

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 99K/TUN/2020  
TENTANG SENKETA TERBITNYA SERTIPIKAT TANAH ANTARA  
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA MELAWAN PT. BUANA  
PERMATA HIJAU**

**Matthew Sebastian**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: matthewsebastian2000@gmail.com)

**Hanafi Tanawijaya**

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

**Abstract**

*Land is closely related to humans. This creates conflict in society. Especially regarding arable rights whose rules are not yet clear. Often disputes occur between civil society and government officials, especially regarding land used for development in the public interest. The author wants to know what are the legal considerations of the Supreme Court in the decision number 99K/TUN/2020 which strengthens the usufructuary rights number 314/315 belonging to the DKI Jakarta Provincial government, by analyzing the validity of the land certificate belonging to the DKI Jakarta Provincial Government in this case, with the applicable rules. The research method used is normative research. Based on the author's analysis, there are several things that make the judges should not ignore the arable rights of PT Buana Permata Hijau. Some of these things are that the SK on price estimation which is used as the basis for the consignment has expired. Then the consignment made is not in accordance with the applicable regulations. In addition, the handover by PT Agung Podomoro to the DKI Jakarta Provincial Government was not in accordance with the applicable regulations. This is used as the basis for the issuance of a certificate of use rights of the DKI Provincial Government. Therefore, it can be concluded that the certificate of use rights of the DKI Provincial Government is not appropriate to be issued by the National Land Agency because the land is still in a state of dispute.*

**Keywords:** *Dispute, arable rights, validity of the land certificate*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah tempat manusia melakukan aktivitasnya sehari hari, dikarenakan semua aktivitas manusia dilakukan di atas tanah dan semua sumber kehidupan berasal dari tanah. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari,

bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.<sup>1</sup>

Permasalahan tanah dapat berupa konflik kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatannya.<sup>2</sup> Seiring berjalannya waktu kepemilikan tanah bersama dinilai tidak lagi efektif, karena tanah tidak bisa diperbaharui sedangkan manusia semakin banyak ingin menguasai tanah, maka mulai muncul sistem kepemilikan individual. Sejak kemerdekaan tahun 1945 sampai 1960, Indonesia masih menggunakan pengaturan kolonial Belanda. Barulah sejak ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, aturan kolonial Belanda dicabut.

Hukum keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Setelah penerbitan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, terdapat aturan pendukung lainnya yang mengatur mengenai tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

---

<sup>1</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 7.

<sup>2</sup> Muchsin, *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*. (Bogor: Makalah Workshop, 2007), hal. 1.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: “pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.” Walaupun sudah ada UUPA namun masih ada masalah mengenai tanah disebabkan tujuan dalam UUPA ialah menyatukan pengaturan tanah dan memberi kepastian hukum dengan memberikan kesejahteraan kepada masyarakat, namun karena berbagai kepentingan pihak, sengketa bisa lenyap begitu saja karena kekuatan pihak pihak tertentu.

Sengketa tanah biasanya muncul karena adanya pengaduan orang/badan hukum, pengaduan berisi keberatan dan tuntutan atas suatu objek tanah. Saat sengketa kepemilikan tanah, pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut akan memperjuangkan haknya. Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh: <sup>3</sup>

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non-pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertipikat yang antara lain:
  - a. Proses penerbitan sertipikat tanah yang lama dan mahal,
  - b. Sertipikat palsu,
  - c. Sertipikat tumpang tindih (*overlapping*),
  - d. Pembatalan sertipikat.

Permasalahan yang Penulis bahas terkait dengan proses penerbitan dan pembatalan sertipikat. Dalam aspek hukum, sertipikat pemilikan tanah diperlukan kepastian hukum berupa bentuk perlindungan hukum kepada hak pemilikan tanah

---

<sup>3</sup> Lutfi I Nasoetion, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*. (Bandung: Yayasan Akatiga, 2002), hal. 112.



yang adil. Jika tidak ada jalan keluar masalah, maka pihak yang dirugikan akan melayangkan gugatan ke pengadilan. Indonesia sudah menjadi negara hukum dimulai saat proklamasi, dijelaskan di Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam negara hukum, peradilan administrasi keberadaannya sangat diperlukan, sebagai jalur bagi warga yang merasa dirugikan haknya menggugat tindakan pemerintah atau sebagai kontrol warga negara terhadap tindakan pemerintah.

Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai objeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada/tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.<sup>4</sup> Seringkali juga sengketa tanah melibatkan pemerintah karena tanah tersebut akan digunakan untuk fasilitas umum. Sekarang ini topik pembangunan tanah yang digunakan kepentingan umum sering diangkat, banyak masyarakat yang dirugikan akibat pembangunan umum. Indonesia sebagai negara *civil law*, hukum positifnya belum mengatur mengenai kepentingan umum. Walaupun secara umum mengenai hal ini sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Tujuan diterbitkan aturan ini adalah menjamin terlaksananya pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan mengenai klasifikasi tanah yang bisa disebut untuk kepentingan umum di huruf g disebutkan prasarana olahraga pemerintah pusat atau pemerintahan daerah. Seperti kasus yang akan Penulis bahas yaitu sengketa tanah, dimana tanah tersebut ingin dibangun stadion oleh Pemprov DKI Jakarta.

Dalam Pasal 123 angka 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

---

<sup>4</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung: Alumi, 1993), hal.5.

tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dijelaskan bahwa penilaian harus ditetapkan oleh Lembaga pertanahan. Namun pada prakteknya, masih sering ditemukan pelanggaran hak privat, atas dasar pembangunan untuk kepentingan umum. Maka dari itu, hukum seharusnya tidak hanya melindungi kepentingan umum, tetapi juga harus melindungi kepentingan privat.

Kasus yang Penulis ingin analisis mengenai kasus sengketa tanah antara PT Buana Permata Hijau dan Pemprov DKI Jakarta. Objek Sengketa ini adalah sertipikat hak pakai, maka dari itu, digugat ke PTUN. Mengenai penyelesaian sengketa tanah, di mana sertipikat hak miliknya tidak pernah diterbitkan dan tanah tersebut rencananya akan dibangun fasilitas umum yaitu stadion sepak bola bertaraf internasional. Namun hal yang ingin Penulis teliti, terkait dengan pertimbangan hukum dari Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung nomor: 99K/TUN/2020 terhadap kekuatan hak pakai nomor 314 dan 315 milik Pemprov DKI Jakarta.

Kronologis kasus yang Penulis bahas dimulai tahun 1974 saat PT Sri Domes membeli tanah tersebut dari beberapa penggarap. Tahun 1984 PT Buana Permata Hijau membeli tanah garapan seluas 69.472 meter persegi dari PT Sri Domes. Tahun 1985 diterbitkan surat rekomendasi Camat Tanjung Priok Nomor 91/1.711.1/1985 tanggal 6 Mei 1985. Tanpa sepengetahuan PT Buana permata hijau, telah dilakukan konsinyasi secara sepihak oleh pemprov DKI tahun 1994.

Tahun 2007, PT Agung Podomoro Land dan 7 pengembang lainnya menyerahkan tanah kepada Pemprov DKI Jakarta berdasarkan berita acara (BAST) seluas 256.000 M2, padahal total sertipikat 250/251 hanya 107.956 M2. Namun data warkah tidak sinkron. Penyerahan itu tertuang dalam berita acara serah terima (BAST). Pasal 4 Ayat (2) BAST berbunyi PT Agung Podomoro Land wajib mengurus dan menyelesaikan sertipikat menjadi milik Pemda DKI Jakarta. Namun saat terbit pemda yang mengurus. APL, Dasar Agung Podomoro Land karena ada pelepasan dari pemilik tanah garap sebelumnya ke APL. Sebelum 2007, diserahkan 256.000 M2. Berdasarkan BAST, ada 7 pengembang masing-masing ada pelepasan dari penggarap terakhir.

Tanggal 17 Mei 2014 PT Buana Permata Hijau baru mengetahui sebagian tanahnya telah diterbitkan sertifikat hak pakai nomor 250 dan nomor 251 atas nama Pemprov DKI Jakarta. Kemudian PT BPH mengajukan gugatan atas sertipikat tersebut. Tahun 2015 PTUN mengabulkan gugatan PT BPH, menyatakan 2 sertipikat tersebut batal karena dasar penerbitannya cacat hukum. Ditahun yang sama Pemprov DKI Jakarta mengajukan banding dan dimenangkan. Gugatan berlanjut sampai tingkat peninjauan Kembali 2018, yang memenangkan pemprov DKI. Namun ditahun 2017 terdapat putusan pengadilan negeri Jakarta utara nomor 304/PDT.G/2017/PN.JKT.UTR yang menyatakan bahwa PT BPH adalah pemilik tanah seluas 69.472 meter persegi berdasarkan hak garap.

Pertengahan tahun 2017 diterbitkan sertipikat hak pakai baru nomor 314 dan 315. Hal ini yang mendasari adanya gugatan baru dengan nomor perkara 282/G/2018/PTUN-JKT, atas dasar penerbitan sertipikat hak pakai yang baru nomor 314 dan 315 di tahun 2017. Gugatan dimenangkan oleh PT Buana. Kemudian Pemprov DKI mengajukan banding 2019, dan memenangkannya. Kasus ini berakhir saat adanya putusan Mahkamah Agung 99K/TUN/2020 yang menyatakan pemprov DKI pemilik sah tanah tersebut. Penulis tertarik menganalisis putusan ini terkait dengan sertifikat hak pakai milik Pemprov DKI Jakarta yang tidak dibatalkan sampai ke tingkat Mahkamah Agung.

Tahun 2018 kasus sempat dimenangkan PT Buana, walaupun akhirnya di Mahkamah Agung dimenangkan oleh Pemprov DKI Jakarta. Penulis berpendapat sangat menarik menganalisis dinamika sengketa dalam kasus ini. Maka dari itu, Penulis merasa perlu dilakukan analisis penelitian mengenai kasus ini. Maka dari itu, Penulis ingin mengangkat judul sebagai berikut: “ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 99K/TUN/2020 TENTANG SENGKETA TANAH ANTARA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA MELAWAN PT. BUANA PERMATA HIJAU.”

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, Penulis tertarik untuk melakukan tinjauan lebih jauh terkait hal tersebut, yang mana memunculkan sebuah masalah yang akan dibahas dalam artikel ini, yaitu: Apa yang menjadi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan nomor 99K/TUN/2020 terhadap kekuatan hak pakai nomor 314/315 milik pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

## C. Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja berupa prosedur atau langkah-langkah untuk memperoleh hasil yang konkrit sampai pada tujuan dan menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan pembahasan pada pokok permasalahan.<sup>5</sup> Penelitian hukum dilakukan dengan rangkaian kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan suatu pemikiran tertentu.<sup>6</sup> Maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Karena istilah *legal research* atau penelitian hukum selalu normatif. Dengan kata lain, Peter Mahmud hanya mengakui bahwa jenis penelitian yang diberlakukan dalam penelitian hukum adalah hanya penelitian normatif. Penelitian normatif ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan dan bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berguna untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>7</sup>

Sifat penelitian yang digunakan adalah preskriptif. Tujuannya adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya dilakukan. Oleh karena itu, preskripsi yang diberikan harus koheren dengan gagasan dasar hukum yang berpangkal dari moral.<sup>8</sup> Dengan memberikan argumentasi berdasarkan hasil penelitian.

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*),

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal. 14.

<sup>6</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum: Edisi Baru*, Cetakan ke-3, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hal. 52.

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal. 55.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 69-70.

pendekatan sejarah (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>9</sup> Penulis menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah dan memahami peraturan perundang-undangan. Penulis juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan dilakukan agar lebih mudah dalam menganalisis suatu masalah.

Jenis bahan hukum yang dijadikan penulis sebagai sumber penelitian dapat dibedakan menjadi 3, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum. Sumber hukum yang digunakan adalah:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>10</sup> Bahan hukum primer berikutnya yang perlu dirujuk oleh peneliti hukum adalah putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.<sup>11</sup>
2. Bahan Hukum Sekunder memuat sumber hukum yang diambil dari dokumen resmi seperti kamus, jurnal hukum, publikasi hukum, artikel, majalah hukum yang berkaitan dengan masalah yang dianalisis. Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum.<sup>12</sup> Bahan hukum sekunder bisa diartikan sebagai bahan hukum yang menjelaskan/mendukung dari bahan hukum primer.
3. Bahan Non-hukum

Sebenarnya, wawancara memang bukan merupakan bahan hukum. Akan tetapi dapat dimasukkan sebagai bahan non-hukum dan ada

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 133.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 181.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 187.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 195-196.

baiknya kalau peneliti menyusun beberapa pertanyaan atau mengemukakan isu hukum secara tertulis, sehingga si yang diwawancarai dapat memberikan pendapatnya secara tertulis.<sup>13</sup>

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini adalah teknik kepustakaan, dengan melakukan penelitian normatif dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan penelaahan dari literatur lainnya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini. Data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun dan dianalisis secara kualitatif.

## II. PEMBAHASAN

Sengketa tanah bisa timbul karena diduga ada perbedaan pendapat mengenai hak publik/perorangan antara para pihak ditinjau dari aturan yang berlaku. Jika sengketa tanah pastinya hal yang dipermasalahkan mengenai kepemilikan suatu tanah berupa sertipikat. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.<sup>14</sup> Sengketa tanah ada yang horizontal dan vertikal. Vertikal dapat diartikan sengketa tersebut melibatkan masyarakat dengan pejabat pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah. Maka dari itu, dalam kasus seperti itu gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur kegiatan pendaftaran pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, perjanjian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Badan Pertanahan Nasional tidak memenuhi hal-hal yang

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal. 206.

<sup>14</sup> Eko Yulian isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hal. 9.

diatur dalam Undang-Undang. Dalam hal ini seperti dasar konsinyasi yaitu dana nya berasal dari PT Agung Podomoro, tidak ada bukti bahwa PT Agung Podomoro telah menyetorkan ke Pemprov DKI Jakarta.

Dalam Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, pembukuan hak bisa dilakukan apabila telah menguasai tanah 20 tahun berturut-turut, dalam hal ini PT Buana Permata Hijau telah menguasai lebih dari 20 tahun. Pemprov DKI juga telah mengabaikan Pasal 12 ayat 1, Pasal 17 ayat 2 yang berbunyi: “pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.” Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pemprov DKI Jakarta mengabaikan bukti-bukti tersebut bahwa PT Buana telah membebaskan garapan dari penggarap sebelumnya dan ada surat rekomendasi camat nomor 92/1.711.1/1985 tanggal 06 Mei 1985 yang diterbitkan oleh Camat Tanjung Priok. PT Buana juga memanfaatkan tanah tersebut untuk depo container.

Ditinjau dari Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi: “keputusan tata usaha negara adalah penetapan tertulis, dikeluarkan oleh badan/pejabat tata usaha negara, berisi tindakan hukum tata usaha negara, peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.” Maka dari itu, sertipikat hak pakai yang diterbitkan masuk dengan ciri-ciri keputusan tata usaha negara.

Dalam Pasal 50 dan 54 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Diatur dalam pasal 50 permohonan hak pakai diajukan secara tertulis kalau badan hukum diajukan nama, tempat kedudukan, akta. kemudian keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan data yuridis dan fisik berupa sertipikat, girik, surat pelepasan hak, dll. Pasal 54 mengatur kepala kantor pertanahan harus meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan memeriksa kelayakan permohonan. Kalau tanahnya belum ada surat ukur, maka kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah harus

melakukan pengukuran. Data yuridis dan fisik juga harus lengkap. Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar)
2. Pemberian Hak Pakai atas Tanah non Pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> ha (dua ribu meter persegi)
3. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan.

Maka penerbitan sertipikat hak pakai 314 seluas 29.256 meter dan 315 seluas 66.999 meter persegi. Pemprov DKI tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Diatur dalam pasal 54 ayat 4 dan 5 Peraturan Menteri Agraria nomor 9 Tahun 1999.

Luas garapan yang di konsinyasi menggunakan uang PT Agung Podomoro Land seluas 29.451 meter persegi dari PT Narpati Estate dan 65.774 meter persegi dari PT Buana Permata Hijau. Namun 2 surat yang dijadikan dasar seluas 70.700 meter persegi dari Dr soeryono, tidak ada bukti di dalam bukti yang diajukan. Dari bukti-bukti. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima 2007 PT Agung Podomoro menyerahkan tanah seluas 265.000 Meter persegi namun PT Agung Podomoro saat menyerahkan tanah ke Pemprov DKI Jakarta belum menyelesaikan sertipikat tanah tersebut. segi data yuridis, Tergugat terbukti tidak meneliti dasar pemberian hak khususnya dari segi luasan tanah yang diserahkan oleh PT. Agung Podomoro didalam Berita Acara Serah Terima tanggal 8 Juni 2007 yaitu 265.000 M<sup>2</sup> (26,5 Hektar) yang tidak sesuai dengan hasil pengukuran obyek sengketa yang hanya 35.098 M<sup>2</sup> dan 72.858 M<sup>2</sup> atau total 107.956 M<sup>2</sup> sehingga terdapat kekurangan 157.044 M<sup>2</sup> dari total kewajiban fasos fasum seluas 265.000 M<sup>2</sup> yang wajib diserahkan PT. Agung Podomoro dan 7 Pengembang kepada Tergugat II-Intervensi (Pemprov DKI Jakarta), data yuridis dari Festus Kures tidak ada aslinya serta data yuridis dari Dr. Soeyono tidak ada atau tidak dihadirkan sebagai bukti dipersidangan.

Dalam BAST alamat tanah sesuai dengan judul yaitu tanah yang terletak di jalan rumah sakit koja kelurahan papanggo dan sunter agung. Kenyataannya tidak ada jalan rumah sakit koja, yang ada jalan RE Martadinata. Dalam Pasal 1 tanah yang diserahkan seluas 265.335,99 meter persegi senilai Rp 737.395.249.809,00. Namun total dari 4 surat pelepasan hak garap hanya sebesar 122.228 meter persegi. Kemudian saat ada keributan dengan ahli waris tanah, PT Astra dan PT Subur menyatakan tidak terlibat walaupun nama nya ada di dalam BAST. Maka dari itu dapat diketahui bahwa ada pencatutan nama tanpa sepengetahuan PT tersebut. Pasal 2 menjelaskan bahwa tanah diserahkan diwakili oleh PT Agung Podomoro, dalam pasal 3 dijelaskan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, Pasal 4 ayat 2 Pihak podomoro berkewajiban menyelesaikan kewajiban pembuatan sertipikat tanah. Pasal 6 mengenai surat pelepasan hak garap.

Jika kita melihat pengaturan mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali.” Terdapat beberapa prinsip penerimaan Hibah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah yaitu “prinsip transparansi proses penerimaan hibah dilakukan secara terbuka kepada pihak yang berkepentingan.” Dalam kasus ini PT Buana Permata Hijau selaku pemegang hak garap dan penguasa fisik tidak mengetahui mengenai penyerahan tanah ini.

Prinsip akuntabilitas yaitu penerimaan hibah dilakukan sesuai dengan prosedur yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kasus ini berita acara penyerahan terdapat kejangalan seperti yang Penulis jelaskan sebelumnya. Prinsip efisien dan efektif adalah saat melakukan penerimaan hibah harus dilakukan sesuai dengan tujuan, agar biaya bisa ditekan sebanyak-banyaknya. Prinsip Kehati-hatian, yaitu saat proses pengambilan keputusan jangan dilakukan berdasarkan spekulatif namun harus dibuktikan dengan jelas. Prinsip tidak disertai ikatan politik, yaitu Penerimaan hibah tidak mempengaruhi kebijakan politik Negara.

Dipertegas dalam Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran tanah yang berbunyi: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dana konsinyasi untuk PT Buana Permata Hijau, bukan berasal dari APBD, namun berasal dari PT. Agung Podomoro Land. Dalam Keputusan Presiden nomor 55 Tahun 1993, Pemprov DKI melanggar karena konsinyasi dengan PT Buana Permata Hijau. Konsinyasi yang dilakukan Pemprov DKI Jakarta dilakukan secara melawan hukum karena dilakukan tanpa melalui musyawarah sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 konsinyasi didasarkan pada pada Surat Keterangan Gubernur DKI Jakarta No, 3698/073.3, tanggal 19 September 1991 yang telah habis masa berlakunya karena berlaku 6 bulan sejak ditetapkan. Permohonan konsinyasi tersebut didasarkan dengan SK yang sudah kadaluarsa.

Secara hukum konsinyasi tersebut tidak dapat dilakukan karena tanah terlawan tersebut bukanlah tanah milik bersama yang salah satu pemiliknya tidak diketahui keberadaannya bertentangan dengan ketentuan Pasal 17 ayat 2 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan tanah yang dimiliki satu atau bersama dan tidak diketahui keberadaannya. Sedangkan tanah yang dikonsinyasikan adalah tanah milik PT Buana dan Pemprov tidak pernah mengundang PT Buana untuk melakukan musyawarah. Hal ini disebutkan di Pasal 9 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 10 dijelaskan bahwa musyawarah harus dilakukan secara langsung dengan pemegang hak tidak boleh ada perwakilan. PT Buana Permata Hijau tidak pernah menjadi bagian dari penetapan konsinyasi tersebut.

Ditinjau dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dilihat dari Pasal 83 dan 84 yang berbunyi:



“pendaftaran tanah harus meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.” Dalam proses penerbitannya, harus didahului dengan mencari keterangan dari masyarakat yang berada di sekitar tanah tersebut serta melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui siapa yang menguasai fisik tanah tersebut. Namun dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara langsung menerbitkan sertipikat hak pakai tanpa mengetahui bahwa PT Buana sebagai penguasaan fisik di tanah tersebut. Rinciannya ialah melanggar asas bertindak cermat atau kehati-hatian, asas kepastian hukum.

Dalam Pasal 30 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 berbunyi pengesahan sertipikat baru bisa dilakukan apabila data fisik dan yuridisnya sudah lengkap, tidak ada yang dipersengketakan. Dalam hal ini sertipikat hak pakai nomor 314 dan 315 diterbitkan dalam kondisi tanah tersebut masih dipersengketakan di pengadilan.

Ditinjau dari Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 41 berbunyi:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.” Dalam penerbitan sertipikat hak pakai ini bertentangan dengan aturan yang berlaku.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah dalam pasal 52 Ayat 4 yang berbunyi sebagai berikut: “setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 berakhir, tanah hak pakai kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.” Ayat 5 berbunyi: “tanah yang dikuasai langsung oleh negara sebagaimana dimaksud pada ayat 4, penataan kembali

penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:”

1. “tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;”
2. “syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;”
3. “pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;”
4. “tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;”
5. “tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum; sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan”
6. “keadaan tanah dan masyarakat sekitar.”

Dalam hal ini PT Buana sudah memenuhi syarat-syarat diatas, namun tetap diterbitkan hak pakai yang baru.

Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam Pasal 43 ayat 2 berbunyi: “Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh kantor pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 1995 milik PT Buana Permata Hijau yang berada disebelah objek sengketa ialah sebesar Rp.802.000. Jika dijumlah Rp.802.000 dikali 69.472 (luas tanah objek sengketa sertipikat 314 dan 315) total Rp.55.718.148.000 (lima puluh miliar tujuh ratus delapan belas juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah). Sedangkan SPPT PBB tahun 2015 sebesar Rp.8.145.000,-Berikut adalah kutipan Halaman 9 Putusan nomor 304/Pdt.G/2017/PN Jakut:

“Dengan demikian maka selisih kenaikan harga per meter tanah setiap tahunnya yakni Rp. 734.300,- (SPPT PBB Tahun 2015 Rp. 8.145.000, - SPPT PBB Tahun 1995 Rp. 802.000,= Rp. 7.343.000,-/10 tahun). Total kehilangan keuntungan yang diharapkan Penggugat per tahun yakni Rp. 51.014.758.200,- (Rp. 734.300,- X 69.472) 5) Dengan demikian maka, Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan Penggugat per tahun (Rp.



51.014.758.200,-) sejak tahun 1995 s/d putusan aquo berkekuatan hukum. Saat itu dalam konsinyasi hanya diberikan Rp. 789.288.000,-.”

Hal-hal tersebut menyebabkan PT Buana Permata Hijau merasa dirugikan. Intinya PT Buana Permata Hijau bukan ingin menghalangi Pemprov DKI Jakarta untuk membangun stadion JIS. Namun hanya ingin menerima uang penggantian yang cukup dan sesuai dengan harga tanah yang sebenarnya di PBB. Uang konsinyasi yang di pengadilan pun tidak sesuai dengan harga tanah saat itu.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Gugatan yang diajukan PT Buana Permata Hijau telah memenuhi keempat unsur melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum, kesalahan bisa kesengajaan atau kelalaian yang dibuat oleh pejabat pemerintah, kerugian (PT Buana menderita kerugian baik materil dan fisik kepemilikan tanah) dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Gugatan yang diajukan PT Buana Permata Hijau sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 Ayat 2a mengenai alasan gugatan dapat diajukan ke PTUN yang berbunyi: “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang Penulis sudah jelaskan sebelumnya.” Kemudian ayat 2C berbunyi: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputsan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.” Dalam hal ini tidak memperhatikan prosedur yang ada sebelumnya terutama konsinyasi yang dijadikan dasar dan menerbitkan sertipikat mengabaikan kepemilikan tanah garapan milik PT Buana Permata Hijau.

Gugatan yang diajukan PT Buana Permata Hijau telah memenuhi prosedur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 54 yaitu gugatan diajukan di daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat yaitu PTUN Jakarta. Pasal 55 mengatur mengenai batas maksimal pengajuan gugatan sejak diumumkan yaitu 90 hari.

Bukti-bukti yang diberikan Badan Pertanahan Nasional saat menerbitkan sertipikat yaitu penetapan konsinyasi, surat pelepasan hak dan tanda penerimaan uang ganti rugi. Penulis berpendapat bahwa adanya garapan yang bertumpuk antara pelepasan garapan dari PT Buana Permata Hijau dan PT Agung Podomoro (Pemprov DKI) yang saling membebaskan garapan dari tanah yang sama. Dalam sebidang tanah sengketa dahulu dimiliki oleh banyak penggarap. Beberapa penggarap berbeda-beda menjual tanah tersebut kepada 2 pihak. Dikemudian hari 2 pihak tersebut mengklaim bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut. Maka dari itu, sesuai dengan saya jabarkan sebelumnya, tanah tersebut merupakan tanah sengketa yang harus diselesaikan terlebih dahulu, sebelum pejabat Badan Pertanahan Nasional berwenang menerbitkan sertipikat.

Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia untuk menyelesaikan sengketa yang muncul antara badan hukum/seseorang dengan Pejabat Tata Usaha Negara. Penyelesaian sengketa dilakukan oleh seorang hakim, sebagai pejabat negara yang berwenang untuk mengakhiri sengketa tersebut. Hakim menjalankan tugasnya sesuai dengan bukti-bukti, saksi yang ada.

Dalam Pasal 197 Ayat 1 D Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berbunyi sebagai berikut: “Pertimbangan disusun secara ringkas mengenai fakta dan keadaan beserta alat pembuktian yang diperoleh dari pemeriksaan di sidang yang menjadi dasar penentuan-penentuan kesalahan terdakwa.” Sebagaimana yang dikemukakan oleh Lilik Mulyadi, Pertimbangan hakim terdiri dari pertimbangan yuridis dan fakta-fakta dalam persidangan. Selain itu, majelis hakim haruslah

menguasai atau mengenal aspek teoritik dan praktik, yurisprudensi dan kasus posisi yang sedang ditangani.<sup>15</sup>

Berdasarkan aturan pertimbangan hakim adalah pola pikir hakim/ pendapat hakim saat menjatuhkan putusan. Hakim juga sebagai ikon Lembaga peradilan harus memiliki pengetahuan yang baik, bermoral dan berintegritas kepada peradilan, sehingga memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Dalam memutuskan suatu pertimbangan, hakim harus cermat, sistematis dan sesuai dengan fakta hukum yang baik serta bukti-bukti. Putusan yang diberikan juga harus jelas sehingga tidak menimbulkan masalah baru dikemudian hari. Dalam memberikan pertimbangan hukum, biasanya hakim mendengarkan eksepsi dari masing-masing pihak kemudian dilakukan penelusuran kebenarannya kemudian juga mendengar kesaksian dari pihak ketiga.

Dalam Pasal 100 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan macam-bukti yaitu:

1. “Surat atau tulisan sebagai bukti terdiri dari: Akta otentik, Akta di bawah tangan dan Surat-surat bukan akta.”
2. “Keterangan ahli yaitu pendapat orang yang diberikan di bawah sumpah dalam persidangan tentang hal yang ia ketahui menurut pengalaman dan pengetahuannya.”
3. “Keterangan saksi dianggap sebagai alat bukti apabila keterangan itu berkenaan dengan hal yang dialami, dilihat dan didengar oleh saksi sendiri.”
4. “Pengakuan para pihak yang bersengketa.”
5. “Pengetahuan hakim adalah sesuatu yang oleh hakim diketahui dan diyakini kebenarannya.”
6. “Keadaan yang telah diketahui oleh umum tidak perlu dibuktikan.”

---

<sup>15</sup> Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Pidana*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), Hal. 193-194.



Dalam Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 diatur sekurang-kurangnya 2 alat bukti berdasarkan keyakinan hakim. Penting alat bukti tersebut kuat dan bisa menyakinkan hakim karena banyak alat bukti tanpa keyakinan hakim tidak berguna. Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Ibu Novy Dewi (hakim PTUN Jakarta), bukti-bukti yang diajukan PT Buana dalam gugatan sudah cukup, berupa surat rekomendasi dan bukti pelepasan garapan dari pihak-pihak sebelumnya dan bukti MOU dengan warga sekitar bahwa menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan kesejahteraan penduduk sekitar berupa usaha depo container.

Gugatan PT Buana Permata Hijau yang ditujukan ke Pemprov DKI Jakarta dan BPN terkait dengan prosedural penerbitan sertipikat hak pakai yang dilanggar oleh pihak BPN. Dalam gugatan juga melanggar asas pemerintahan yang baik. Berdasarkan wawancara Penulis dengan Hakim PTUN, terkait dengan pihak PT Buana Permata Hijau mengajukan bukti-bukti bahwa PT Buana memang tidak hadir saat adanya konsinyasi dan pemanggilan saksi bahwa memang tidak pernah menerima uang konsinyasi dan tidak mengetahui adanya konsinyasi, bisa dijadikan bukti di Pengadilan.

Penulis berpendapat seharusnya majelis hakim tidak mengabaikan seluruhnya hak garap PT Buana Permata Hijau. Dikarenakan PT Buana Permata Hijau juga mengeluarkan biaya saat membebaskan lahan penggarap sebelumnya, walaupun memang kedudukannya tidak kuat karena tidak ada sertipikat. Alasan lainnya ialah sertipikat hak pakai milik Pemprov DKI tidak diterbitkan dengan prosedur yang sesuai dengan aturan. Maka dari itu perlu adanya ganti rugi yang setimpal dengan harga tanah yang sebenarnya dalam pajak bumi dan bangunan. Dalam hal ini Penulis sependapat dengan salah satu hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 99K/TUN/2020.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan Analisa Penulis mengenai sengketa tanah Pemprov DKI Jakarta dan PT Buana Permata Hijau mengenai sertipikat hak pakai Pemprov DKI Jakarta dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan prosedur dalam penerbitan sertipikat milik Pemprov DKI Jakarta. Dimulai dari masalah konsinyasi yang harganya tidak sesuai dengan harga tanah saat itu, yang digunakan dasar konsinyasi ialah SK Taksasi harga tahun 1991 yang diterbitkan gubernur DKI Jakarta yang sudah kadaluarsa karena masa berlakunya hanya 6 bulan. Konsinyasi tersebut juga tidak dilakukan dengan pihak-pihak terkait sehingga PT Buana Permata Hijau tidak mengetahui adanya konsinyasi tersebut. Uang konsinyasi juga berasal dari PT Agung Podomoro bukan berasal dari Pemprov DKI, sehingga menyalahi aturan sumber dananya dari swasta.

Terkait dengan penyerahan tanah dari PT Agung Podomoro dan 7 pengembang dilaksanakan secara diam-diam tanpa sepengetahuan PT Buana Permata Hijau. Di dalam berita acara penyerahan juga ditemukan beberapa kejanggalan yaitu alamat penyerahan tidak sesuai dengan keasliannya, tanah yang diserahkan dengan bukti penyerahan garap dari penggarap sebelumnya ke PT Agung Podomoro juga tidak sama/sesuai. Dalam berita acara dituliskan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, kenyataannya saat itu tanah dikuasai oleh PT Buana Permata Hijau, PT Agung Podomoro menyerahkan secara diam-diam ke Pemprov DKI Jakarta. PT Agung Podomoro tidak membereskan terlebih dahulu masalah administratif sebelum menyerahkan ke Pemprov DKI. Masalah itu juga sempat ditelusuri oleh KPK, karena diduga ada tindak pidana korupsi saat penyerahan tanah tersebut.

Namun secara tiba-tiba diterbitkan sertipikat hak pakai 250/251 oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara tanpa menelusuri terlebih dahulu tanah tersebut. Tanah tersebut masih dalam sengketa, sehingga seharusnya tidak bisa diterbitkan sertipikat. Penerbitan tersebut didasarkan dengan penetapan konsinyasi dan penyerahan dari PT Agung Podomoro yang tidak sesuai prosedur/cacat hukum. Maka dari itu, PT Buana Permata Hijau baru mengetahui tanahnya bermasalah tahun 2014 mengajukan gugatan ke PTUN.

Putusan Mahkamah Agung nomor 99K/TUN/2020 yang hasilnya menguatkan sertipikat hak pakai Pemprov DKI Jakarta. Berdasarkan hasil penelitian, Penulis berkesimpulan bahwa tidak seharusnya Majelis hakim mengabaikan hak garap yang dimiliki oleh PT Buana Permata Hijau, dikarenakan penerbitan sertipikat hak pakai Pemprov DKI Jakarta juga melanggar peraturan. Maka dari itu seharusnya diselesaikan dahulu masalah ganti rugi ke PT Buana Permata Hijau dengan harga yang sesuai dengan yang ada di pajak bumi dan bangunan.

Apabila sudah diselesaikan masalah ganti rugi dengan pihak-pihak terkait, maka sah suatu sertipikat diterbitkan. Berdasarkan pengamatan Penulis, yang bersengketa di tanah tersebut bukan hanya PT Buana Permata Hijau melainkan banyak ahli waris yang digusur tanpa adanya ganti rugi sehingga menggugat ke pengadilan. Penulis membahas kasus PT Buana Permata Hijau karena tanah yang dimiliki dalam jumlah besar sehingga jelas ada putusan pengadilannya.

Penulis berkesimpulan harus diselesaikan terlebih dahulu masalah ganti dengan para penggarap yang mendiami tanah tersebut. Setelah masalah ganti rugi selesai dan tidak ada sengketa lagi. Setelah itu, barulah Badan Pertanahan Nasional Jakarta utara sah menerbitkan sertipikat hak pakai milik Pemprov DKI Jakarta.

## **B. Saran**

### **1. Untuk Badan Pertanahan Nasional**

Diharapkan lebih teliti lagi, sebelum menerbitkan sertipikat karena masih banyak permasalahan setelah penerbitan. Penulis berharap Badan Pertanahan Nasional saat menerbitkan sertipikat tanah diatas tanah yang sudah jelas kepemilikan, dan sudah dilakukan pengukuran dan wawancara dengan masyarakat sekitar tanah tersebut. Dilakukan wawancara dengan masyarakat guna mengetahui mengenai riwayat tanah tersebut. Apabila memang tanah tersebut bebas sengketa, baru diterbitkan sertipikat. Jika ada ganti rugi yang belum diselesaikan atau ada

yang salah dengan dasar penerbitan sertipikat, diharapkan Badan Pertanahan Nasional menanggihkan terlebih dahulu penerbitan sertipikat tersebut. Dengan dilakukan hal tersebut bisa menghindari adanya sengketa/gugatan setelah penerbitan.

Apabila pejabat pemerintahan lebih berhati-hati dalam menerbitkan sertipikat, diharapkan kasus sengketa tanah bisa menurun. Selain itu diharapkan memperhatikan asas pemerintahan yang baik dalam menerbitkan sertipikat sehingga tidak ada lagi masyarakat yang merasa dirugikan oleh keputusan yang dikeluarkan pejabat pemerintah.

## 2. Untuk Badan Peradilan

Sengketa mengenai pembatalan sertipikat sudah sering terjadi. Biasanya masyarakat mengajukan gugatan karena merasa dirugikan dengan keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat pemerintah. Dengan tujuan masyarakat bisa mendapatkan kepastian hukum. Maka dari itu, lembaga peradilan diharapkan dalam memutuskan suatu perkara lebih mempertimbangkan fakta-fakta dan meneliti bukti yang diajukan para pihak, sehingga bisa memberikan putusan tepat.

Memang dalam suatu putusan tidak mungkin kedua pihak tersebut menang. Namun diharapkan dengan membawa masalah ke pengadilan dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang menang maupun pihak yang kalah.

## IV. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Effendie, Bactiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*. (Bandung: Alumni, 1993).

Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014).

- Muchsin. *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*. (Bogor: Makalah Workshop, 2007).
- Mulyadi, Lilik. *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Pidana*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007).
- Nasoetion, Lutfi I. *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*. (Bandung: Yayasan Akatiga, 2002).
- Saleh, K Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).
- Sudarsono. *Kamus Hukum: Edisi Baru*. Cetakan ke-3. (Jakarta: Rineka Cipta, 2002).

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.



Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah Negara.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 2011 tentang Tatacara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.*

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

Indonesia. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.*

Indonesia. *Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Indonesia. *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.*