

### BAB III

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SURYADI TANDIO SELAKU PEBEGANG SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN

### 1. Kekuatan Sertipikat Sebagai Alat Bukti

Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sudah barang tentu sejalan dengan tujuan hukum yaitu untuk menciptakan kepastian hukum (*recht zekerheid*), di samping keadilan, keamanan, dan kemanfaatan. Tujuan hukum adalah untuk memberikan kepastian, keadilan, keamanan dan kemanfaatan bagi setiap orang. Apabila terjadi pelanggaran yang menimbulkan kerugian, maka harus dilakukan upaya penegakan hukum untuk memulihkan keadaan (*restitution in integrum*).<sup>22</sup> Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, selain itu juga dapat memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan tanah guna mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah. Adapun tujuan lain yaitu agar tercapainya tertib administrasi dibidang pertanahan.

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2008, h. 76.

Sertipikat tidak disebutkan secara jelas mengenai maksud dan tujuan dari sertipikat itu sendiri, dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa apa yang dimaksud dengan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tidaklah secara spesifik atau tersurat bahwa surat-surat tanda bukti hak tersebut yang dimaksud adalah sertipikat. Demikian juga dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA tidak diberikan penjelasan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat.

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah sertipikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktiannya hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk keluarnya tanda bukti hak berupa sertipikat, sebagai bentuk terjaminnya suatu kepastian hukum akan satu bidang tanah tertentu dengan berbagai luasan yang berbeda-beda dengan bentuk hak yang berbeda-beda pula sesuai jenisnya. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dikatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebutkan nama dari surat tanda bukti hak atas tanah tersebut. Demikian pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal atau terhadap pihak luar, namun juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang atau pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, paling tidak hanya perlu menjaga sertipikat agar aman dari kerusakan atau hilang. Apabila pemilik sertipikat meninggal dunia, maka ahli waris wajib mendaftarkan peralihan haknya atas terjadinya kegiatan perwarisan tersebut.

Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), h. 272.

Di Indonesia menganut dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>24</sup> Sistem publikasi positif menerangkan bahwa dalam sistem ini data yang tercantum dalam sertipikat dianggap sebagai alat pembuktian yang mutlak maka tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Kalau terjadi sengketa maka nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat dianggap mutlak kebenarannya. Dengan demikian tidak ada kesempatan bagi pihak lain yang beriktikad baik yang dapat membuktikan sebaliknya, walaupun secara materil pihak lain tadi dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Dalam sistem publikasi negatif data yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar jika tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Keterangan yang berada dalam sertipikat dianggap kuat.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat selama tidak ada yang dapat membuktikan sebaliknya sesuai sebagaimana yang dianut dalam sistem publikasi negatif, dalam UUPA secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Sesuai dalam pasal:

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- b. Pasal 23 UUPA

---

<sup>24</sup> Sri Hajati dan Sri Winarsi, *Op. Cit.*, h. 312.

Pendaftaran Hak Milik, peralihan, pembebanan dengan hak-hak yang lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.

c. Pasal 32 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Usaha merupakan alat pembuktian yang kuat.

d. Pasal 38 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihannya dan penghapusan Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat.

e. Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997

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

Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar sepanjang kedua data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat

ukur yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat adalah penerapan sistem publikasi negatif. Atas dasar ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertipikat hak atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah belum mendapatkan rasa aman meskipun telah memiliki sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu bisa mendapat gugatan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Dalam hal ini Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka untuk dapat memberikan rasa aman berupa perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka dapat digunakan sifat pembuktian sertipikat yang kedua yaitu sertipikat sebagai tanda bukti yang mutlak karena mengandung sistem publikasi positif, yang telah ditetapkan dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan penjelasannya, yaitu:

a. Pasal 32 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai Hak Atas Tanah itu

tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertipikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak diperoleh oleh pemegang hak atas tanah apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Sertipikat hak atas tanah atas nama orang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah;
- b. Hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik;
- c. Hak atas tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertipikat diterbitkan hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertipikat atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau tidak ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.

Sertipikat diterbitkan secara sah maksudnya sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah atas nama pemegang hak yang bersangkutan dan memiliki buku tanah sertipikat yang asli dimana prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997.

---

<sup>25</sup> Urip Santoso II, *Op. Cit.*, h. 280-281

Hak atas tanah yang diperoleh dengan iktikad baik maksudnya seperti yang ada didalam hukum adat yaitu dimana jual beli tanah dilakukan dengan cara tunai dan terang serta memenuhi syarat-syarat materil diadakannya jual beli tanah tersebut, sedangkan pada masyarakat modern sekarang iktikad baik yang dimaksud adalah bahwa sebelum membeli tanah tersebut baik terlebih dahulu mengecek keabsahan dari pemilikan tanah tersebut, dalam hal ini peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sangat penting dalam membantu penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Hak atas tanah dikuasai secara nyata, maksudnya disini adalah bahwa tanah yang telah dimilikinya tersebut tidaklah terbengkalai atau tidak pernah diurus lewat dari 5 (lima) tahun, pemiliknya harus dapat menggunakan tanah miliknya yang telah diperolehnya baik dikuasakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat diganggu gugat dan sertipikat sebagai tanda bukti merupakan alat pembuktian yang mutlak, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut haknya lagi

Apabila unsur-unsur tersebut di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertipikat, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini ditetapkan dalam rangka untuk memenuhi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam



pendaftaran tanah dan mengarah pada penerapan sistem publikasi positif. Oleh sebab itu Negara Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

## **2. Keputusan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Putusan Nomor 2455 K/Pdt/2013**

### **2.1. Para Pihak**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2455/K/Pdt/2013 terdapat 2 (dua) pihak, yaitu:

- a. Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa, selaku pemohon/pengugat;
- b. Suryadi Tandio, selaku termohon/tergugat.

Para Pihak dalam putusan tersebut adalah pemohon kasasi melawan termohon kasasi. Pemohon kasasi yaitu Yayasan alumni sekolah Ta'hwa disini bertindak selaku pengklaim tanah yang tanahnya tersebut merupakan bagian dari tanah yang didirikan bangunan dengan sertipikat HGB. Bahwa pemohon kasasi dahulunya merupakan yayasan pendidikan Cina yang terbesar di Samarinda mempunyai kekayaan diantaranya berupa bidang-bidang tanah berikut bangunan Sekolah Cina "Tjong Hwa Hwee Kwan"/Tjong Hwa Tjong Hwe, yang terletak dijalan Niaga Timur, Samarinda, berdasarkan Eigendom No. 165; Eigendom No. 72; dan Hak Sewa No. 6 Tahun 1948.

Termohon Kasasi Suryadi Tandio, yaitu pemilik dari CV. Semoga Jaya yang bergerak dibidang Dealer Astra Honda Motor yang melakukan perkembangan bisnis dengan mendirikan 2 (dua) hotel berbintang 5 (lima) yang tergabung dengan Mall.

## 2.2. Alat Pembuktian

Hukum pembuktian merupakan bagian dari hukum acara yang mengatur macam-macam alat bukti yang sah menurut hukum, sistem yang dianut dalam hukum pembuktian, syarat-syarat, dan tata cara mengajukan alat pembuktian tersebut serta kewenangan hakim untuk menerima, menolak, dan menilai suatu pembuktian.<sup>26</sup> Dalam hukum pembuktian terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang dapat dipergunakan sebagai pedoman, antara lain:<sup>27</sup>

- a. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (*bloot affirmateif*) yaitu “bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang meningkari atau menyangkal”;
- b. Teori subjektif yang menyatakan bahwa sesuatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subjektif atau bertujuan mempertahankan hukum subjektif yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikan;
- c. Teori objektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti penggugat meminta pengadilan agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum objektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan dan hakim tugasnya menerapkan hukum objektif pada peristiwa tersebut;
- d. Teori public yang memberikan wewenang yang lebih luas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan public.

---

<sup>26</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jakarta, 2002, h. 129.

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 130.

Alat pembuktian atau mengenai pembuktian, setiap individu yang mengalami sengketa di pengadilan harus dapat membuktikan apa yang disampaikannya. Menurut Prof. R. Subekti, yang dimaksud dengan “membuktikan” adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dalam Hukum Pertanahan Indonesia juga mengenal pembuktian yang terwujud dalam pendaftaran tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum yang juga memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah. Dengan diadakannya pendaftaran tanah yang nantinya akan menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat dan buku tanah dimana data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya adalah sesuai dengan apa yang ada dilapangan dan nama yang tercantum dalam sertipikat adalah sah nama dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah tersebut. Sehingga sertipikat tadi dalam alat pembuktian dapat dijadikan sebagai alat bukti.

Mengenai pembuktian dalam UU PTUN diatur pada Pasal 100 - 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam Pasal 101 disebutkan bahwa alat pembuktian yaitu:

Ayat (1)

- a. Surat atau tulisan;
- b. Keterangan ahli;
- c. Keterangan saksi;
- d. Pengakuan para pihak;

- e. Pengetahuan hakim;

Ayat (2)

Keadaan yang telah diketahui oleh umum tidak perlu dibuktikan.

Pasal 101 UU PTUN menyebutkan bahwa surat sebagai alat bukti terdiri dari tiga jenis yaitu:

- a. Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya;
- b. Akta dibawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya;
- c. Surat-surat lainnya yang bukan akta.

Pasal 102 dan Pasal 103 UU PTUN menjelaskan mengenai saksi ahli yaitu:

- a. Keterangan ahli adalah pendapat orang yang diberikan dibawah sumpah dalam persidangan tentang hal yang ia ketahui menurut pengalaman dan pengetahuannya;
- b. Seseorang tidak boleh didengar sebagai saksi berdasarkan Pasal 88 tidak boleh memberikan keterangan ahli;
- c. Atas permintaan kedua belah pihak atau salah satu pihak atau karena jabatannya Hakim Ketua Sidang dapat menunjuk seseorang atau beberapa orang ahli;
- d. Seorang ahli dalam persidangan harus memberikan keterangan baik dengan surat maupun dengan lisan, yang dikuatkan dengan sumpah atau janji menurut kebenaran sepanjang pengetahuannya yang sebaik-baiknya.

Pasal 104 menyebutkan bahwa:

Keterangan saksi dianggap sebagai alat bukti apabila keterangan itu berkenaan dengan hal yang dialami, dilihat, atau didengar oleh saksi sendiri.

Dalam Pasal 105 disebutkan bahwa:

Mengenai pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh hakim.

Dalam Pasal 106 disebutkan bahwa:

pengetahuan hakim adalah hal yang olehnya diketahui dan diyakini kebenarannya.

Pasal 107 disebutkan bahwa:

Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya di atas bahwa berdasarkan pasal 101 huruf a Undang-Undang PTUN mengenai alat bukti berupa alat bukti otentik yaitu berupa surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya, bahwa setiap individu yang terlibat dalam sengketa di pengadilan atau bagi siapa yang mengemukakan sesuatu di pengadilan harus dapat membuktikan bukan mengingkari atau menyangkalnya. Dalam perkara perdata putusan Nomor: 61/ptd.

G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013, disebutkan bahwa Tergugat yaitu Suryadi Tandio dalam membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya di persidangan telah mengajukan alat bukti otentik, diantaranya:

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 805, dengan Luas: 8.200 M2;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 806, dengan Luas: 2.351 M2;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 851, dengan Luas: 1.800 M2.

Sertipikat Hak Guna Bangunan No 805 dan sertipikat Hak Guna Bangunan No 806 atas nama Suryadi Tandio berasal dari pemisahan persil sertipikat HGB Nomor: 794 dengan Luas: 10.551 M2, lahir dan terbit atas dasar Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 735/HGB/BPN/95 tentang Pemberian HGB atas nama Suryandi Tandio tanggal 21 Desember 1995.

- Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, jo PERMENAG/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak

Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Penerbitan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 735/HGB/BPN/95 tanggal 21 Desember 1995 diterbitkan dengan alas hak Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Samarinda Nomor: 149 Tahun 1995 tanggal 10 Juli 1995.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 851 dengan Luas: 1.800 M2 atas nama Suryadi Tandio, lahir dan terbit atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur Nomor: 160/HGB-SMR.67/BPN-14/355/1999 tanggal 13 Januari 1999.

- Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, jo PERMENAG/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur Nomor: 160/HGB-SMR.67/BPN-14/355/1999 tanggal 13 Januari 1999 mempunyai alas hak SHGB Nomor 770/Kel Pelabuhan yang merupakan penggantian belangko dari SHGB Nomor 54/Kampung Pelabuhan atas nama Suryadi Tandio;

- Penerbitan SHGB No 54/Kampung Pelabuhan berganti belangko menjadi SHGB No. 770/Kel Pelabuhan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur tanggal 21 Desember 1978 Nomor: SK.138/HGB-SMR/11014-1978 dengan alas hak Surat Keputusan Walikotaamadya KHD Tingkat II Samarinda, tanggal 29 Mei 1973 Nomor: 132/G-4/Komas/1978.

### **2.3. Keputusan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Putusan**

**Nomor: 61/pdt. G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013**

Hukum memiliki cita-cita yang baik adalah untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Apabila ada pertentangan antara keduanya, maka dengan kepastian hukum yang telah dimiliki salah satu pihak, dimana kepastian hukum tersebut haruslah dapat memberikan perlindungan hukum dan rasa aman bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini pengadilan atau hakim sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman memiliki peran untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat untuk menyelesaikan persoalan-persoalan tentang hak dan kewajiban masing-masing menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.



Tugas hakim adalah sebagai pelaksana Kekuasaan Kehakiman yang merdeka dalam hal ini untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan, yang pada dasarnya adalah mengadili. Kata mengadili merupakan rumusan yang sederhana namun memiliki makna yang sangat mendasar, luas dan mulia, yaitu meninjau dan menetapkan sesuatu hal secara adil atau memberikan keadilan. Pemberian keadilan tersebut harus dilakukan secara bebas dan mandiri. Untuk dapat mewujudkan fungsi dan tugas hakim tersebut, penyelenggaraan peradilan harus bersifat teknis professional dan non politis serta non partisipan. Peradilan dilakukan sesuai standar profesi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa pertimbangan-pertimbangan politis dan pengaruh kepentingan pihak-pihak.<sup>28</sup>

Pasal 60 bagian penjelasan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989, menyebutkan bahwa putusan adalah keputusan pengadilan atas perkara gugatan berdasarkan adanya suatu sengketa. Sedangkan menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Putusan Hakim adalah: “suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat yang diberi wewenang itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak”.

Putusan hakim atau putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara guna

---

<sup>28</sup> Iskandar Kamil, *Kode Etik Profesi Hakim, dalam Pedoman Perilaku Hakim (Code of Conduct) Kode Etik Hakim dan Makalah Berkaitan*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2003, h. 9.

menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.<sup>29</sup> Dengan demikian, suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat atau dikeluarkan secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang tercetus di muka persidangan dan sebagai hasil dari persidangan sesuai dengan hukum positif Negara Indonesia dan pertimbangan-pertimbangan hakim. Serta putusan yang dihasilkan dari persidangan yang telah ingkrah akan menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu pada pihak yang lainnya, harus ditaati.

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa putusan hakim merupakan sesuatu yang sangat diharapkan oleh mereka yang berperkara, maka wajib bagi hakim sebagai Aparatur Negara yang diberi tugas dan fungsi untuk aelalu memegang teguh asas-asas yang telah diamanatkan oleh Undang-undang agar keputusan tersebut yang dibuat tidak terdapat cacat hukum. Pada hakekatnya asas-asas tersebut terdapat dalam Pasal 178 HIR/189 RBG dan Pasal 50 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, diantaranya: membuat dasar alasan yang jelas dan rinci, wajib mengadili seluruh bagian gugatan, tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan, diucapkan di muka umum.

---

<sup>29</sup> Moh. Tufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Cet. I, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, h. 124.

a. Memuat Dasar Alasan yang Jelas dan Rinci.

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum.<sup>30</sup> Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasanya Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 UU Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

b. Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan.

Asas kedua yang digariskan oleh Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV adalah putusan harus secara

---

<sup>30</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 798.

total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya. Cara mengadili yang demikian bertentangan dengan asas yang digariskan oleh undang-undang.

c. Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan.

Berdasarkan Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG dan Pasal 50 RV, putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan. Larangan itu disebut *ultra petitum partium*. Hakim yang mengabulkan posita maupun petitum gugatan, dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya. Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan itikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*). Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang di gugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (*illegal*) meskipun dilakukan dengan itikad baik.<sup>31</sup>

d. Diucapkan di muka Umum

Persidangan dan putusan diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum atau di muka umum merupakan salah

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, h. 801-802.

satu bagian yang tidak terpisahkan dari asas *fair trial*. Melalui asas *fair trial*, pemeriksaan persidangan harus berdasarkan proses yang jujur sejak awal sampai akhir. Prinsip peradilan terbuka untuk umum mulai dari awal pemeriksaan sampai putusan dijatuhkan. Hal itu tentunya dikecualikan untuk perkara tertentu, misalnya perkara perceraian. Akan tetapi walaupun dilakukan dalam persidangan tertutup untuk umum, putusan wajib diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

Pelanggaran terhadap hal di atas ditegaskan dalam Pasal 13 Ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

“Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka putusan yang tidak diucapkan di muka umum berakibat putusan batal demi hukum. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa putusan Hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan rinci untuk mewujudkan keadilan serta kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara. Pada putusan perkara perdata Nomor: 61/ptd. G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013, Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangannya dalam memutus sengketa. Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut, diantaranya:

- 1) Bahwa dalam eksepsinya Tergugat pada pokoknya mendalil bahwa Penggugat dalam perkara ini adalah Yayasan Alumni

Sekolah Ta'hwa yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa Nomor 21 tanggal 04 April 2008 yang dibuat dihadapan Achmad Dahlan SH., Notaris di Samarinda, namun mengakui (mengkalim) memiliki kekayaan yang telah ada sebelum tanggal 04 April 2008, padahal jelas antara Penggugat (Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa) tidak ada hubungan dengan Sekolah Cina "Tiong Hwa Hwee Kwan"/Tjong Gwa Tjong Hwe, *quad non*, "seandainya ada" maka hubungan tersebut hanyalah sebatas "hubungan emosional" antara sekolah dengan alumni, bukan hubungan hukum yang menimbulkan hak untuk mengajukan gugatan (*legal standing*);

- 2) Bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan eksepsi tersebut, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apa yang dimaksud dengan Surat Gugatan dalam perkara ini;
- 3) Bahwa dalam perkara ini gugatan penggugat termasuk dalam gugatan *Kontentiosa* (*Contentiosa*) yaitu kewenangan pengadilan yang berkenaan dalam masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa, dengan formulasi surat gugatan dan dengan perumusan surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Bahwa selanjutnya selain syarat-syarat formil (142 RBG), maka surat gugatan juga harus berisi:

- a) Posita (Fundamentum petendi) yaitu dasar gugatan yang terdiri dari hubungan hukum dengan kejadian antara penggugat dengan suatu hak;
  - b) Petitum yaitu tentang hal-hal yang dituntut penggugat pada tergugat harus terang, nyata, dan tertentu.
- 5) Bahwa dalam posita/fundamentum petendi gugatan dalam perkara ini mendasarkan pada bahwa Penggugat dahulu merupakan Yayasan pendidikan sekolah Cina terbesar di Samarinda mempunyai kekayaan diantaranya berupa bidang-bidang tanah berikut bangunan Sekolah Cina “toing Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe, yang terletak di Jalan Niaga Timur, Samarinda, berdasarkan Eigendom No. 165; Eigendom No. 72 dan Hak Sewa No. 6/1948 di jaman Kepemimpinan Presiden Soeharto, tanah-tanah berikut bangunan milik Penggugat diamankan oleh Pemerintah Republik Indonesia, tanpa sepengetahuan Penggugat tanah-tanah milik Penggugat dibangun oleh Pemerintah Kotamadya Samarinda sebagai tempat usaha Komplek Shopping Center “Pinang Babaris”; dimana proyek pembangunan komplek Shopping Center tersebut dilakukan oleh orang tua Tergugat (Surahman Tandio) ..... dst (Posita Gugatan) sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 6) Bahwa dengan menganalisa posita/fundamentum petendi gugatan tersebut dimana Pengugat adalah Yayasan Alumni Sekolah

Ta'hwa dengan objek gugatan berupa tanah eks Sekolah Cina "Toing Hwa Hwee Kwan"/Tjong Hwa Tjong Hwe, yang pada tahun 1980 tanah dan bangunan telah diambil alih oleh Pemerintah Republik Indonesia;

- 7) Bahwa terhadap hal tersebut kiranya terlebih dahulu perlu dipertimbangkan apa yang dimaksud dengan Yayasan sebagai ketentuan Undang-Undang No 16 Tahun 2001;
- 8) Bahwa didalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No 16 Tahun 2001 yang dimaksud Yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota;
- 9) Bahwa selanjutnya didalam Pasal 26 dan Pasal 27 Undang-Undang No 16 Tahun 2001 menyatakan Yayasan memperoleh Kekayaan sebagai berikut:
  - a) Sumbangan dan bantuan yang tidak mengikat;
  - b) Wakaf;
  - c) Hibah;
  - d) Hibah Wasiat; dan
  - e) Perolehan lain yang tidak bertentangan dengan anggaran dasar Yayasan dan/atau perundang-undangan yang berlaku;
- 10) Bahwa Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa sebagai Penggugat didirikan pada tahun 2008 berdasarkan Akta Notaris No. 21



tanggal 04 April 2008, namun mendalilkan Penggugat dahulu merupakan yayasan pendidikan sekolah Cina yang terbesar di Samarinda mempunyai kekayaan diantaranya berupa bidang-bidang tanah berikut bangunan Sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe, yang terletak di Jalan Niaga Timur, Samarinda, berdasarkan Eigendom No. 165; Eigendom No. 72 dan Hak Sewa No. 6/1948, dan telah diambil oelgh Pemerintah republic Indonesia tahun 1980;

- 11) Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut apakah objek sengketa merupakan bagian dari kekayaan Penggugat sebagai sebuah Badan Hukum Yayasan. Sebagaimana terungkap dalam jawaban, replik maupun duplik ternyata bahwa tanah objek sengketa eks Sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe dahulu dikuasai oleh Perkumpulan Tjong Hwa Tjong Hwe yang dipimpin oleh Tan Chung Kim (Alm) dengan wakilnya Oey Tjoe Lip. Dengan demikian tanah tersebut merupakan aset dari Perkumpulan Tjong Hwa Tjong Hwe, yang sekarang telah dikuasai oleh Negara dan telah diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat;
- 12) Bahwa sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat (Yayasan Alumni Sekolah Ta’hwa) dengan Perkumpulan Tjong Hwa Tjong Hwe serta pernyataan

bahwa tanah eks Sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe telah beralih menjadi kekayaan Yayasan Alumni Sekolah Ta’Hwa sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 Pasal 26 dan Pasal 27 mengenai perolehan kekayaan Yayasan, dan tidak pula aset-aset tersebut disebutkan dalam Anggaran dasar Yayasan tersebut (Penggugat);

- 13) Bahwa alasan Penggugat yang menyatakan pendirian Yayasan Alumni Sekolah Ta’hwa untuk menyelamatkan harta peninggalan Yayasan Sekolah Cina “toing Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe tidak lah menjadikan Penggugat sebagai yang berhak. Disamping itu dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 Nopember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina dan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 154/PMK.06/2011 tanggal 19 September 2011 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 Nopember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, Penggugat bermaksud untuk mengurus kembali tanah-tanah eks Sekolah Cina yang terletak di Jalan Niaga Timur, Samarinda, tidaklah dapat disimpulkan bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dan sebagai subjek hukum yang berhak atas objek sengketa;

- 14) Bahwa menurut hukum dan yurisprudensi bahwa gugatan heruslan diajukan oleh orang atau badan hukum yang mempunyai kepentingan atau mempunyai hubungan hukum. Dengan demikian selain harus mempunyai kepentingan maka haruslah pula mempunyai hak;
- 15) Bahwa untuk dapat mewakili orang lain atau badan hukum dalam beracara dipersidangan, maka haruslah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh seubjek hukum yang memiliki hak tersebut;
- 16) Bahwa ternyata selama persidangan berlangsung penggugat tidak mengajukan bukti perolehan kekayaan Yayasan yang diperoleh dengan cara sebagaimana diuraikan diatas serta tidak pula terdapat surat kuasa dari orang lain ataupun badan hukum lain yang diwakilinya, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak atau *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri (sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 147 RBG);
- 17) Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi poin pertama yang diajukan Tergugat dapat dikabulkan;
- 18) Bahwa kemudian Tergugat dalam eksepsi kedua pada pokoknya menyatakan Penggugat mendalilkan Pemerintah Kota Samarinda telah memberikan/menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk tergugat diatas tanah milik Penggugat, dan Tergugat

memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga Pemerintah Kota Samarinda dan Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta yang menerbitkan surat keputusan tersebut seharusnya ditaris sebagai pihak yang digugat;

- 19) Bahwa terhadap hal tersebut Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;
- 20) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Agraria, dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan empunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukannya miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (untuk jangka waktu saat ini berlaku Undang-Undang No. 25 Tahun 20017 tentang Penanaman Modal). Dimana dalam kasus ini Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, oleh karena itu timbulnya hak tersebut dikarenakan penetapan pemerintah dan lahir Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh BPN (sebagai ketentuan PP No. 24 tahun 1997);
- 21) Bahwa berdasarkan pernyataan diatas, maka Hak yang diberikan tersebut ganya sebatas Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Atas Tanah tidaklah beralih kepada pemegang HGB atau hak atas tanah tetap berada dalam kekuasaan pemberi HGB tersebut, dalam hal ini Negara Cq Pemerintah Kota Samarinda serta BPN selaku Penerbit HGB haruslah puyla ikut digugat;

- 22) Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi poin kedua yang diajukan Tergugat cukup beralasan menurut hukum oleh karena itu dapat dikabulkan;
- 23) Bahwa Pengugat dalam gugatannya tidak menyebutkan Gugatan batas-batas Tanah Sengketa serta tidak menyebutkan HGB Nomor berapa dan dimana yang digugat oleh penggugat mengingat Tergugat memiliki 3 (tiga) sertipikat HGB;
- 24) Bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa penggugat sebagai pemilik bidang-bidang tanah berikut bangunan Sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan”/Tjong Hwa Tjong Hwe, yang terletak di Jalan Niaga Timur, Samarinda, berdasarkan Eigendom No. 165; Eigendom No. 72 dan Hak Sewa No. 6/1948;
- 25) Bahwa sebagaimana diuraikan diatas bahwa alas hak yang dimiliki Tergugat adalah berupa Sertipikat HGB, dimana tanah-tanahnya bukanlah milik Tergugat. Disamping itu dalam posita gugatan tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan dan diakui sebagai milik Penggugat serta tidak pula menentukan dengan pasti Sertipikat HGB yang mana yang dipersengketakan, sehingga penggugat dapat menuntut dalam petitumnya memohon agar tanah-tanah tersebut sebagai miliknya dan HGB tidak mempunyai hukum;

- 26) Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas eksepsi poin ketiga yang diajukan oleh Tergugat cukup beralasan menurut hukum, oleh karena itu dapat dikabulkan;
- 27) Bahwa Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana Penggugat adalah Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa;
- 28) Bahwa sebagai badan hukum yang merupakan subjek hukum dalam mengajukan gugatan, maka haruslah memenuhi ketentuan sebagai sebuah badan hukum. Dimana Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa yang mempunyai anggaran dasar, yang dalam Akta Pendirian Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa Nomor 21 tanggal 04 April 2008 (bukti surat T. 18) dalam Pasal 18 Ayat (1) UU Yayasan menyebutkan "Ketua Umum bersama-sama dengan salah satu anggota Pengurus lainnya berwenang bertindak untuk dan atas nama Pengurus serta mewakili Yayasan". Sementara surat kuasa khusus yang diterbitkan kepada penerima kuasa untuk mengajukan gugatan ini hanya diwakili dan ditandatangani oleh Ketuanya saja tanpa ada salah seorang anggota Pengurus;
- 29) Bahwa dengan demikian surat kuasa yang diberikan kepada Advokat Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa tidak berasal dari pihak yang berwenang mewakili Yayasan Alumni Sekolah Ta'hwa, karena yang berwenang bertindak untuk dan atas nama

pengurus serta mewakili Yayasan adalah Ketua Umum bersama-sama dengan salah seorang Anggota Pengurus lainnya;

- 30) Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi poin keempat yang diajukan oleh Tergugat tersebut cukup beralasan menurut hukum oleh karenanya itu patut untuk dikabulkan;
- 31) Bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

- 1) Bahwa karena eksepsi tergugat dikabulkan, maka pokok perkara dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan Pasal 192 RBG Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;
- 3) Pasal-pasal RBG, KUHPdt dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;
- 4) Mengabulkan Eksepsi-Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

- 5) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);
- 6) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.251.000,- (dua ratus lima puluh satu ribu rupiah).

**3. Perlindungan Hukum Terhadap Suryadi Tandio Selaku Pemegang Sertipikah Hak Guna Bangunan atas Perkara Perdata Nomor: 61/pdt.G/2012/PN. Smda jo Nomor: 37/Pdt/2013/PT.KT.Smda jo Nomor: 2455 K/Pdt/2013**

Seperti yang telah diterangkan di depan, penulis sependapat dengan Majelis Hakim, bahwa hak-hak atas tanah jaman kolonial Belanda yang berupa Eigendom yang dimiliki oleh Warga Negara Asing sudah tidak berlaku lagi sejak dikeluarkannya atau di undangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Dimana sejak diundangkannya UU tersebut diberilah waktu selama 20 (dua puluh) tahun untuk melakukan konversi tersebut. Apabila tidak dilakukan konversi pertanahan tersebut maka tanah tersebut diamankan oleh Negara menjadi tanah bebas yaitu tanah Negara. Sebagaimana yang disebutkan dalam Putusan No. 61/ pdt.G/ 2012/ PN. Smda, yaitu dimana pada tahun 1980 pada masa Penguasa Dwikora Daerah Kalimantan Timur (Papelrada Kaltim), sesuai pernyataan Letkol. Purn. H. Abdul Muin pada tanggal 29 Desember 1980 yang diperintahkan oleh Komandan Kodim 0901 untuk mengamankan



gedung-gedung/rumah-rumah orang asing yaitu pada masa Kepemimpinan Presiden Soeharto.

Sesuai dengan ketentuan konversi yang diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA yaitu “Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 21,” dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.” Kemudian dalam Penjelasan Umum II angka 5 UUPA yaitu “sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) hanya warga-negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 Ayat 2).” Oleh sebab itu, tanah yang dimiliki oleh pihak sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwe” diamankan/diambil oleh Negara berdasarkan penjelasan di atas.

Yayasan Alumni Sekolah Ta’hwa sebagai penggugat dalam kasus ini adalah tidak tepat karena Yayasan Alumni Sekolah Ta’hwa yang didirikan dengan akta pendirian Yayasan oleh Notaris pada Tahun 2008, dimana pada modal awal/dasar tidak mencantumkan Tanah yang menjadi objek sengketa pada Putusan ini merupakan bagian dari kekayaan yang dimiliki oleh Yayasan Alumni tersebut. Selain itu Sekolah “Tiong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwe” dengan Yayasan Alumni Sekolah Ta’Hwa yang didirikan pada

tahun 2008 tidak memiliki hubungan hukum karena bukan merupakan garis keturunan maupun ditunjuk langsung dari pemilik Sekolah “Tiong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwe”, melainkan hanya memiliki hubungan emosional saja. Sehingga Tanah milik Sekolah Cina “Tiong Hwa Hwee Kwan/Tjong Hwa Tjong Hwe” yang diambil alih oleh Negara adalah Sah karena telah sesuai dengan Undang-undang yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Lebih lanjut, setelah tanah tersebut diambil alih oleh Negara dan menjadi aset milik daerah Kota Samarinda. Tentunya tanah tersebut harus dan dapat dikelola oleh Pemerintah Kota Samarinda guna menambah Pemasukan Kas Negara maupun Kas Daerah, oleh sebab itu Pemerintah Kota Samarinda memberikan rekomendasi kepada Suryadi tandio untuk membuka pusat perbelanjaan Pinang Babaris Samarinda Shoping Center. Pihak Ketiga yaitu Pihak Swasta yang bekerjasama dengan pemerintah daerah Kota Samarinda tentunya dalam menjalankan bisnis haruslah memperoleh kepastian hukum yang menimbulkan perlindungan hukum dan rasa aman dalam menjalankan bisnisnya. Namun apakah dengan diterbitkannya kepastian hukum berupa sertipikat HGB yang dipegang oleh Suryadi tandio telah dapat menjamin perlindungan hukum dan memberikan rasa aman terhadap perkembangan bisnisnya, tentunya penulis akan membahasnya dalam sub bab ini mengenai analisa perlindungan hukum terhadap Suryadi Tandio.

Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Undang-

Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dilaksanakan oleh pemerintah demi terjaminnya kepastian hukum. Merujuk kepada Kepastian Hukum yang memberikan Perlindungan dan Rasa Aman kepada setiap pemegang Hak Atas Tanahnya. Kepastian Hukum tersebut didapat dengan adanya penerbitan surat tanda bukti hak. Nama surat tanda bukti hak tersebut menurut Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah sertipikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kepastian hukum yang diberikan atas diterbitkannya sertipikat harus sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Keabsahan penerbitan sertipikat merupakan kewenangan tunggal dan kewenangan terikat yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 5 PP 24 Tahun 1997. Keabsahan sertipikat merupakan landasan hukum untuk dapat dikatakan suatu ketetapan atau keputusan adalah sah, yaitu sesuai Pasal 52 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

- 1) Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- 2) Dibuat sesuai prosedur; dan
- 3) Substansi yang sesuai dengan objek Keputusan.

Dalam penerbitan sertipikat yang dimiliki oleh Suryadi Tandio telah memenuhi syarat Keabsahan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, dimana:

1) Wewenang

Wewenang dalam mengeluarkan atau menerbitkan sertipikat hak atas tanah adalah kewenangan Badan Pertanahan Nasional sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 5 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”, maka sertipikat milik Suryadi Tandio adalah sah karena dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota. Sertipikat diterbitkan secara sah maksudnya sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah atas nama pemegang hak yang bersangkutan dan memiliki buku tanah sertipikat yang asli dimana prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997.

Kewenangan Tunggal yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional secara Atribusi merupakan kewenangan yang diperoleh dari Undang-Undang Dasar 1945 atau Undang-Undang. Badan Pertanahan Nasional melakukan delegasi kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan pasal 6 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan Kewenangan Terikat dan juga pelaksanaan dari Asas-asas Otonomi Daerah.

2) Prosedur

Prosedur perolehan sertipikat Hak Guna Bangunan milik Suryadi Tandio telah sesuai, yaitu Suryadi Tandio sebelumnya telah mendapat surat rekomendasi dari pemerintah daerah Kota Samarinda yaitu Surat Keputusan Walikotamadya KDH Tingkat II Samarinda Nomor: 132/G-4/Komas/1978 untuk SHGB 851 dengan Luas 1.800m<sup>2</sup> dan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Samarinda Nomor 149 untuk SHGB 805 Luas 8.200m<sup>2</sup> dan SHGB 806 Luas 2.351m<sup>2</sup>, dari surat rekomendasi tersebut yang memuat perjanjian dimohonkan Hak Atas Tanah ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sehingga dikeluarkan SKPH (surat keputusan pemberian hak), dengan SKPH pihak Suryadi Tandio memohon Pendaftaran Hak Atas Tanah berupa HGB, sehingga terbit SHGB. Prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### 3) Substansi

Substansi dari sertipikat berupa data fisik dan data yuridis harus sesuai dengan letak posisi, luas tanah, dan atas nama pemegang yang sah. Dimana isi dari sertipikat yang dimiliki Suryadi Tandio adalah benar atas nama Suryadi Tandio dan juga letak tanah beserta luas bidang tanah telah sesuai dengan apa yang ada pada lapangan, surat ukur, buku tanah, dan juga sertipikat HGB tersebut. Substansi sertipikat milik Suryadi Tandio dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2455 K/Pdt/2013 dan Putusan Tata Usaha Negara Nomor: 76/B/2007/PT.TUN.JKT telah dimenangkan oleh Suryadi Tandio.

Keabsahan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah Suryadi Tandio di jalan Niaga Timur, Samarinda, telah diuji dalam persidangan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor: 23/G.TUN/2006/PTUN.SMD 27 Pebruari 2007 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 76/B/2007/PT.TUN.JKT tanggal 25 Juni 2007, yang dictumnya: “menolak gugatan Penggugat I s/d XVII untuk seluruhnya”. Dengan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda No.687/Srt.TUN/2007/PTUN.SMD tanggal 20 Agustus 2007, putusan dalam perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Hakekat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara bersifat *erga omnes* yaitu mengikat semua pihak, tidak hanya terbatas pada pihak-pihak yang bersengketa, oleh karenanya baik

pejabat maupun seluruh masyarakat lainnya, termasuk penggugat dalam perkara ini harus mengakui dan menghormati bahwa sertipikat HGB atas nama Tergugat (Suryadi Tandio) di jalan Niaga Timur, Samarinda adalah Sah menurut hukum.

Suryadi Tandio dalam berbagai kesempatan telah dapat membuktikan bahwa Hak Atas Tanah yang dimilikinya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan Suryadi Tandio dapat mempertahankan kebenaran atas sertipikat yang dimilikinya. Baik pada Putusan Tata Usaha Negara dan Putusan Pengadilan Negeri Suryadi Tandio telah menang atas seluruh gugatan yang dialamatkan kepadanya. Apabila dalam putusan yang sudah ingkrah maka setiap yang berperkara yaitu para pihak, pemerintah, dan masyarakat harus menghormati dan melaksanakan putusan tersebut. Tidak seperti kasus yang saya angkat ini, dimana Suryadi Tandio telah menang atas beberapa putusan pengadilan yang dijalkannya, justru ada beberapa oknum termasuk salah satu oknum di DPRD Kota Samarinda melalui Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Kantor Wilayah XIII DJKN Samarinda melakukan penyetopan pekerjaan pembangunan proyek milik Suryadi Tandio dengan melakukan penutupan akses pekerjaan bangunan tersebut dengan Police Line sesuai dengan barang bukti P. 15d. Disini terjadi pertentangan norma dimana seharusnya Penanam Modal Dalam Negeri Suryadi Tandio seharusnya mendapatkan Kepastian Hukum yang menimbulkan perlindungan hukum dan rasa aman, justru proyek pembangunan hotel dan mall miliknya dilakukan penyetopan pekerjaan.

Dengan penyetopan yang dilakukan tersebut banyak sekali kerugian yang dialami PMDN, yaitu:

- 1) Membuat pekerjaan proyek tersebut terhambat, dengan terhambat maka proses penyelesaiannya pun mundur dari jadwal, dengan mundurnya dari jadwal maka membuat biaya oprasional membengkak, salah satunya biaya pekerja bangunan, dan kredit Bank;
- 2) Bila proyek tersebut berhasil dibangun. Maka akan menambah pemasukan kas daerah, sebagaimana yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yaitu dalam bentuk pemanfaatan sesuai Pasal 27 berupa:
  - a. Sewa;
  - b. Pinjam Pakai;
  - c. Kerja Sama Pemanfaatan;
  - d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
  - e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Kerja Sama Pemanfaatan Barang sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 31 PP 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan Pihak Lain adalah dalam rangka untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Barang Milik Negara/Daerah dan/atau meningkatkan penerimaan Negara/pendapatan daerah. Sehingga apabila pembangunan hotel dan mall dimana HGB yang dimiliki oleh Suryadi Tandio yang bekerja sama dengan barang milik daerah berupa tanah milik Pemerintah Kota



Samarinda berjalan dengan lancar maka akan menambah pemasukan kas Negara atau Daerah.

- 3) Dapat membuka lapangan pekerjaan;
- 4) Mengurangi pengangguran;
- 5) Kemajuan suatu daerah salah satunya terlihat dari banyaknya pembangunan disuatu daerah;
- 6) Dengan gagalnya pembangunan mega proyek Suryadi Tandio, turut membuat usahanya dibidang otomotif seperti dealer Honda yang berada di beberapa Kota di Provinsi Kaltim mengalami kebangkrutan. Karena pengalokasian dana milik Suryadi Tandio telah digunakan untuk membangun mega proyek tersebut.

Penanam Modal Dalam Negeri secara keseluruhan di Republik Indonesia termasuk Suryadi Tandio sudah merupakan haknya untuk mendapatkan kepastian hukum yang menghasilkan perlindungan hukum dan rasa aman dari Pemerintah Indonesia, karena telah diamanatkan sesuai dalam Pasal 14 Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal:

- a. Kepastian Hak, Hukum, dan Perlindungan;
- b. Informasi yang terbuka mengenai bidang usaha yang dijalankannya;
- c. Hak pelayanan; dan
- d. Berbagai bentuk fasilitas kemudahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut mengenai kepastian hukum juga disebutkan pada asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana termuat dalam Pasal 10

Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, salah satu nya memuat:

- a. Kepastian Hukum;
- b. Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;
- c. Pelayanan yang Baik.

Undang-Undang Penanam Modal, Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Menteri Agraria maupun Peraturan Pemerintah terkait pertanahan dan Undang-Undang Pokok Agraria keseluruhan selalu menekankan mengenai Kepastian Hukum yang menimbulkan perlindungan hukum dan rasa aman. Pada kenyataannya pembangunan mega proyek Hotel dan Mall tersebut justru terhambat dan akhirnya mangkrak akibat ketidak tertiban administrasi pada organ pemerintah di Kota Samarinda dan kepastian hukum yang diberikan oleh Undang-undang mau Putusan Pengadilan tidak dapat memberi perlindungan dan rasa aman, yang menumbulkan lini usaha milik Suryadi Tandio dibidang Dealer ikut berdampak yang mengakibatkan kebangkrutan, karena sebagian besar modal biaya pembangunan telah dialokasikan untuk pembangunan mega proyek tersebut. Suryadi Tandio selaku Penanam Modal seperti layaknya pengusaha selalu menghitung segala sesuatu dari sisi biaya. Untuk itu, iklim investasi yang kondusif hanya dapat tercapai jika ada kepastian (*certainty*) dalam berusaha dan adanya iklim usaha yang dapat diprediksi (*predictable*).<sup>32</sup> Fasilitas yang diberikan dalam bentuk

---

<sup>32</sup> Rahmi Janed, *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung (Direct Investment)*, Prenadamedia Goup, Surabaya, 2016, h. 121.

jaminan dan insentif tujuannya sama untuk menarik investor dan memberi iklim investasi yang kondusif bagi Penanam Modal. Sehingga Penanam Modal merasa aman dan nyaman atas didirikan usahanya di Indonesia karena memiliki kepastian hukum yang memberi perlindungan hukum dan rasa aman yang pasti. Oleh sebab itu penulis memberikan kesimpulan dan saran terkait kepastian hukum yang wajib memberikan perlindungan dan rasa aman bagi pemegang hak atas tanahnya, yang penulis jelaskan pada bab IV tesis ini.