

PENERAPAN AZAS *GOOD GOVERNANCE* DALAM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN PTUN NO: 68/G/2019/PTUN-BDG

IMPLEMENTATION OF THE GOOD GOVERNANCE PRINCIPLE IN THE CANCELLATION OF FREEHOLD TITLE BASED ON DECISION OF PTUN NO: 68/G/2019/PTUN-BDG

**Rosadi,
Endeh Suhartini,
Agus Surachman**

Program Studi Magister Hukum, Sekolah Pascasarjana,
Universitas Djuanda Bogor.
Korespondensi: Rosadi
e-mail: rosadi@unida.ac.id

**Jurnal
Living Law,
Vol. 15,
No. 1,
2023
hlm. 68-76**

Abstract: *The problem that occurs is that there is a TUN Court decision which states that the authentic and strongest proof of ownership of land rights in the form of a certificate on land is canceled by a weak/underhanded proof of land ownership in the form of a letter of waiver of rights (SPH), the factor is related to BPN/Official The State Administration in issuing its products does not pay attention to AUPB / Good Governance then the next problem is the existence of obstacles in executing it by TUN officials and by the certificate owner by taking a silent attitude / not withdrawing the certificate which was canceled by the Court and blocking the land by the interference defendant to controlled by the plaintiff. The method used by the author uses normative legal research methods and data methods that use qualitatively the Bandung State Administrative Court decisions, etc. AUPB for TUN officials is a necessity in order to maintain the cancellation of certificates/decisions, this shows a lack of supervision to BPN TUN officials and lacks firmness in setting sanctions.*

Keywords : Good governance; Freehold Title; PTUN.

Abstrak: Masalah yang terjadi adalah adanya satu keputusan Pengadilan TUN yang menyatakan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang otentik dan terkuat berupa sertipikat atas tanah dibatalkan oleh bukti kepemilikan tanah yang lemah/di bawah tangan yaitu berupa surat pelepasan hak (SPH), faktornya adalah sehubungan BPN/Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan produknya tidak memperhatikan AUPB/Good Governance lalu masalah berikutnya adalah adanya hambatan dalam mengeksekusinya oleh pejabat TUN maupun oleh pemilik sertipikat dengan cara mengambil sikap diam/tidak menarik sertipikat yang dibatalkan oleh Pengadilan dan menghalang-halangi tanahnya oleh tergugat intervensi untuk dikuasai oleh penggugat. Metode yang digunakan oleh penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif serta metode data yang digunakan secara kualitatif putusan TUN Bandung dll. AUPB bagi pejabat TUN adalah suatu keniscayaan demi menjaga dibatalkannya sertipikat/keputusan, ini menunjukkan adanya kekurangan pengawasan kepada pejabat TUN BPN serta kurang tegas dalam pengaturan sanksi.

Kata Kunci : *Good governance; Sertipikat Hak Milik; PTUN.*

PENDAHULUAN

Pengertian tanah adalah permukaan bumi yang ada di atas sekali dan tanah merupakan pemberian dari maha pencipta. karena itu Negara mempunyai kewajiban

membuat tanah memiliki daya guna untuk kehidupan masyarakat, maka dalam hal ini negara wajib mengatur segala aspek yang menyangkut tanah. Tanah bisa dipergunakan untuk dijadikan rumah,

sumber penghasilan, lokasi bisnis termasuk bisa dipergunakan sebagai kepentingan sosial dll.

Tujuan yang dikehendaki oleh negara adalah untuk memberikan kepada masyarakat/rakyat adanya hak atas tanah dimana dengan hak yang dimaksud ialah mendapatkan suatu kepastian hukum dan kelayakan hidup. Kondisi yang demikian adalah adanya jaminan kepastian hukum terkait dengan hak-hak warganegara, serta sanksi bagi yang melanggarnya. Maka adanya UUPA No. 5 Tahun 1960 bukan berarti tidak ada sengketa tanah, karena sengketa tanah itu sangat kompleks.

Hukum sebagai kaidah sosial harus dijadikan ujug tombak pembangunan agar ciata - cita masyarakat adil, makmur dan sejahtera dapat berwujud, bahwa setiap pemilik tanah sebarangpun yang dimilikinya harus terjamin dalam mempertahankan hak miliknya terhadap gangguan dari pihak lain. Mengacu kepada UUPA yang merupakan sumber utama Hukum Agraria, yang di cantumkan dalam dalam Pasal 19 ayat (1) serta adanya Pasal 32 ayat (1) sebagai asas kepastian hukum dalam dan jaminan dalam pertanahan, maka di jadikanlah sertipikat itu sebagai surat tanda bukti hak dan kuat untuk pemilikinya Dalam sengketa keputusan pejabat berupa sertipikat PTUN Bandung tersebut, PTUN Bandung memutuskan yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat Surat Pelepasan Hak (SPH) yang dimiliki oleh penggugat yang berdasarkan bukti - bukti hak girik/litter C Desa Cijeruk 73/76 atas nama NBA yang berlokasi di Kampung Gegerbitung Rt 05 Rw 04 Desa Cijeruk. Nomor Persil : 23 di Blok Kupa Cikiara, Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.060.011.003.0009.0 atas nama penggugat, Adalah sah menurut hukum, sehingga sertipikat objek perkara harus dicoret dalam daftar tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor. Dengan kata lain putusan Pengadilan TUN tersebut/Surat Pelepasan Hak telah mengalahkan kedudukan sertipikat. Hal ini

melihatkan bahwa sertipikat tanah tidak mempunyai kepastian hukum sebagaimana yang tercantum dalam Undang - Undang Pokok Agraria No. 6 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997.

METODE PENELITIAN

Bahwa peneliti menggunakan pendekatan kasus dalam arti peneliti dalam menjawab dari permasalahan yang sudah disusun dalam identifikasi masalah dengan cara mempergunakan pendekatan metode pendekatan uridis normatif, Menurut pendapat Martin Roestamy yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma dengan tujuan untuk menciptakan norma, pendekatan yuridis normatif dikenal pula dengan istilah penelitian hukum normatif, dalam arti dengan memilih putusan Pengadilan TUN No: 68/G/2019/PTUN/-BDG dihubungkan dengan konsep *Good governance* peneliti juga melakukan pendekatan secara yuridis sosiologi agar lebih diketahui hamabtan - hambatan apa saja ketika isi putusan tersebut dieksekusi.

PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM PENELITIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BOGOR

Masyarakat di Kabupaten Bogor termasuk masyarakat yang masih banyak menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yaitu adanya tiga ketentuan yaitu terbuka, tunai dan jelas tanahnya. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Maksud dibawah tangan yaitu perbuatan kesepakatan jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah tindakan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Desa.

B. TINJAUAN UMUM AZAS *GOOD GOVERNANCE*

Good governance didefinisikan sebagai cara, praktek dan tata cara negara dan masyarakat mengatur sumber daya serta memecahkan masalah-masalah publik. Dalam konsep *governance*, pemerintah hanya menjadi salah satu aktor dan tidak selalu menjadi aktor yang menentukan. *Governance* menuntut redefinisi peran negara, dan itu berarti adanya redefinisi pada peran warga. Adanya tuntutan yang lebih besar pada warga, antara lain untuk monitoring akuntabilitas pemerintahan itu sendiri. Dapat dikatakan bahwa *Good governance* adalah suatu penyelenggaraan manajemen pembangunan yang solid dan bertanggung jawab yang sejalan dengan prinsip demokrasi dan pasar yang efisien. Dalam dokumen kebijakan *united nation development programme* (UNDP) lebih jauh menyebutkan ciri-ciri *Good governance* yaitu:

1. Mengikuti sertakan semua, transparansi dan bertanggung jawab, efektif dan adil.
2. Menjamin adanya supremasi hukum.
3. Menjamin bahwa prioritas-prioritas politik, sosial dan ekonomi didasarkan pada konsensus masyarakat.
4. Memperhatikan kepentingan mereka yang paling miskin dan lemah dalam proses pengambilan keputusan.

Negara dengan birokrasi pemerintahan dituntut untuk merubah pola pelayanan diri birokratis elitis menjadi birokrasi populis. Dimana sektor swasta sebagai pengelola sumber daya di luar negara dan birokrasi pemerintah pun harus memberikan kontribusi dalam usaha pengelolaan sumber daya yang ada.

Penerapan cita-cita *good governance* pada akhirnya mensyaratkan keterlibatan organisasi masyarakat sebagai kekuatan penyeimbang Negara. Namun cita *good governance* kini sudah menjadi bagian sangat serius dalam wacana pengembangan paradigma birokrasi dan pembangunan kedepan.

Dari berbagai hasil yang dikaji Lembaga Administrasi Negara (LAN) menyimpulkan ada sembilan aspek fundamental dalam perwujudan *good governance*, yaitu:

1. Partisipasi (*Participation*)
2. Penegakan hukum (*Rule Of Law*)
3. Transparansi (*Transparency*)
4. Responsif (*Responsiveness*)
5. Konsensus (*Consensus Orientation*)
6. Kesetaraan dan keadilan (*Equity*)
7. Akuntabilitas
8. Visi Strategi (*Strategic Vision*)

C. PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH

Penyelesaian sengketa sertipikat yang timbul di wilayah Kabupaten Bogor umumnya diselesaikan oleh penjual dan pembeli bersengketa dengan bantuan lembaga resmi pemerintah yaitu Kantor Desa dan atau Kantor BPN Kabupaten Bogor. Ada dua cara penyelesaian yaitu dengan cara non-litigasi dan litigasi. Dalam kasus ini penyelesaiannya menggunakan cara litigasi atau proses gugatan PTUN Bandung. Yang jadi dasar objek PTUN yaitu K.TUN (Pasal 53 UU No. 5/986 tentang PTUN Jo UU No. 5 /1986), BPN merupakan lembaga yang berwenang dalam bidang penerbitan sertipikat dan sekaligus sebagai pejabat TUN, maka seandainya terhadap sertipikat tanah yang kewenangan dan mengadili adalah PTUN (kompetensi absolute). Sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yakni diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkankannya K.TUN.

D. KAJIAN TERHADAP PUTUSAN PTUN No: 68/G/2019/PTUN-BDG.

Kasus ini objek sengketaanya bertempat di Blok Cikiara Kp. Gegerbitung Desa Cijeruk. Peneliti mengambil contoh kasus yang terjadi antara PDAM Kabupaten Bogor sebagai penggugat melawan BPN Kabupaten Bogor sebagai tergugat serta 70 orang ahli waris NBA sebagai tergugat Interpensi yang memiliki tanah seluas

kurang lebih 2000 M2 yang diwariskan ke 6 anaknya yaitu: ABN, TBN, EBN, MBN, BBN dan EBN. Pada tahun 1995 tanah itu sudah di jual oleh kuasa jualnya sekaligus ahli warisnya yaitu MBEBN atas kuasa jula dari para ahli waris, namun pada tahun 2018 anak - anak dari ahli waris membuat surat pernyataan tidak pernah memberikan persetujuan jualnya kepada PDAM, oleh karena itulah para ahli waris mengajukan permohonan sertipikat dengan berkas - berkas tanah yang ada, Alhasil terbitlah sertipikat atas nama para ahli waris NBA.

Atas dasar itu PDAM mengajukan keberatan kepada BPN Kabupaten Bogor karena PDAM merasa sudah membelinya dengan bukti Surat Pelepasan Hak (SPH) yang di buat dihadapan Camat Cijeruk dan sudah ada surat ukurnya dari BPN. 1. Posisi Kasus Perkara Nomor: 68/G/2019/PTUN-BDG. Duduk perkaranya posisi penggugat adalah PDAM, penggugat mengajukan gugatan di PTUN Bandung, diregister dalam Perkara TUN No: 68/G/2019/PTUN-BDG.

Penggugat menggugat tergugat dengan alasan bahwa tergugat dalam menerbitkan KTUN dengan melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014, tentang Administrasi Negara, Penggugat menggugat tergugat dengan alasan, diterbitkan oleh tergugat dengan melanggar Pasal 1320 ayat (1) dan atau Pasal. 1321 KUHPerdara, serta melanggar AUPB yaitu terdapat kekilapan (*dwaling*), paksaan (*Dwang*) dan penipuan (*bedrog*) serta melaksanakan prinsip - prinsip pemerintahan *good governance*. 2. Amar Putusan Nomor: 68/G/2019/PTUN-BDG. Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Hakim Pengadilan TUN Bandung dalam putusannya dalam Perkara TUN No: 68/G/2019/PTUN-BDG, menyatakan bahwa penggugat telah mampu membuktikan kebenaran gugatannya, dengan pertimbangan hukumnya adalah melanggar Pasal 1320 ayat (1) dan atau Pasal 1321 KUHPerdara, serta melanggar AUPB yaitu terdapat kekilapan (*dwaling*), paksaan (*Dwang*) dan penipuan (*bedrog*)

serta tidak melaksanakan prinsip - prinsip umum pemerintahan yang baik/*good governance*.

Sesuai dengan pembahasan dari putusan sebagaimana dikemukakan diatas, alasan-alasan yang dipakai untuk membatalkan sertipikat adalah alasan hukum formil/tidak diikutinya prosedur dan alasan hukum materiil/bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

E. ANALISIS AKIBAT HUKUM BATALNYA SERTIPIKAT

Dibatalkannya sertipikat Hak milik oleh Pengadilan TUN tidak disertai amar yang berbunyi membatalkan fatwa waris dan akta jual beli yang menjadi dasarnya. Dalam yurisprudensi 302 K/Tun/1999, tanggal 8 Pebruari 2000) Mahkamah Agung menyatakan akta jual beli bukanlah K. TUN, oleh karena sifatnya bilateral dan tidak bersifat unilateral. Namun demikian pembatalan sertipikat tidak sedemikian rupa secara serta karena adanya cacat hukum dalam sertipikat itu.

Dengan demikian, walaupun fatwa waris dan akta jual beli tidak dibatalkan dalam amar putusannya oleh Pengadilan TUN sehubungan fatwa waris dan akta jual beli yang menjadi dasar terbitnya sertipikat itu dibuktikan ada cacat hukum. Maka pertimbangan putusan Pengadilan TUN, pada hakekatnya merupakan satu kesatuan dengan amar putusannya, dengan demikian dengan dibatalkannya sertipikat atas dasar pemalsuan fatwa waris PA Cibinong atau cacat materiil dalam akta jual beli, maka fatwa waris dan akta jual beli itu sendiri mutatis mutandis tidaklah mempunyai kekuatan hukum. Bahwa dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan sertifikat berdasarkan ketentuan Pasal 10 UU No. 30 Tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan Jo melanggar Pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adapun pelanggaran pelanggaran yang dilakukan oleh BPN dan tergugat interpersi adalah terdapat ketidaktelitian dalam pengukuran batas

bidang tanah, melanggar azas - azas pemerintahan yang baik oleh kantor pertanahan BPN Kabupaten Bogor (tidak memenuhi prinsi - prinsip *good governance*). Karena dalam pengukuran tanah seharusnya semua pihak terlibat dalam pengukuran batas tanah hasil isin/tidak sesuainya data fisk dan data yuridis. Sedangkan jika Pejabat TUN yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional mencabut sertipikat tanah atas perintah Putusan Pengadilan TUN, maka pencabutan tersebut tidak dapat dilawan lagi, oleh karena didasarkan kepada putusan Pengadilan, maka sertipikat tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan hukum.

F. PENERAPAN *GOOD GOVERNANCE* DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT YANG DIBATALKAN

Putusan PTUN No: 68/G/2019/PTUN-BDG. Bahwa, setelah di uji terbitnya sertipikat melalui pengadilan TUN adanya tindak maladministrasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam menerbitkan sertipikat hak milik (SHM) atas nama 70 orang dari Ahli waris NBA. Pelanggaran administrasi itu ditemukan setelah pengadilan TUN Bandung melakukan sejumlah pemeriksaan. "Dari kesesuaian dokumen, bukti surat, sidang lapangan, keterangan saksi - saksi, mulai dari pengukuran dan lain-lain, itu kemudian Majelis Hakim melihat ada beberapa hal yang kami sebut sebagai maladministrasi/penipuan," itu melanggar beberapa ketentuan perundang-undangan diantaranya:

- a. Pertama, penerbitan SHM atas nama 70 orang ahli waris NBA yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1), (2), (3), dan ayat (4) serta Pasal 26 ayat (1), (2), dan ayat (3) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. (proses pengukuran tidak diberitahukan /tetangga batas dengan bidang-bidang tanah).
- b. Kedua, hasil pengukuran atau daftar peta bidang tanah tidak diumumkan

sehingga yang bersangkutan tidak memiliki kesempatan menyatakan keberatan.

- c. Ketiga, tidak sesuainya gambar ukur sertipikat dan faktanya (tidak sesuainya data fisik dan data yuridis).
- d. Keempat, adanya warkah - warkah berupa fatwa waris, surat keterangan tidak sengketa yang di palsu kan oleh ahli waris atas nama NBA. Alhasil untuk melakukan pengujian penyalahgunaan wewenang berupa ketidak hati - hatian pejabat TUN dalam mengeluarkan sertipikat, bagian dari prinsip *good governance*, merupakan parameter untuk mengetahui ada tidaknya Tindakan penyalahgunaan wewenang.

Suatu tindakan pemerintahan dikategorikan sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang, maka tindakan pemerintahan dimaksud termasuk dalam kategori tindakan maladministrasi Tindakan maladministrasi memiliki kaitan erat dengan sikap dan perilaku Pejabat TUN. Hal ini berarti, tindakan kesewenang-wenangan bagian perilaku Pejabat TUN yang bertentangan dengan konsep *good governance*.

Cara tes uji untuk kesewenang-wenangan dari kewenangan tersebut adalah adanya aturan yang sudah diatur dalam perundangn - undangan terikat dengan aturan tindakan pemerintahan, sedangkan penyalahgunaan wewenang dari keputusan yang sifatnya bebas dibatasi dengan aturan prinsip - prinsip AUPB. Adanya tindakan pelanggaran AUPB yang mengakibatkan batalnya sertipikat tanah pada hakikatnya merupakan tindakan maladministrasi yang dilakukan oleh pejabat TUN dengan maksud tertentu yang bertentangan dengan prinsip *good governance*.

Menganalisis dari putusan tesis Pengadilan TUN No: 68/G/2019-BDG yang di kaitkan dengan konsep *good governance*, maka konsep AUPB dapat dijadikan sebagai prasarat pengujian suatu tindakan Pejabat Tata Usaha Negara/BPN Kabupaten Bogor untuk mencapai tujuan dari *good*

governance. Apabila AUPB dijadikan sebagai dasar hukum norma perilaku bagi Pejabat Tata Usaha Negara/BPN Kabupaten Negara (penyelenggaraan pemerintahan), asas-asas ini akan menjadi norma preventif agar tidak terjadinya perbuatan sewenang-wenang (maladinitrasi) seperti halnya dalam putusan No: 68/G/2019-BDG yang tidak mungkin akan mengarah kepada tindak sewenang-wenang lebih jauh yang lebih merugikan masyarakat banyak.

G. HAMBATAN DALAM EKSEKUSI PUTUSAN PTUN NO: 68/G/2019/PTUN-BDG

Bahwa Ptun dibentuk berdasarkan UU No. 5/1986 Jo UU No. 9/2004 Jo UU No. 51/2009 tentang PTUN yang berfungsi sebagai lembaga peradilan yang mengadili sengketa TUN. Sengketa TUN merupakan sengketa yang terjadi akibat adanya suatu K.TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN yang merugikan penggugat.

Pelaksanaan putusan dalam Peradilan TUN merupakan pelaksanaan dari apa yang telah diputus oleh hakim dalam proses pemeriksaan untuk mengembalikan hak-hak penggugat. Hak-hak penggugat akan dapat dipenuhi apabila eksekusi telah dilaksanakan secara efektif. Namun pada kenyataannya, selama ini pelaksanaan putusan PTUN belum bisa dilaksanakan secara efektif sehubungan eksekusi ini didasarkan pada pertanggungjawaban moral (*moral responsibility*) dari Pejabat TUN selaku tergugat. Apabila Pejabat TUN tidak melaksanakan isi putusan maka tidak ada instrument yang bisa memaksa Pejabat TUN tersebut untuk melaksanakan putusan, dan hal tersebut senada dengan pendapat Agus Surachaman dalam jurnal hukumnya mengatakan "kurangnya kesadaran hukum dari pejabat TUN".

Dari penelitian yang telah dilaksanakan terhadap perkara Nomor: 68/G/2019/PTUN-BDG melihat bahwa eksekusi tersebut mengalami hambatan. Beberapa hambatan dalam eksekusi putusan PTUN dalam kontek studi kasus

dalam perkara No: 68/G/2019/PTUN-BDG dapat dikategorikan terdapat hambatan dari dua pihak yaitu:

1. Hambatan Eksekusi Dari Pejabat TUN/BPN.

Mengacu pada ketentuan Pasal 116 ayat (2) UU PTUN, dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) sub a UU PTUN Nomor 51 Tahun 2009, justru menimbulkan hambatan dalam praktik eksekusi putusan Pengadilan TUN itu sendiri maupun penggugat selaku pencari keadilan, hambatan itu dapat terjadi apabila putusan Pengadilan TUN telah berkekuatan hukum tetap, tetapi tergugat tidak mau mencabut keputusan TUN yang bersangkutan dengan mengambil sikap diam, tidak merealisasikan eksekusi putusan Pengadilan TUN. Bahwa prosedur eksekusi terhadap putusan PTUN yang berlaku sekarang berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 51/2009 Tentang Peradilan TUN, yaitu : Putusan Pengadilan yang telah inkraht, dikirimkan kepada para pihak dengan surat oleh panitera pengadilan TUN atas perintah Ketua Pengadilan yang mengadilinya dalam tingkat pertama selambat-lambatnya dalam waktu 14 hari kerja, setah 14 hari kerja tidak mengajukan upaya hukum/banding, maka penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan TUN agar Pengadilan memerintahkan tergugat melaksanakan putusan pengadilan tersebut, Jika tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan atau sanksi adminstratif dana tau diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera sejak tidak terpenuhinya. Disamping diumumkan pada media massa cetak setempat, ketua pengadilan harus mengajukan hal ini kepada jabatan di atasnya sebagai pemegang kekuasaan di atasnya atau seandainya masih tidak taat terhadap

putusan tersebut dapat dilakukan gugatan perdata.

2. Hambatan Dari Pemegang Sertipikat

Hambatan lain yang timbul dalam proses eksekusi putusan TUN yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah muncul dari pihak ketiga (pemegang sertipikat/tergugat interpensi), hambatannya berupa perlawanan dengan cara memposisikan sebagai pihak ketiga dimana tergugat interpensi tidak merasa ikut dalam sengketa tersebut sehingga putusan pengadilan beserta surat penetapannya yang bersifat condemnator tidak mengikat kepada dirinya serta tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap tanah yang sertipikatnya di batalkan tersebut, serta ada juga hambatan yang timbul dilapangan oleh pihak tergugat interpensi disaat proses eksekusi adalah berupa pengerahan masa dan pengusaan fisik tanahnya sehingga berujung kepada bentrok dengan pihak penggugat serta mengakibatkan dasar alasan dari pihak Pejabat TUN (pihak yang menerbitkan sertipikat/BPN) tidak mengeluarkan surat pencabutan sertipikat yang di batalkan dengan alasan fisik tanah tidak dikuasai oleh pengggut.

Sehingga kalau ada hambatan proses eksekusi yang fisik tanahnya dikuasai oleh pihak tergugat interpensi menjadi tidak terpenuhinya keadilan oleh penggugat karena harus bekerja dua kali dengan cara pengajuan gugatan perdata (PMH). Alhasil dari hambatan - hambatan yang timbul dalam proses eksekusi menjadi tidak terpenuhinya hak - hak penggugat, tidak terpenuhinya rasa keadilan penggugat serta menimbulkannya konflik sosial, yang semuanya bermuara dari akibat Pejabat TUN dalam menerbitkan sertipikatnya tidak memenuhi AUPB/mengabaikan cita - cita *good governance*.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan serta sebagai jawaban atas identifikasi masalah, maka dapat ditarik

kesimpulannya:

1. Penerapan azas *good governance* dalam pembatalan sertifikat hak milik berdasarkan Putusan PTUN No: 68/G/2019/PTUN-BDG yang menyatakan bahwa batalnya sertipikat hak atas tanah dikarenakan penerbitan sertipikat tersebut mengabaikan prinsip-prinsip AUPB/*good governance*, artinya diwajibkan kepada semua pejabat Tata Usaha Negara/BPN dalam menerbitkan keputusannya wajib adanya penerapan unsur - unsur pemerintahan yang baik/*good governance* agar supaya keputusan yang di hasilakan oleh pejabat TUN tersebut tidak di batalkan oleh pengadilan. Bahwa konsekwensi dari akibat tidak diterapkannya AUPB/*good governance* oleh BPN Kabupaten Bogor/pejabat Tata Usaha Negara, maka menyebabkan sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara No: 68/G/2019/PTUN-BDG, tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. Selanjutnya BPN mencatat batalnya sertipikat tanah tersebut dalam daftar umum dan daftar isian lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mencoret buku tanahnya.
2. Hambatan dalam Eksekusi Putusan TUN yang sudah inkrah dalam perkara No: 68/G/2019/PTUN-BDG terdapat 2 (dua) hambatan: pertama, hambatan dari Pejabat Tata Usaha Negara/BPN Kabupaten Bogor (yang menerbitkan sertipikat objek sengketa) berupa diam tidak berbuat sesuai perintah putusan hakim Pengadilan Tata Usaha Bandung termasuk tidak menarik/mencoret sertipikat yang dibatalkan tersebut dengan alasan tidak adanya sanksi yang tegas ketika tidak taat terhadap Putusan TUN tersebut, hambatan kedua datang dari tergugat interpensi (orang yang tercantum dalam sertipikat yang dibatalkan) berupa adanya para pelawan memposisikan diri mereka sebagai pihak ketiga, dimana tergugat

interpensi selaku pemilik atas tanah tersebut tidak merasa ikut digugat sebagai pihak dalam sengketa, sehingga putusan pengadilan yang bersifat condemnator tidak mengikat pada diri mereka dan surat perintah eksekusi tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap tanah para pelawan tersebut termasuk adanya hambatan dalam proses eksekusi berupa pengerahan massa, melakukan tindak - tindakan intimidasi, penggangguan dan menghalang - halangi pengusaan secara fisik tanah dalam arti sampai saat ini tergugat interpensi enggan untuk menyerahkan lahan tersebut kepada penggugat kecuali memberikan ganti rugi materai kepadanya, maka upaya eksekusi lanjutannya adalah dengan menunggu dari kesiapan aparat keamanan/situasinya yang kondusif melalui informasi dari Juru Sita.

SARAN

Berdasarkan hasil indentifikasi masalah yang sudah di sampaikan di atas, maka peneliti mengemukakan juga saran - saran sebagai berikut :

1. Secara internal perlu diefektifkannya lembaga pengawasan internal BPN supaya lebih bisa mengontrol dalam memberikan pelayanan terutama mengontrol penerbitan sertipikat (termasuk memastikan bahwa syarat permohonan pemohon sertipikat sudah sesuai aturan) kepada pegawai - pegawai/pejabat TUN BPN dalam melaksanakan kerjanya mematuhi AUPB sehingga terciptanya *good governance* termasuk bisa

meminimalisir gugatan sengketa pertanahan/membatalkan sertipikat yang sudah diterbitkan, kedua, perlu diefektifkannya lembaga pengawasan eksternal seperti OMBUDSMAN Republik Indonesia untuk memonitoring terkait pelayanan di BPN termasuk membuka pos pengaduan terkait dengan kinerja BPN/Pejabat Tata Usaha Negara, ketiga BPN dalam menjalankan tugasnya diberi kewenangan untuk menguji kebenaran berkas persyaratan permohonan sertipikat (bersifat aktif), sehingga dapat meminimlisir pemalsuan berkas - berkas persyaratan pembuatan sertipikat.

2. Pentingnya adanya amandemen UU No. 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terutama Pasal 116, artinya sangat mendesak diadakan perubahan dengan tujuan untuk supaya efektif dalam menjalankan eksekusi putusan TUN (ada sanksi berat), sehingga tidak ada alasan Pejabat TUN tidak menjalankan putusan Pengadilan TUN, Kedua, perlu adanya evaluasi atara aturan PTUN (tentang pasal prosuderal dan sanksi eksekusi) dan peraturan Menteri Agraria supaya tidak saling tabrakan dan meminimalisir birokrasi eksekusi putusan TUN. Termasuk harus ada aturannya eksuki riil (seperti putusan perdata umum) kepada tergugat interpensi yang menguasai fisik/nama - nama yang ada dalam sertipikat yang dibatalkan) sehingga putusan TUN yang sudah kekuatan hukum bukan saja menang secara putusan tapi dapat di eksekusi juga secara fisiknya/tidak usah ada gugatan lagi.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Surachman, *Jurnal Hukum (Peran dan Fungsi Peradilan Tata Usaha Negara/Pelaksanaan Putusan Tata Usaha Negara)*, Juni 2021.

- Martin Roestamy, *Konsep – Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Cetakan 1 PT. Alumni – Bandung, 2011.
- Martin Roestamy, *Jurnal Ilmiah Living Law, (Perlindungan Hukum Atas Tanah Masyarakat Desa Galuga Bogor Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum)*, Universitas Djuanda Bogor, Volume 7, No. 2, Oktober 2015.
- Martin Roestamy, *Jurnal Ilmiah Living Law (Enclaving Atas Tanah Guna Usaha Sebagai Sumber Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Bagi MBR Dikaitkan Dengan Penataan Ruang)*, Universitas Djuanda Bogor - Alumni, Volume 11 No. 1, 2019.
- Martin Roetamy, Endeh Suhartini dan Ani Yumarni, *Pedoman Penulisan Skripsi Pada Fakultas Hukum*, Cetakan Keenam Universitas Djuanda Bogor, 2020, Hlm. 40.
- Sumarto Hetifa Sj, *Inovasi, Partisipasi dan Good governance*, Bandung: Yayasan Obor Indonesia, 2003.
- Bukti Persidangan (Akta Bukti di TUN Bandung), 28 Desember 2019, Pukul 12.00
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.