



**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN KASASI HAKIM MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 332 K/TUN/2020 TENTANG PEMBAHARUAN SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN TANPA PERSETUJUAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

Muhammad Fajar Tri Cahyono

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
Muhammadfajar.18028@mhs.unesa.ac.id

Tamsil Rahman

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya
tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Marwan Kustiono selaku debitur PT. Bank Syariah Mandiri mengakui telah memiliki tagihan hutang kepada PT. Bank Syariah Mandiri dengan jaminan SHGB 334/Kelurahan Keputih atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan. Namun tindakan PT. Bank Syariah Mandiri yang telah menerbitkan Pembaruan Sertifikat Obyek Sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan. Marwan selaku pemilik tanah dan bangunan karena SHGB itu telah hilang dan juga telah jatuh tempo hal itu merugikan kepentingan Marwan selaku Pemegang Hak, hal ini jelas-jelas bertolak belakang dengan berlakunya peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut jelas-jelas merugikan kepentingan Marwan sebagai Pemegang Hak. Tujuan dari penelitian ini yaitu pemahaman akan pertimbangan hakim dan akibat hukum dari Putusan No. 332 K/TUN/2020. Jenis penelitian hukum normative dilakukan dalam penelitian ini, dengan menggunakan pendekatan kasus, perundang-undangan, dan konseptual. Bahan hukum sekunder dan primer dimanfaatkan dengan mengumpulkan bahan hukum melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian adalah diketahui pertimbangan hakim yang seharusnya menerapkan asas hakim aktif dalam memberikan putusan terkait Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanpa persetujuan pemegang hak atas tanah yang dalam hal ini tidak adanya yang dikuasakan dalam melakukan penerbitan sertifikat hak guna bangunan tersebut. Secara umum dalam pertimbangan hakim dalam memenangkan pihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II dan juga PT. Bank Syariah Mandiri yakni dengan mempertahankan pertimbangan hakim yang ada pada putusan sebelumnya mengenai Tenggat Gugatan yang sudah melebihi batas jangka waktu gugatan. Akibat hukum yang timbul dalam putusan MA No. 47 K/TUN/2020 yakni menyatakan Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi.

Kata Kunci: Pembaruan, Hak Guna Bangunan

Abstract

Marwan Kustiono as the debtor of PT. Bank Syariah Mandiri admits that it has a debt claim to PT. Bank Syariah Mandiri with guarantee of SHGB 334/Kelurahan Keputih on a piece of land on which a building stands. However, the actions of PT. Bank Syariah Mandiri which has issued the Renewal of the Dispute Object Certificate without permission and knowledge. Marwan as the owner of the land and buildings because the SHGB has been lost and has also expired, it is detrimental to the interests of Marwan as the Rights Holder, this is clearly contrary to the enactment of laws and regulations as well as general principles of good governance so that the Defendant's actions in issuing the Object of the Dispute clearly harms Marwan's interests as the Rightsholder. The purpose of this study is to understand the judge's considerations and the legal consequences of Decision No. 332 K/TUN/2020. This type of normative legal research is carried out in this study, using a case, legislation, and conceptual approach. Secondary and primary legal materials are utilized by collecting legal materials through literature study. The result of the research is that it is known that the judges' considerations should apply the principle of active judges in giving decisions regarding the renewal of the Building Use Rights

Certificate without the approval of the land rights holders, in this case there is no authorized person in issuing the building use rights certificates. won the party of the Head of the National Land Agency of Surabaya II and also PT. Bank Syariah Mandiri, namely by maintaining the judge's considerations in the previous decision regarding the deadline for the lawsuit which has exceeded the time limit for the lawsuit. The legal consequences arising in the Supreme Court's decision no. 47 K/TUN/2020 which states Reject the appeal from the Cassation Petitioner.

Keywords: Renewal, Building Use Rights

PENDAHULUAN

Permasalahan terkait tanah ini sering dijumpai dan dapat menimbulkan berbagai gangguan, hal itu sangat mengganggu karena masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya menggantungkan hidupnya pada tanah. (Mudemar Rasyidi n.d.). Dan tanah itu sendiri menjadi kebutuhan akan orang banyak, sehingga menganggap tanah adalah harta yang paling penting, akibatnya banyak terjadi konflik terkait permasalahan ini sampai berlarut-larut dan berkepanjangan. (John Salindeho 1998) Apalagi dalam hal ini Permasalahan Hak Atas Tanah. Badan umum atau perorangan dapat mempunyai kepemilikan tanah secara umum melalui hak atas tanah. Bagi perseorangan yang melakukan penguasaan, penggunaan dan pengambilan manfaat dari tanah disebut sebagai pemegang atas tanah. (Doly et al. n.d.) .

Hak Guna Bangunan ialah salah satu hak atas tanah yang telah tercantum dalam aturan UUPA. Hak Guna Bangunan dalam hal ini diatur secara Khusus pada Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak untuk mempunyai dan mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan kepunyaan pribadi, dengan batas waktu 30 tahun. Perpanjangan batas waktu paling lama 20 tahun terjadi apabila keinginan dari pemegang hak, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunan. Hak Guna Bangunan adalah kepemilikan hak atas tanah dengan batas waktu tertentu dan boleh jadi, terhapusnya hak atas tanah. Jika ingin memperpanjang jangka waktu hak guna bangunan, maka pemilik hak harus terus meneruskan sampai jangka waktu semula. (Hukum et al. 2016).

Sesuai dengan ketentuan UPPA tersebut dalam ayat (2) pasal 25 No 40 tahun 1996 pada Peraturan Pemerintah, maka terkait dengan berakhirnya batas waktu perpanjangan atas Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah, dan Hak Guna Usaha seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal 25, pemberian atas pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dapat diterima oleh bekas pemegang hak. Dan juga dalam ayat (1) pasal 27 pada peraturan yang sama dipaparkan bahwa dalam kurun waktu paling lama dua tahun sebelum selesainya jangka waktu dapat mengajukan penambahan hak guna bangunan(Winanti et al. 2020).

Selain pembaruan dan juga perpanjangan hak guna bangunan, ada yang perlu perlu diperhatikan yakni

mengenai Penerbitan Sertifikat Pengganti. Terkait dengan sertifikat pengganti yang disebabkan kehilangan dan kerusakan, termuat dalam ayat (1) pasal 57 pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, yang berisikan: penerbitan sertifikat terbaru dilakukan atas permintaan pemegang hak dalam rangka mengganti sertifikat yang hilang, rusak, penggunaan blangko sertifikat yang tidak sesuai, atau sertifikat yang tidak diberikan kepada pembeli lelang ketika lelang eksekusi. pada pasal tersebut mengindikasikan bahwa, bagi kantor Pertanahan pengeluaran atas penggantian sertifikat sebidang tanah yang bersertifikat tidaklah mudah (Murambika n.d.). Dalam mendapatkan sertifikat baru, terdapat persyaratan yang harus terpenuhi, agar tidak ada sertifikat ganda dalam tanah yang sama. Pihak dari kantor pertanahan akan memberikan persyaratan yaitu dengan, meninjau lokasi (verlap) dan mengukur ulang tanah guna membuktikan bahwa kondisi tanah dengan yang ada pada buku tanah dan sertifikat tanah berupa foto copy dari pemohon (jika masih ada) tidak berubah. (Haswari Puspitoningrum Program Studi Magister Kenotariatan PPS Unisma Jalan Mayjen Haryono Nomor 2018).

Perkara tentang Pembaruan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanpa Izin Pemegang Hak Atas Tanah telah diatur pada Nomor 330K/TUN/2020 dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Gugatan diajukan oleh Marwa Kustiono (Penggugat) kepada PT. Bank Syariah Mandiri (Tergugat II Intervensi) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Tergugat). Persoalan dalam Putusan tersebut berawal dari Bahwa Penggugat atas nama Marwan Kustiono selaku debitur PT. Bank Syariah Mandiri mengakui telah memiliki tagihan hutang kepada PT. Bank Syariah Mandiri dengan jaminan SHGB 334/Kelurahan Keputih dengan luas tanah 1000 m² dan diatasnya berdiri bangunan yang didirikan di Perumahan Galaxy Permai, Kota Surabaya yang beralamatkan Jl. Galaxy Bumi Permai A-3 No. 9 Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo. Namun dengan berjalannya waktu jaminan SHGB 334/Kelurahan Keputih milik Marwan tersebut hilang. Kemudian karena Tergugat tidak mau terhapus hutang dari si Marwan karena jaminannya sudah hilang. Maka Tergugat melakukan pelaporan kehilangan sampai terbitnya Pembaruan SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih. Tindakan Tergugat yang telah

menerbitkan Obyek Sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak, karena hal ini jelas-jelas pada peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintah saling bertolak belakang, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak (Tanah, Konversi, and Barat n.d.).

SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih telah dilakukan pembaruan oleh PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 29 Nopember 2017, bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan pembaruan atau perpanjangan ataupun menandatangani berkas apapun terkait dengan pembaruan atau perpanjangan SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih yang sekarang menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih.

Kemudian yang dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan Obyek Sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku Pemegang Hak, adalah jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat selaku warganegara yang taat akan hukum dan sebagai Pemegang Hak. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 7 Nomor 40 Tahun 1996 terkait Hak Guna Usaha yang telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia. Hak Atas Tanah dan Hak Guna Bangunan telah dinyatakan bahwa: "Pembaruan hak ialah memberikan hak yang sama bagi pemilik hak atas tanah dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai sesudah jangka waktu atau selesai perpanjangan, dan Hak Guna Usaha".

Sedangkan di dalam Pasal 25 ayat (2) Nomor 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanahnya, dan Hak Guna Usaha telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yang berbunyi: Berakhirnya batas waktu perpanjangan atas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, seperti yang termaksud pada ayat (1) pasal 25, pemberian atas pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dapat diterima oleh bekas pemegang hak, Bahwa *in casu* jika ketiga pasal saling dikaitkan, yaitu pada Pasal 1 ayat 7 dan Pasal 25 ayat (2) Nomor 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, dengan Pasal 36 ayat (2) Nomor 24 Tahun 1997 terkait dengan Pendaftaran Tanah, yang telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, dimana Tergugat selaku pihak yang menerbitkan Obyek Sengketa yang seharusnya harus melibatkan Penggugat selaku Pemegang Hak Atas tanahnya SHGB Nomor

334/Kelurahan Keputih yang sudah berakhir masa berlakunya untuk dilakukan pembaruan menjadi SHGB Nomor 04060/Kelurahan Keputih, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat. Tergugat justru melibatkan pihak lain yang tidak mempunyai dasar hukum sesuai ketentuan-ketentuan tersebut diatas untuk penerbitan Obyek Sengketa yang asal mulanya dari SHGB Nomor 334/Kelurahan Keputih atas nama Penggugat guna kepentingan PT. Bank Syariah Mandiri.

Berdasarkan hal-hal tersebut nyata terbukti, alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terkait perkara a quo telah terpenuhi syarat Sebagaimana tercantum pada pasal 53 ayat (2) huruf a terkait Perubahan Atas dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan mengenai Peradilan dalam Nomor 5 Tahun 1986 padaperaturan perundang-undangan, yang berbunyi: Penggunaan argumen dalam gugatan sebagaimana yang tertuang pada ayat (1) yaitu: a. Berlakunya peraturan perundang-undangan saat ini, bertentangan dengan gugatan keputusan Tata Usaha Negara". Dengan demikian, harus menyatakan bahwa obyek sengketa batal atau tidak sahnya.

Tergugat wajib melakukan pencabutan sertifikat Hak Guna Bangunan dalam Keputusan Tata Usaha Negara Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, penerbitan Sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur Nomor 1663/Keputih/2017, tanggal 27 September 2017, luas 1.000 m², atas nama Marwan Kustiono, karena berdasarkan bukti diatas, telah merugikan penggugat sebagai akibat terbitnya Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat karena hak Penggugat atas Tanah Sengketa telah beralih kepada pihak lain, dan oleh karenanya tepatnya gugatan a quo serta selaras dengan ketentuan perundang-undangan dan haruslah dinyatakan diterima.

Berdasar paparan sengketa di atas, akar permasalahan dalam hal ini yaitu berhubungan dengan Pengakuan Penggugat bahwa Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan jelas-jelas merugikan kepentingan Penggugat. Tetapi dibantah oleh tergugat karena daluwarnya gugatan dari penggutan serta tidak terpenuhinya masa tenggang waktu dan Bukti SKPT No.313/2019 yang diajukan oleh penggugat itu menurut Tergugat juga tidak bisa menjadi Alasan Gugatan.

Penyampaian bukti-bukti oleh majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 332 K/TUN/2020 Itu dikarenakan terdapat perbedaan pendapat antar majelis hakim. Mahkamah Agung menegaskan dalam Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya bahwa putusan Judex Facti dinyatakan telah benar dan tidak adanya kesalahan

penerapan hukum, dengan mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengetahui sertifikat objek sengketa sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.SBY tanggal 25 Oktober 2018, Sedangkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah terdaftar gugatan sengketa tata usaha negara pada tanggal 8 April 2019, Hal ini menunjukkan bahwa pemohon kasasi yang telah mengajukan gugatan telah melewati masa tenggat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang tercantum dalam pasal 55 terkait dengan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986 pada perturan perundang-undangan. Tetapi dapat sanggahan Majelis Hakim Dalam pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya bahwa putusan Judex Facti menyatakan dengan pertimbangan penerapan hukum yang dilakukan salah walaupun sudah diketahui oleh pemohon kasasi/penggugat dan kepentingannya dirasa telah merugikan oleh sertifikat objek sengketa sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 25 Oktober 2018, dan gugatan a quo didaftarkan pada tanggal 8 April 2019, akan tetapi belum diketahui adanya putusan yang berkemampuan hukum tetap dari Peradilan Agama, sehingga penghitungan tenggat waktu tertunda hingga terdapat putusan dengan kekuatan hukum tetap dan juga karena pemohon sertifikat objek sengketa bukan Marwan Kustiono, ataupun pihak lain yang dikuasakan untuk itu, sehingga terdapat kekurangan yuridis sebagaimana diatur pada Pasal 73 ayat (1) Nomor 3 Tahun 1997 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai Ketentuan Pelaksanaan, Nomor 24 Tahun 1997 pada Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan, pemohon dapat melakukan aktivitas pendaftaran tanah secara sporadik. Oleh karena itu pembatalan sertifikat objek sengketa harus dilakukan, sebagaimana pertimbangan dari Pengadilan tata usaha Negara Surabaya. Permasalahan tanah ialah permasalahan hukum yang mempunyai cakupan yang luas serta mempunyai sifat yang sensitive, akibatnya menarik untuk diteliti. Dengan demikian berdasar paparan dari latar belakang, peneliti akan meninjau terkait dengan keputusan hakim serta akibat hukum Putusan Kasasi Nomor 332 K/TUN/2020 Mahkamah Agung RI.

METODE

Judul penelitian yaitu Analisis Yuridis Putusan Kasasi Hakim Mahkamah Agung Nomor 332 K/TUN/2020 Tentang Pembaruan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanpa Izin Pemegang Hak Atas Tanah merupakan penelitian hukum normatif. Penggunaan metode normative dalam sebuah penelitian yaitu penggunaan data sekunder berupa bahan hukum

kepuustakaan yang diteliti menggunakan bentuk penelusuran peraturan perundang-undangan dan sumber referensi terkait dengan topik pokok permasalahan (Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim 2016).

Penggunaan dua bahan hukum dalam penelitian ini, yaitu bahan hukum sekunder dan primer. Kemudian penggunaan pendekatan pada penelitian ini antara lain:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

“Legislasi dan regulasi digunakan dalam pendekatan perundang-undangan, penelitian dilakukan terhadap produk-produk hukum, dimana peneliti perlu mendalami akan hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.” Pendekatan ini dilakukan dengan pengkajian sumber bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. (Peter Mahmud 2005)

Peraturan perundang-undangan yang dikaji adalah “PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH NOMOR 40 TAHUN 1996 pasal 35 ayat (1) yang menyatakan 1) penghapusan Hak Guna Bangunan disebabkan : a. Terelesainya durasi waktu sebagaihalnya telah menetapkan dalam keputusan pemberian atau penambahannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Bahwa dengan demikian peristiwa hilangnya SHGB 334/Kel.Keputih tidak perlu dipertimbangkan lagi. Untuk selanjutnya akan dipertimbangkan apakah penerbitan SHBG obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur. Sasaran dari penelitian ini yaitu peraturan perundang-undangan, sehingga peneliti menggunakan pendekatan ini (Yulianto, Mukti , Achmad 2009).

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konsep berasal dari adanya perkembangan ilmu hukum berupa doktrin-doktrin serta pendapat-pendapat, dengan demikian peneliti akan menemukan gagasan yang memunculkan konsep, pengertian, serta asa-asas hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dialami (Galang 2018). Harapan dari penggunaan pendektan konsep ini ialah, mewujudkan argument hukum sehingga dapat terjawab materi muatan hukum sebagai titik pangkal dalam penelitian ini.

3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

“Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan menganalisis kasus yang berhubungan dengan fenomena yang dialami, dan sudah menjadi putusan pengadilan dengan kekuatan yang tetap”. Tujuan dari dilakukannya pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif ialah guna meninjau dalam praktek hukum

berupa norma-norma atau kaidah hukum (Peter Mahmud 2005). “Hal yang harus dipahami oleh peneliti dalam penggunaan pendekatan kasus ialah *ratio decidendi*, yang merupakan penggunaan argument-argumen oleh hakim agar sampai kepada keputusannya” (Wignjosoebroto, Soetandyo 2013). Harapan dari penggunaan pendekatan kasus ini, ialah argument hukum dalam penelitian akan bertambah. Dalam hal ini pendekatan kasus dalam penelitian ini membantu menganalisis mengenai permasalahan yang ada pada Putusan Nomor 332/K/TUN/2020 yakni SHGB yang dijadikan objek sengketa tanpa sepengetahuan dari pemegang Hak.

Penggunaan bahan hukum dalam penelitian ini yaitu:

1. Peraturan Pemerintah Mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah No. 40 Tahun 1996;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996;
3. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Mengenai Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Mengenai Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. PUTUSAN NOMOR 332 K/TUN/2020
7. PUTUSAN NOMOR 285/B/2019/PT.TUN.SBY
8. PUTUSAN NOMOR 43/G/2019/PTUN.SBY

Penggunaan teknik analisis deskriptif preskriptif adalah pengidentifikasian fakta-fakta hukum sekaligus pengeliminasian bahan-bahan yang tidak ada kaitannya dengan permasalahan penelitian, mencari jawaban rumusan masalah berdasarkan kumpulan bahan hukum, kemudian menyimpulkan perumusan masalah. Tujuan penyelidikan ini adalah untuk menemukan fenomena, fakta, variable, dan suasana yang terjadi selama penyelidikan dengan penggambaran yang sebenarnya. Penelitian ini mendeskripsikan dan manafsirkan data yang berkaitan dengan situasi saat ini, berupa hubungan antara variabel yang muncul, konflik antara dua keadaan atau lebih, sikap dan sudut pandang yang ada dalam suatu masyarakat, perbedaan antara fakta yang ada serta pengaruh di suatu negara, dll.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Apa Dasar Pertimbangan (*Ratio decidendi*) Hakim dalam Putusan Nomor 332 K/TUN/2020 ?

A.) Pertimbangan Hukum Hakim terkait Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak

Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa :

“Bahwa oleh karena pemohon sertifikat objek sengketa bukan Marwan Kustiono, ataupun pihak lain yang dikuasakan untuk itu, sehingga terdapat kekurangan yuridis sebagaimana diatur pada Pasal 73 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, yang pada pokoknya menyatakan, pemohon yang bersangkutan dapat melakukan permohonan berupa aktivitas pendaftaran tanah secara sporadik. Dengan demikian harus dilakukan pembatalan sertifikat objek sengketa.”

Bahwa berawal dari Pendapat Hakim pada Putusan Tingkat Pertama Nomor 43/G/2019/PTUN.SBY yang menyatakan terkait Prosedur Pembaharuan SHGB. Dalam hal ini Pengadilan sudah membaca Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kota Surabaya II nomor 364/HGB/BPN.35.80/2017 tanggal 22 nopember 2017 mengenai Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Marwan Kustiono, atas tanah terletak di jalan Semampir Tengah IV A-3/09, Kelurahan Keputih kecamatan Sukolilo. Yang menyatakan telah terselesainya hak atas tanah dimaksud, maka hak tanggungan tersebut gugur demi hukum, tetapi tidak menghilangkan jaminan hutang piutang. Walaupun begitu permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan oleh pihak PT.BANK SYARIAH MANDIRI selaku (Tergugat II Intervensi) tanpa ada persetujuan dari pihak Marwan Kustiono (penggugat) selaku pemegang hak. Demikian secara hukum juga diakui oleh PT.BANK SYARIAH MANDIRI selaku (Tergugat II Intervensi) bahwa pemohon pembaharuan Hak Guna Bangunan beserta pendaftaran hak Guna Bangunannya bukan oleh Marwan Kustiono selaku (Penggugat).

Pengadilan berpendapat, telah terjadi ketidak benaran data yuridis didalam penerbitan Sertipikat obyek sengketa, karena telah terbukti pemohon Hak atas tanah beserta pendaftarannya bukan Marwan Kustiono ataupun telah dikuasakan dengan surat kuasanya dan pada bukti yang diajukan dalam Pengadilan juga tidak ada bukti surat kuasa. Oleh karena pemohon bukanlah pemohon yang

sebenarnya, maka sangat beralasan jika dikatakan sertifikat obyek sengketa memuat cacat data yuridis dan sertifikat tersebut menjadi cacat hukum. Berdasarkan PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 MENGENAI KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH MENGENAI PENDAFTARAN TANAH NOMOR 24 TAHUN 1997 pada Pasal 73 ayat (1):

“Pemohon yang bersangkutan dapat melakukan permohonan berupa aktivitas pendaftaran tanah secara sporadik dengan surat yang sesuai dalam lampiran 13.”

Bahwa memang sebelum adanya Pembaharuan SHGB tersebut terdapat adanya pelaporan kehilangan dari Pihak PT. BANK SYARIAH MANDIRI selaku (Tergugat II Intervensi). Dan Pihak PT. BANK SYARIAH MANDIRI selaku (Tergugat II Intervensi) melalui Notaris/PPAT nya melaporkan terkait hilangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan 334/Kel.Keputih tersebut. Akan tetapi permasalahan Prosedur tersebut tidak berlanjut pada Putusan Banding Nomor 285/B/2019/PT.TUN.SBY. Dikarenakan putusan tersebut lebih condong terhadap permasalahan Tenggat waktu gugatan.

Namun Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, penulis tidak sependapat dengan Majelis Hakim. Dikarenakan menurut penulis sebenarnya tidak ada kerugian yang spesifik dari perbuatan Pembaharuan penerbitan dari SHGB 334/Kel. Keputih menjadi SHGB 04060/Kel.Keputih yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II. Justru seharusnya pihak dari Marwan selaku Penggugat atau Pemohon diuntungkan karena merasa terbantu dengan adanya Pembaharuan SHGB tersebut. Mengingat Marwan Kustiono sendiri masih ada Hutang tanggungan dengan PT. Bank Syariah Mandiri dengan jaminan SHGB tersebut. Bagaimana pun SHGB 04060/Kel.Keputih meskipun sudah adanya pembaharuan juga masih atas nama Marwan Kustiono selaku pemegang hak. Jadi jika dilihat mengenai gugatan nya dalam Yurisprudensi putusan sebelumnya menurut penulis tidak adanya dasar yang jelas mengenai dalam penerbitan Pembaharuan SHGB tidak melibatkan Marwan Kustiono sebagai Pemegang Hak. Karena Penulis sendiri mempunyai dasar perundang-undangan dan jika dilihat dari Pasal 11 huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

“janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi

hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.”

Dalam hal ini jika dilihat peraturan perundang-undangan tersebut sudah jelas bahwa dikarenakan Obyek Sengketa tersebut yakni SHGB 04060/Kel. Keputih merupakan Obyek Hak Tanggungan. Dan dari awal permasalahan sudah jelas bahwa Obyek tersebut dijadikan jaminan dalam masa proses hutang oleh Marwan Kustiono itu tiba-tiba Obyek tersebut hilang. Kemudian PT. Bank Syariah Mandiri tersebut tidak ingin bebas hutang dikarenakan tidak adanya jaminan maka dari itu demi menyelamatkan obyek hak tanggungan nya PT. Bank Syariah Mandiri meminta bantuan Notaris untuk melaporkan terjadinya kehilangan SHGB tersebut yang nantinya akan dijadikan bukti apabila dilakukannya Permohonan Pembaharuan SHGB. Dalam hal ini sudah jelas bahwa sebenarnya tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses gugatan ini justru pihak Marwan Kustiono seharusnya berterimakasih akan perbuatan tersebut bukan malah menggugat balik.

B.)Pertimbangan Hukum Hakim terkait Tenggat Waktu Gugatan

Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa :

“Tidak bisa dilakukan pembenaran terhadap argumen-argumen tersebut, pembenaran akan penerapan hukum telah dinyatakan dalam putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dengan mempertimbangkan sertifikat objek sengketa telah diketahui Pemohon Kasasi/Penggugat sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.SBY tanggal 25 Oktober 2018, sedangkan pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap gugatan sengketa tata usaha negara dilaksanakan pada tanggal 8 April 2019, sehingga pengajuan gugatan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sudah melewati tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana tercantum Pasal 55 Nomor 5 Tahun 1986 Undang-Undang mengenai Peradilan Tata Usaha Negara”.

Bahwa jika ditarik Kembali pada pertimbangan hakim yang ada pada Putusan Banding Nomor 285/B/2019/PT.TUN.SBY memang terdapat fakta yang mengemukakan bahwa Marwan Kustiono Selaku pihak Pemohon Kasasi telah mengetahui sertifikat objek sengketa sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.SBY tanggal 25 Oktober 2018. Dan

sedangkan pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap gugatan sengketa tata usaha negara dilakukan tanggal 8 April 2019. Sehingga pengajuan gugatan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sudah melewati tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari.

Bahwa Majelis hakim mempertimbangkan putusan tersebut Berdasarkan pada Pasal 55 dari UU PTUN yang berkaitan dengan perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan ke PTUN yang dilaksanakan dalam tiga faktor: pertama, tenggat waktu yang dimiliki adalah 90 hari setelah penerimaan atau pengumuman KTUN dengan perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan guna tidak terdapatnya upaya administrative dan langsung ditujukannya pihak. Seperti yang tercantum dalam pasal 55 dari UU PTUN paragraf 1, yaitu:

“untuk pihak yang namanya berada dalam Keputusan Tata Usaha Negeri yang digugat, sehingga tenggat waktu sembilan puluh puluh hari terhitung dari hari diterimanya Keputusan tata usaha yang digugat”

Sedangkan pada paragraph lima, yaitu:

“dalam perihal peraturan dasarnya memutuskan apabila sebuah ketentuan itu wajib diumumkan, sehingga batas waktu durasi sembilan puluh hari itu terhitung dari hari pemberitahuan tersebut”.

Faktor kedua, tenggat waktu yang dimiliki adalah 90 hari terhitung dari keluarnya KTUN sebagai hasil dari melakukan pemeriksaan keberatan yang merasa masih dirugikan pihak yang berkepentingan, sehingga dilakukannya perhitungan pengajuan gugatan guna tidak puasnya penempuhan upaya administrative bagi pihak tersebut dan pihak yang dituju langsung. (Budi Aspani 2019) objek gugatan merupakan bentuk dari KTUN hasil pemeriksaan keberatan. Sedangkan jangka waktu pengajuan gugatan 90 hari terhitung dari penerimaan KTUN apabila usaha administratif yang dilakukan sampai banding administratif, Akan tetapi pengajuan gugatan dilakukan ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. (Yusrizal 2018)

Faktor ketiga, perhitungan jangka waktu pengajuan gugatan ke PTUN terhadap KTUN yang berkarakter “fiktif negatif”. Pernyataan dalam faktor ini terdapat dalam paragraf 3 Pasal 55 dari UU PTUN yang dinyatakan:

“Dalam ayat (2) Pasal 3, terdapat keputusan terkait hal yang akan digugat, maka tenggat waktu sembilan puluh hari itu terhitung setelah lewatnya tenggat waktu yang tertuang dalam peraturan dasarnya, terhitung sejak tanggal penerimaan permohonan yang bersangkutan”,

Akibatnya jika didapati peraturan dasar yang ditentukan batas waktu bagi pejabat atau badan tata usaha negara guna dikeluarkannya keputusan atau pemberian reaksi atas masuknya suatu permohonan keputusan, maka penghitungan tenggat waktu dilakukan terhitung dari berakhirnya kesempatan pengambilan suatu KTUN. (Renius, Anna 2019).

Namun Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, penulis sependapat dengan Majelis Hakim yang berpendapat berbeda yang menyatakan bahwa :

“Bahwa walaupun Pemohon Kasasi/Penggugat sudah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh sertifikat objek sengketa sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya pada tanggal 25 Oktober 2018, dan gugatan a quo didaftarkan pada tanggal 8 April 2019, akan tetapi belum diketahui adanya putusan dari Pengadilan Agama yang berkemampuan hukum tetap, sehingga penghitungan tenggat waktu tertunda sampai diadakannya putusan yang berkekuatan hukum tetap.”

Dalam hal ini penulis juga berpendapat bahwa sebenarnya Tenggat Waktu Gugatan tidak melebihi 90 hari sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, karena Marwan Kustiono (Pemohon Kasasi) mengetahui kepentingannya dirugikan pada saat Marwan Kustiono (Pemohon Kasasi) menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 313/2019 dari pihak Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Surabaya II (Termohon) pada tanggal 13 Maret 2019.

Dalam PTUN juga menganut asas *actio temporalis*, dimana asas tersebut menentukan batasan seseorang dapat mengajukan gugatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Mengenai tenggat waktu dalam perkara ini, Majelis Hakim memberikan secara jelas mempertimbangan bahwa untuk menghitung tenggat waktu bagi Penggugat bukanlah pada saat diterbitkan Sertipikat obyek sengketa maupun pada waktu mengetahui keberadaan obyek sengketa dipersidangan Pengadilan Agama, akan tetapi dihitung sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, yaitu sejak penggugat menerima surat jawaban dari Tergugat yaitu tanggal 13 Maret 2019. Selain itu jika Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mendalilkan Penggugat mengetahui sejak gugatan diajukan, maka secara hukum juga terkena lembaga *geschorst*, yaitu tenggat waktu diskorsing / dihentikan, karena terdapat upaya hukum, dan diteruskan ketika upaya hukum atau tindakan hukum tersebut telah selesai, akan ada tindakan hukum lain. Maka semestinya tenggat waktu untuk pengajuan gugatan bagi penggugat baru dihitung pada saat itu. Berdasarkan teori pengetahuan (*vememings theory*) terhadap perhitungan

sembilan puluh hari atas daluwarsa pengajuan gugatan menurut Yurisprudensi Tetap dalam putusan nomor: 41 K/TUN/1994 Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 November 1994 adalah dihitung secara kasuistis. Sejak diketahuinya KTUN oleh yang bersangkutan dan merasa dirugikannya kepentingan oleh KTUN tersebut. Selain itu Berdasarkan pada Bab V angka 3 mengenai Tenggat Waktu (Pasal 55) dari SEMA No. 2 Tahun 1991, tanggal 3 Juli 1991 (SEMA No. 2 Tahun 1991), yang dinyatakan:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi dirasa merugikan kepentingannya maka tenggat waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat is merasa dirugikan kepentingannya oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.”

Berdasar paparan dalam SEMA No. 2 Tahun 1991 terdapat beberapa faktor jangka waktu yang harus terpenuhi oleh pihak yang tidak dituju oleh suatu KTUN akan tetapi merasa dirugikannya kepentingan oleh KTUN tersebut yaitu pertama, 90 (sembilan puluh) merupakan jangka waktu pengajuan gugatan ke PTUN yang terhitung secara kasuistis, kedua, terhitung sejak dirasa dirugikannya kepentingan oleh dan adanya Keputusan tersebut sudah diketahui. Hal ini menjadi pusat perhatian sebab tidak pastinya ditentukan jangka waktu pengajuan gugatan ke PTUN karena SEMA No. 2 Tahun 1991 menerapkan secara kasuistis. (Renius, Anna 2019)

2. Bagaimana Akibat hukum bagi para pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 332 K/TUN/2020 ?

Substansi dari Putusan Mahkamah Agung No.332/K/TUN/2020 yang memperbaiki putusan pada Tingkat Banding (PT TUN) yakni terkait permasalahan tenggat Waktu Gugatan yang pada intinya masih menilai bahwa Marwan Kustiono sebagai (Pemohon Kasasi) telah mengetahui sertipikat objek sengketa sejak pemeriksaan di Pengadilan Agama Surabaya dalam perkara Nomor 5221/Pdt.G/2018/PA.SBY tanggal 25 Oktober 2018, sedangkan pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap gugatan sengketa tata usaha negara dilakukan tanggal 8 April 2019, sehingga pengajuan gugatan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sudah terlewat tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagai halnya telah tercantum Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 55 Undang-Undang mengenai Peradilan Tata Usaha Negara.

Menurut Penulis, **Putusan tersebut kurang tepat.** Karena masih terdapat kekaburan dalam Putusan Mahkamah Agung No.332 K/TUN/2020 tersebut apalagi

dalam hal mengenai gugatan Pembaharuan SHGB tanpa izin dari pemegang Hak atas tanah. Dalam pokok intinya putusan tersebut hanya berfokus pada Tenggat Waktu gugatan dalam Putusan sebelumnya yakni Putusan Banding No.285/B/PT.TUN.SBY. Seharusnya Majelis hakim juga mempertimbangkan mengenai Permohonan Pembaharuan Sertifikat yang permohonannya bukan pemegang hak ataupun yang dikuasakan.

Akibat Hukum bagi Pemohon Kasasi (Marwan Kustiono) yakni ditolaknya Permohonan Kasasi oleh Majelis Hakim yang pada inti isi Permohonannya adalah Mewajibkan kepada Termohon Kasasi untuk mencabut sekaligus dinyatakannya tidak sah atau batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur Nomor 1663/Keputih/2017, tanggal 27 September 2017, luas 1.000 m2, atas nama Marwan Kustiono. Pemohon Kasasi (Marwan Kustiono) juga menerima akibat hukum berupa dihukum melakukan pembayaran untuk biaya perkara sebanyak Rp.500.000,00. Akibat Hukum Tidak Langsung bagi Pemohon Kasasi (Marwan Kustiono) ialah Harus merelakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 meskipun bukan pemegang haknya sendiri yang membuat Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Akibat Hukum bagi Termohon Kasasi I (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Surabaya II) dan Termohon Kasasi II (PT. Bank Syariah Mandiri) ialah dikabulkannya Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 14 April 2020 dan 13 April 2020 yang intinya melakukan penolakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi. Dan jika dilihat dari Putusan Banding No.285/B/PT.TUN.SBY yakni Membatalkan Putusan Tingkat Pertama No.43/G/2019/PTUN.SBY yang isinya terkait dinyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara dan Mewajibkan Tergugat/Termohon Kasasi untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, penerbitan sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No.1663/Keputih/2017 tanggal 27 September 2017, Luas 1000 m2 atas nama Marwan Kustiono.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian paparan pada bab sebelumnya, simpulan yang dicatat adalah:

1. Berdasarkan *Ratio decidendi* hakim pada Putusan Nomor 334 /K/TUN/2020, Putusan yang dijatuhkan hakim harus berpedoman pada asas

putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Dan Putusan tersebut dirasa sudah tepat dikarenakan jika melihat dari Obyek sengketa tersebut sebelumnya juga Obyek Hak Tanggungan. Dalam hal ini memang sebenarnya tidak ada kerugian yang spesifik dari perbuatan Pembaharuan penerbitan dari SHGB 334/Kel. Keputih menjadi SHGB 04060/Kel.Keputih yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dan diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II. Justru seharusnya pihak dari Marwan selaku Penggugat atau Pemohon diuntungkan karena merasa terbantu dengan adanya Pembaharuan SHGB tersebut. Mengingat Marwan Kustiono sendiri masih ada Hutang dengan PT. Bank Syariah Mandiri dengan jaminan SHGB tersebut. Bagaimanapun juga SHGB 04060/Kel.Keputih meskipun sudah adanya pembaharuan juga masih atas nama Marwan Kustiono selaku pemegang hak. Jadi jika dilihat mengenai gugatan nya dalam Yurisprudensi putusan sebelumnya menurut penulis tidak adanya dasar yang jelas mengenai dalam penerbitan Pembaharuan SHGB tidak melibatkan Marwan Kustiono sebagai Pemegang Hak. Dan Majelis Hakim juga mempertimbangkan mengenai Tenggang Waktu Gugatan yang menyatakan bahwa pihak dari Pemohon sudah melewati batas waktu gugatan yakni 90 hari. Akan tetapi untuk menghitung tenggang waktu bagi Penggugat bukanlah pada saat diterbitkan Sertipikat obyek sengketa maupun pada waktu mengetahui keberadaan obyek sengketa dipersidangan Pengadilan Agama, akan tetapi dihitung sejak Penggugat/Pemohon merasa kepentingannya dirugikan, yaitu sejak Penggugat/Pemohon menerima surat jawaban dari Tergugat/Termohon yaitu tanggal 13 Maret 2019. Selain itu jika Tergugat/Termohon maupun Tergugat II Intervensi/Termohon mendalilkan Penggugat mengetahui sejak gugatan diajukan, maka secara hukum juga terkena lembaga *geschorst*, yaitu tenggang waktu diskorsing / dihentikan, karena terdapat upaya hukum, dan diteruskan ketika upaya hukum atau tindakan hukum tersebut telah selesai, akan ada tindakan hukum lain. Maka semestinya tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi penggugat baru dihitung pada saat itu.

2. Akibat Hukum bagi Pemohon Kasasi (Marwan Kustiono) yakni ditolakannya Permohonan Kasasi oleh Majelis Hakim yang pada inti isi Permohonannya adalah Mewajibkan kepada Termohon Kasasi untuk mencabut sekaligus menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Penerbitan Sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur Nomor 1663/Keputih/2017, tanggal 27 September 2017, luas 1.000 m² , atas nama Marwan Kustiono. Pemohon Kasasi (Marwan

Kustiono) juga menerima akibat hukum berupa dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah). Akibat Hukum Tidak Langsung bagi Pemohon Kasasi (Marwan Kustiono) ialah Harus merelakan Sertipikat Hak Guna Bangunan miliknya diterbitkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060 meskipun bukan pemegang haknya sendiri yang membuat Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Akibat Hukum bagi Termohon Kasasi I (Kepala Kantor Pertanahan Nasional Surabaya II) dan Termohon Kasasi II (PT. Bank Syariah Mandiri) ialah dikabulkannya Kontra Memori Kasasi masing-masing pada tanggal 14 April 2020 dan 13 April 2020 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi. Dan jika dilihat dari Putusan Banding No.285/B/PT.TUN.SBY yakni Membatalkan Putusan Tingkat Pertama No.43/G/2019/PTUN.SBY yang isinya terkait Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara dan Mewajibkan Tergugat/Termohon Kasasi untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04060/Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, penerbitan sertipikat tanggal 29 November 2017, Surat Ukur No.1663/Keputih/2017 tanggal 27 September 2017, Luas 1000 m² atas nama Marwan Kustiono.

Saran

Berdasar hasil penelitian, saran dari penelitian ini, ialah:

1. Bagi Hakim, Putusan yang dijatuhkan hakim menurut penulis sudah dirasa berpedoman pada asas putusan yang memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Karena memang dalam memutus perkara setidaknya-tidaknya harus terdapat landasan yuridis, filosofis dan sosiologis. Putusan yang dijatuhkan hakim sudah memuat landasan yuridis yang lengkap. Dalam perkara ini memang lebih condong kearah Tenggang waktu gugatan bukan malah kearah permasalahan mengenai Pembaharuan SHGB tanpa persetujuan pemegang Hak. Dikarenakan memang dalam putusan Kasasi memang merupakan Putusan *Judec juris* dan sudah sepatutnya membahas mengenai hal itu.
2. Bagi Marwan Kustiono, Menurut penulis pengajuan gugatan oleh pihak Marwan Kustiono dirasa tidak tepat karena sebenarnya pihak dari Marwan Kustiono sendiri seharusnya berterimakasih dan dirasa cukup dibantu oleh pihak PT. Bank Syariah Mandiri karena dari awal permasalahan sudah jelas bahwa Obyek tersebut dijadikan jaminan dalam masa proses hutang oleh Marwan Kustiono itu tiba-tiba Obyek tersebut hilang. Kemudian PT. Bank Syariah Mandiri tersebut tidak ingin bebas hutang dikarenakan tidak adanya jaminan maka dari itu demi menyelamatkan obyek hak tanggungan nya PT.

Bank Syariah Mandiri meminta bantuan Notaris untuk melaporkan terjadinya kehilangan SHGB tersebut yang nantinya akan dijadikan bukti apabila dilakukannya Permohonan Pembaharuan SHGB. Dalam hal ini sudah jelas bahwa sebenarnya tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses gugatan ini justru pihak Marwan Kustiono seharusnya berterimakasih akan perbuatan tersebut bukan malah menggugat balik.

3. Bagi Kepala Kantor Pertanahan, diharapkan lebih teliti dan cermat untuk melakukan pengecekan data fisik maupun data yuridis sebelum diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sehingga kedepannya tidak ada lagi masalah mengenai sertifikat yang cacat substansi maupun cacat prosedur yang dapat memicu permasalahan terkait persyaratan dalam permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan.
4. Bagi PT. Bank Syariah Mandiri, Menurut Penulis memang perbuatan nya sudah cukup tepat menyelamatkan obyek jaminan hak tanggungan nya dan membuat permohonan penerbitan pembaharuan SHGB. Akan tetapi setidaknya ada pemberitahuan kepada pihak Marwan Kustiono sebagai pihak pemegang hak agar tidak terjadinya kesalahpahaman antar pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- John Salindeho. 1998. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 7
- Tim Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2019. *HIMPUNAN POLOCY BRIEF "Permasalahan dan kebijakan agrarian, Pertanahan dan Tata Ruang di Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press. hlm. 16.
- AP Parlindungan. 1998. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1998. hlm. 9
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group. hlm.5 (Marzuki 2005)
- Wignjosoebroto, Soetandyo. 2013. *Hukum Konsep Dan Metode*. Malang: Setara Press.
- Yulianto, Mukti fajar dan achmad. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta: pustaka belajar.
- Galang Taufani Suteki. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Depok: Rajawali Pers.
- (Diantha 2006)
- Sri Mamudji. 2005. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Yusrizal. 2015. *Modul Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Lhokseumawe: Unimal Press.hlm. 26.
- Titik Triwulan T., Ismu Gunadi Widodo. 2011. *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*. Jakarta : Presnadamedia Group.
- Rahardjo Adisasmita. 2011. *Manajemen Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ridwan Hr.2002. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Murtir Jeddawi. 2012. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Total Media. hlm. 150- 151
- Paulus Effendi Lotulung. 2013. *Hukum Tata Usaha Negara dan Kekuasan*. Jakarta: Salemba Humanika. hlm. 146-148.
- G Kartasapoetra. 1985. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta : Bina Aksara.hlm. 34.
- Godleib N. Mamahit, Berlian Manoppo. 2018. "Pengaturan Hukum Tentang Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai ditinjau dari PP No. 10 TAHUN 1996 Tentang HGU, HGB DAN Hak Pakai Atas Tanah". Lex Crimen Vol. VII/No. 6.
- Denico Doly. 2017. "Kewenangan Negara Dlam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat" . Negara Hukum : Vol. 8, No. 2.
- Atik Winanti. Taupiqqurrahman. Rosalia D.K. 2020. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik" , Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia Vol. 3, No. 2.Hal. 431-438
- Ramadhani R. 2021. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi 2, 2021, No. 1, 31-41.
- Gede Agus S , I Gede Surata. 2017. "Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng", Kertha Widya : Jurnal Hukum Vol. 5 No. 2
- Renius A.M. Anna Erliyana. 2019. "Polemik Jangka Waktu Pengajuan Gugatan", Jurnal Hukum & Pembangunan 49 No. 4 .
- Agung Kurniawan.2017. "Kedudukan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Dalam Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan", Jurnal Nestor Vol 1.No.1
- Dola Riza, 2018. "Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan", Jurnal Bina Mulia Hukum Vol 3.No.1
- La Sina, 2010. "Kedudukan Keputusan Tata Usah Negara Dalam Sistem Hukum Indonesia", Jurnal Hukum Pro Justitia Vol 28.No.1 April
- Farid Ramdani. 2018. "Keputusan Tata Usaha Negara Fiktif Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia", Jurnal Cakrawala Hukum Vol 9.No.2
- Afrina,A., Chandrawulan,A.A. 2019. "Menakar Penyelesaian Gugatan Sederhana Di Indonesia", Jurnal Bina Mulia Hukum Vol 4.No.1 September
- Enjang Nursolih. 2019. "Anlisis Penyusunan Gugatan", Jurnal Unigal Vol 7.No.1 Maret

- Bambang Sugeng A.S, Johan Wahyudi, Rizky Akbar. 2014. *"Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono"*, Yuridika: Volume 29 No.1, Januari-April
- Abdul Kadir Jaelani. 2020. *"Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia"*, Jurnal Pena Justitia Media Komunikasi dan Kajian Hukum. Vol.18 No 1.
- Budi Aspani. 2019. *"Eksistensi Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan"*, Jurnal Unpal. Vol.17.No. 1..
- Soehartono. 2012. *"Eksistensi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Sebagai Dasar Pengujian Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara Di Peradilan Tata Usaha Negara"*, Yustitia Jurnal Hukum Vol.1 No. 2
- Nur Triaji Antasena. 2019. *"Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti Yang Hilang Oleh Badan Pertanahan Nasional."* Vol. 3 No.2
- Pasaribu, M. 2019. *"Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak milik Atas Tanah Karena Hilang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat"*. Kumpulan Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Sosial Sains, Vol. 1(01).
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah (PP) no. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- 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
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- PerKBPN-RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.