiden Republik Indonesia tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Perpres No. 19 Tahun 2021.
- \_\_\_\_\_, Kabupaten Lombok Tengah, Peraturan Bupati Lombok Tengah Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 15 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Kuta dan Sekitarnya Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah;
- \_\_\_\_\_, Kabupaten Tanah Bumbu. Peraturan Bupati Tanah Bumbu Nomor 58 Tahun 2017 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.
- \_\_\_\_\_, Kabupaten Lombok Tengah, Peraturan Bupati Lombok Tengah Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Kuta dan Sekitarnya Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Cet ke-41. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2015.

#### **Jurnal:**

- Baharudin. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah”. *Keadilan Progresif*. Vol. 5 No. 1 (Maret 2014). Hal. 90.
- Djohan Oe, Meitha. “Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”. *Pranata Hukum*. Vol. 10 No. 1 (Januari 2015). Hal. 62.
- Hasibuan, Gading Putra. “Kajian Kedudukan Garis Pantai Untuk Penetapan Sempadan Patai Kota Bengkulu.” *Jurnal Penelitian Pengelolaan Sumberdaya Alam Dan Lingkungan*. Vol. 9 No. 2 (Oktober 2020). Hal. 119-120.
- Prayogo, Muhammad Sandy, “Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Tanah Negara di Kabupaten Muara Enim.” *Tunas Agraria*. Vol. 2 No. 3 (September 2019). Hal. 163.
- Santoso, Urip. “Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional”. *Mimbar Hukum*. Vol. 24 No. 2 (Juni 2012). Hal. 118.
- Santoso, Urip. “Penyimpangan Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah”. *Perspektif*. Vol. 18 No. 2 (Mei 2013). Hal. 118.
- Wijayanti, Putri. Et al. “Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Bawah Tangan yang Sedang Terbebani Hak Tanggungan”. *Diponegoro Law Journal*. Vol. 2 No. 2 (2017). Hal. 3.
- Yuwono. “Tanah Terlantar Menyalahi Fungsi Sosial”. *Jurnal Sosial Humaniora*. Vol. 2 No. 1 (Juni 2009). Hal. 4.
- Thalib, Muhamad Zein. “Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Kepala Desa Sebagai Alas Hak Dalam Rangka Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Yustisiabel*. Vol. 3 No. 1 (April 2019). Hal. 94.

#### **Tesis:**

- Artha, I Gede Surya. “*Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Terhadap Kepemilikan Hak Milik Dengan Surat Keterangan Ganti Rugi Dan Sertipikat (Analisis Putusan PTUN 48/g/2015/Ptun-pbr)*,” Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2017.

Siregar, Kiki Ratna Patricia. “*Perlindungan Huku Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Telah Diterbitkan Sertifikatnya Atas Nama Pihak lain*”. Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014.

**Artikel Internet:**

- “Konflik Tanah Mandalika: Ditangkap Saat Membela Hak”, <http://hakasasi.id/2021/09/09/konflik-tanah-mandalika-ditangkap-saat-membela-hak/>. 10 Oktober 2021.
- “Letak dan Luas Wilayah Indonesia” <https://sumberbelajar.belajar.kemdikbud.go.id/sumberbelajar/tampil/Letak-dan-Luas-Indonesia--2017/menu4.html>. 18 Juli 2021.
- “Sengkarut Mandalika Tumpang Tindih Hak Atas Tanah dan Ganti Rugi Tak Dibayar” <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/20/110000121/sengkarut-mandalika-tumpang-tindih-hak-tanah-dan-ganti-rugi-tak-dibayar?page=3>. 10 Oktober 2021.
- “Tanah Bersertifikat di RI Baru Capai 72 Juta Bidang.” [/https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang](https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210204171319-92602391/tanah-bersertifikat-di-ri-baru-capai-72-juta-bidang). 8 November 2021.
- “Tingkatkan Pertumbuhan Ekonomi di NTB, Pemerintah Percepat Penyelesaian PSN”. <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=madTaiVMfQVsv1DzDi/QYY1037wcWH9Cts4BV1bw118n8hnYtuyJpvS0wbLQtG2v>. 10 September 2021.