



Kedudukan Daluwarsa Dalam Sengketa Pertanahan di Pengadilan Tata Usaha Negara Untuk Mewujudkan Keadilan Para Pihak (Studi Putusan Nomor: 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG)

Panri Situmorang

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Email: fanrisitumorang91@gmail.com

Abstrak

Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara terdapat proses dismissal mengenai tenggang waktu mengajukan gugata selama 90 hari sejak diterima/diketahui/ diumumkan keputusan pejabat/badan tata usaha negara yang merugikan dirinya, sedangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dalam mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat diberikan waktu selama 5 tahun, dengan dasar tersebut terdapat ketidak seimbangan antara hukum acara peradilan tata usaha negara dengan peraturan pelaksana mengenai sertifikat yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG. Identifikasi masalah dalam penelitian ini, Bagaimana Kedudukan Daluwarsa dalam Sengketa Pertanahan Studi Putusan Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG, dan Bagaimana Akibat Hukum dari Penyelesaian Sengketa Pertanahan antara Para Pihak dalam Studi Putusan Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG untuk mewujudkan keadilan para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif, dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian, bahwa kedudukan daluwarsa dalam sengketa pertanahan antara para pihak, mengenai sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah. Oleh karena itu gugatan atas sertifikat hak milik atas tanah hanya dapat dikirimkan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, setelah lewat jangka waktu tersebut hak untuk menggugat hilang demi kepastian hukum. Dan akibat hukum dari penyelesaian sengketa pertanahan antara para pihak untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak bahwa daluwarsa menjadi batas absolut yang berimplikasi langsung pada diterima atau tidaknya gugatan. Oleh karena itu PTUN memutuskan untuk menolak gugatan penggugat karena telah lewat waktu lima tahun sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan objek peninggalan ayah kandung penggugat tidak menjadi kewenangan PTUN, dengan demikian akibat hukumnya pemegang sertifikat tanah memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, sementara pihak lain kehilangan hak menggugat apabila lalai atau terlambat mengajukan keberatan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Kata Kunci: Daluwarsa, Sengketa Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Para Pihak



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](#).

PENDAHULUAN

Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dilakukan dengan pendaftaran hak atas tanah ke kantor pertanahan, hal ini merupakan langkah yang sangat penting. Pendaftaran ini memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan pihak ketiga, serta menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas hak tanah. Oleh karena itu pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga data mengenai subjek, objek, dan hak yang melekat pada tanah tersebut dapat dipastikan kebenarannya dan diakui oleh negara.¹ Namun adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria tidak menjadi dasar tidak akan

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 15.



terjadinya suatu permasalahan tersebut, karena tanah merupakan salah satu persoalan yang kompleks dan terus ada, sehingga sehingga persoalan yang timbul adalah kepastian hukum hak atas tanah.² Penyebab timbulnya sengketa tanah adalah terjadinya permasalahan, perselisihan, ataupun perbedaan pendapat antara dua pihak terhadap suatu objek (tanah) yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak.³ Hal ini senada dengan pernyataan yang disampaikan oleh Menteri ATR/BPN Nusron Wahid bahwa sepanjang tahun 2024 terdapat 5.973 kasus yang diterima, dan telah diselesaikan sebanyak 2.161 kasus pertanahan, dan dari kasus yang diselesaikan mengenai perkara pertanahan sebanyak 1.193 kasus, sisanya mengenai sengketa 936 dan konflik 32 perkara.⁴ Dari data tersebut tentunya masih banyak kasus yang belum terselesaikan yang disebabkan dari aduan yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah mengenai status dan kepemilikan tanah, dengan harapan tercapainya penyelesaian administratif sesuai dengan aturan yang berlaku.⁵

Sengketa tanah timbul oleh banyak faktor, salah satunya karena masih kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang atau peraturan lain dibidang pertanahan.⁶ Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak milik atas tanah, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya. Permasalahan tersebut dapat diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan melalui PTUN merupakan gugatan yang objeknya berkaitan dengan surat keputusan atau sertifikat pertanahan yang diterbitkan oleh kantor pemerintahan yang berwenang. PTUN berhak memutuskan apakah gugatan tersebut dapat diterima atau ditolak dan akan menghasilkan keputusan yang adil, bermanfaat dan berkepastian hukum bagi para pihak.⁷ Peradilan Tata Usaha Negara terdapat tahapan yang harus ditempuh yaitu pemeriksaan pendahuluan yang akan dilalui tiga tahap diantaranya, pemeriksaan administrasi, pemeriksaan *dismissal* dan pemeriksaan persiapan. Pemeriksaan pendahuluan dilakukan untuk memastikan proses administratif (secara formil) yang dilalui sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan sudah benar. Serta pemeriksaan pendahuluan juga dalam rangka upaya membantu penggugat (perorangan/badan yang dirugikan) agar posisinya seajar dengan tergugat (pejabat tata usaha negara).⁸

Menurut Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".⁹ Dalam hal gugatan didasarkan pada alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka tenggang waktu 90 hari itu, dihitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan. Seandainya peraturan yang menjadi dasarnya tidak menentukan tenggang waktunya, maka dihitung sejak lewatnya tenggang waktu empat bulan yang dihitung sejak diterimanya permohonan yang bersangkutan. Bilamana waktu tersebut di

² Abdillah Mallo dkk, *Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kota Gorontalo Nomor 2/Pdt.G/2020/PNG to, Jurnal of Islamic Family Law*, Vol. 3, No. 2, 2023, DOI: <http://dx.doi.org/10.30984/ajifl.v3i2.2742>, hlm. 118.

³ Afia Khoirruni dkk, *Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia*, *Hospitaly*, Vol. 11, No. 1, 2022, Link: <https://ejournal.stpmataram.ac.id/JIH/article/download/1619/1290/>, hlm. 349.

⁴ M. Taufan Rengganis / TEMPO, Kementerian Agraria Klaim Selesaikan 2.161 Kasus Pertanahan Sepanjang 2024, TEMPO, 2 Januari 2025, link: <https://www.tempo.co/ekonomi/kementerian-agraria-klaim-selesaikan-2-161-kasus-pertanahan-sepanjang-2024-1188791>, diakses pada 10 Mei 2025.

⁵ Manan Suhadi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Cipta Perkasa, 2020), hlm. 65.

⁶ *Ibid*, hlm. 103.

⁷ Anggitia, *Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negar*, *Savana: Indonesia Journal of Natural Resource and Environmental Law*, Vol. 1, No. 1, 2024, DOI: <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>, hlm. 29.

⁸ Sulistyowati, *Disfungisional Proses Dismissal pada Peradilan Tata Usaha Negara: Studi Kasus Putusan Nomor 41/G/LH/2018/PTUN.PBR, Jurnal APHTN-HAN*, Vol. 1, No. 1, 2022, DOI: <https://doi.org/10.55292/japhthnhan.v1i1.12>, hlm. 81-82.

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.



atas telah lewat, maka hak untuk menggugat menjadi gugur karena telah daluwarsa.¹⁰ Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa; "Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak diperoleh oleh pemegang hak atas tanah apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif salah satunya adalah dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan hak milik atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau tidak ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat."¹¹

Hal ini tentu terdapat ketidak seimbangan antara hukum acara tata usaha negara dengan peraturan pelaksana tentang pendaftaran tanah mengenai sertifikat yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang lebih dari lima tahun telah terbit. Permasalahan tersebut sebagaimana dalam kedua putusan yang peneliti gunakan, oleh karena itu penulis akan berfokus pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 41/G/2023/PTUN-SRG,¹² bahwa dalam putusan tersebut pada tanggal 22 Agustus 2023 Penggugat atas nama Satibi sebagai ahli waris almarhum Djamhari baru mengetahui di dalam tanah miliknya berdasarkan segel telah terbit dua Sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 449/Kramatjati, terbit tanggal 19 Oktober 2006 atas nama Suwarti binti Wira yang dalam kedudukannya sebagai Tergugat II Intervensi 1. dan Sertifikat Hak Milik Nomor 541/Kramatjati, telah terbit pada tanggal 14 November 2006 atas nama Sarwani binti Wira dalam kedudukannya sebagai Tergugat II Intervensi 2. Dan dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG,¹³ bahwa pada tanggal 04 September 2023 Penggugat baru mengetahui objek tanah milik peninggalan ayah kandung Penggugat sebagaimana jual beli adat dalam segel tertanggal 2 Desember 1960, atas kepemilikan tanah *a quo* ayah kandung Penggugat ditetapkan sebagai wajib pajak dengan nomor wajib pajak 0086.0 (vide: SPPT Tahun 2003). Atas tanah peninggalan ayah kandung Penggugat, sejak dimiliki dan sampai sekarang telah berdiri bangunan-bangunan rumah anak-anak maupun cucu-cucu dari Alm. Djamhari yang salah satunya adalah Penggugat, yang telah terbit sertifikat objek sengketa yakni berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 970/Kramatjati, terbit tanggal 18 Desember 2006 dengan luas 119 M2 atas Nama Murid bin Nuralim yang Terletak di Desa Kramatjati Kec. Kragilan Kab. Serang Provinsi Banten. Berdasarkan kedua putusan tersebut, menurut penulis terjadi disfungsional dari proses *dismisal*, yang terkesan sebagai formalitas yang berakibat hukum dalam putusan sengketa pertanahan antara para pihak dan telah merugikan pihak penggugat secara materil maupun inmateril. Berkaitan dengan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Kedudukan Daluwarsa Dalam Sengketa Pertanahan Di Pengadilan Tata Usaha Negara Untuk Mewujudkan Keadilan Para Pihak (Studi Putusan Nomor: 41/G/2023/PTUN.SRG DAN PUTUSAN NOMOR 43/G/2023/PTUN.SRG).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif (doktrinal), yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang didasarkan pada asas-asas hukum, norma hukum, kaidah hukum dan doktrin¹⁴ dari para pakar hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*Case approach*), undang-

¹⁰ Haposan Siallagan dkk, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Medan: Lembaga Pemberdayaan Media dan Komunikasi (LAPiK), 2019), hlm. 86.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada media, 2019), hlm. 280-281.

¹² Putusan Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG, yang diputuskan pada tanggal 06 Februari 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

¹³ Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG, yang diputuskan pada tanggal 4 Maret 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cet. Ke-IV, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 280-283.



undang yang digunakan dalam penelitian ini khususnya mengenai UU TUN dan Peraturan Pelaksana Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedangkan kasus yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor ... dan ...

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

KEDUDUKAN DALUWARSA DALAM SENGKETA PERTANAHAN STUDI PUTUSAN Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan,¹⁵ artinya sertifikat mempunyai kedudukan dan kekuatan dimata hukum sekalipun kedudukannya paling kuat dibandingkan dengan akta jual beli tanah ataupun alas hak lainnya. Menurut Pasal 62 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menurut penulis tidak mengatur secara rinci mekanisme pemeriksaan terhadap gugatan yang masuk dalam tahap *dismissal procedure*, oleh karena itu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (SEMA 2/1991) angka romawi II, mengatur sebagai berikut:

1. Prosedur *dismissal* dilaksanakan oleh Ketua dan dapat juga menunjuk seorang Hakim sebagai *reporterur (reportir)*.
2. Pemeriksaan dilaksanakan dalam rapat permusyawaratan (di dalam kamar Ketua) atau dilaksanakan secara singkat.
3. Ketua Pengadilan berwenang memanggil dan mendengarkan keterangan para pihak sebelum menentukan Penetapan Dismissal apabila dianggap perlu.
4. Penetapan Dismissal berisi gugatan dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar dan Penetapan tersebut ditandatangani oleh Ketua dan Panitera Kepala/Wakil Panitera. Wakil Ketua dapat pula menandatangani Penetapan *Dismissal* dalam hal Ketua berhalangan.
5. Penetapan *Dismissal* diucapkan dalam rapat permusyawaratan sebelum hari persidangan ditentukan dengan memanggil kedua belah pihak untuk mendengarkan.
6. Dalam hal ada petum gugatan yang nyata-nyata tidak dapat dikabulkan, maka dimungkinkan ditetapkan dismissal terhadap bagian petum gugatan tersebut (*dismissal parsial*).
7. Dalam hal ditetapkan *dismissal* parsial, ketentuan perlawanan terhadap penetapan *dismissal* berlaku juga dalam hal ini.
8. Di dalam "mendismissal gugatan" hendaknya Ketua Pengadilan tidak terlalu mudah menggunakan Pasal 62 tersebut, kecuali mengenai Pasal 62 ayat (1) butir a dan e.

Berdasarkan Pasal 62 ayat (1) huruf a yang menegaksan makna pada kompetensi pengadilan, sedangkan huruf e berkaitan dengan makna daluwarsa/melewati tenggang waktu mengajukan gugatan. Kedua hal ini acapkali berkaitan dengan telah tempuh/tidaknya upaya administratif.¹⁶ Hal ini disebabkan adanya Pasal 2 PERMA Nomor 6 tahun 2018 yang mewajibkan tiap-tiap gugatan harus menempuh upaya administrasi terlebih dahulu. Gugatan mengenai sertifikat hak milik atas tanah yang sudah terbit dari lima tahun, menurut penulis majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dalam memutus perkara Nomor

¹⁵ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Risky Ramadhan Baried dan Ridwan, Risky Ramadhan Baried dan Ridwan, *Kedudukan Upaya Administratif dalam Dismissal Prosess dan Kontruksi Ideal Pemeriksaan Syarat Formal Gugatan, Media Iuris*, Vol. 7, No. 2, 2024, DOI: [10.20473/mi.v7i2.43207](https://doi.org/10.20473/mi.v7i2.43207), hlm. 353.



41/G/2023/PTUN-SRG dan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG telah keliru dalam menghitung tenggang waktu daluwarsa 90 (sembilan puluh) hari dalam pengajuan surat gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Perhitungan tenggang waktu daluwarsa tersebut hendaknya memperhatikan saat pertamakali penggugat mengetahui "secara patut" Sertifikat yang sudah terbit lebih dari pada 5 (lima) tahun dengan didasarkan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut." Dan dipertegas dalam Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan, "Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya."

Secara patut dalam studi kasus yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya berkaitan dengan tiga dasar hukum: *pertama*, SEMA No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bagian V angka 3. *Kedua*, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Ketiga*, Pasal 9 ayat (1) jo Pasal 4 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik. Daluwarsa atau sering juga disebut dengan lewat waktu (*verjaring*) merupakan istilah yang sudah tidak asing di dalam dunia hukum. Dalam Hukum Tata Usaha Negara daluwarsa juga diatur di dalam Pasal 55 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun Pasal 55 ini hanya berlaku bagi pihak yang namanya tersebut dalam KTUN, yang isinya: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." Sementara untuk pihak yang namanya tidak tersebut dalam KTUN (dalam hal ini penggugat dalam perkara *a quo*), maksud dari penghitungan 90 (sembilan puluh) hari, Mahkamah Agung telah menerbitkan SEMA No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bagian V angka 3, menyebutkan bahwa: "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut."

Hal ini dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1/1994/PK dalam perkara Jalan Sabang Jakarta, yang pada intinya menyatakan bahwa bagi pihak atau orang yang tidak dituju secara langsung tenggang waktu 90 hari dihitung secara kasuistik, yaitu sejak kapan pihak ke-3 merasakan kepentingannya dirugikan oleh Surat Keputusan objek sengketa *a quo* secara resmi menurut hukum. Yurisprudensi ini merupakan penjelasan lebih lanjut dari SEMA No. 2 Tahun 1991 pada bagian V angka 3 yang merumuskan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN, tetapi yang merasakan kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasakan kepentingannya dirugikan oleh KTUN yang mengetahui adanya keputusan tersebut. Hal ini juga dikuatkan oleh Zairin Harahap yang menyatakan "bagi mereka yang tidak dituju secara lansung oleh KTUN, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka perhitungan 90 hari mulai dihitung sejak ia mengetahui adanya KTUN tersebut."¹⁷ Selain itu,

¹⁷ Zairin Harahap, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Rajwali Press, 2015), hlm. 119.



karena keputusan *a quo* sangat berkaitan dengan persoalan sertifikat yang sudah terbit dari lima tahun, maka hakim juga tidak bisa melepaskan diri dari ketentuan pendaftaran tanah dalam menentukan daluwarsanya suatu surat gugatan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menggariskan bahwa ketika sertifikat yang sudah terbit dari lima tahun maka tidak dapat digugat, hal ini yang kemudian harus diperhitungkan oleh hakim. Berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan diatas, keberatan tehadap penerbitan Sertifikat harus diajukan kepada pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat, maka seharusnya dalam proses *dismissal* yang telah ditetapkan dalam rapat musyawarah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang harus menolak gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat, oleh karena itu penulis meninjau dan menganalisis dua Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang diantaranya:

1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 41/G/2023/PTUN-SRG, bahwa dalam gugatan Penggugat telah melampui batas jangka waktu pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu telah lampau jangka waktu pengajuan Keberatan terhadap Objek Gugatan maka, sudah cukup alasan gugatan Penggugat tidak diterima. Bahwa dalam melakukan pemeriksaan setempat kelokasi tanah tersebut, ditemukan fakta bahwa antara tanah Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 2 atas nama Sarwani berbatasan langsung serta telah jelas di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas atas Permohonan penerbitan Sertifikat tanah Teruggat II Intervensi 2 atas nama Sarwani terdapat tandatangan Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatas langsung. Oleh karena itu menurut penulis dugaan baru diketahui pada tahun 2023 diragukan karena jelas-jelas telah berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, namun Penggugat membantahnya. Majelis mempertimbangkan bahwa, untuk menentukan apakah tandatangan Penggugat itu palsu atau tidak merupakan Kewenangan Putusan Pengadilan Negeri melalui Laporan Kepolisian. Akan tetapi, sampai dengan Putusan ini dibacakan secara elektronik tidak ada Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa, tandatangan Penggugat tersebut palsu. Sehingga, Pengadilan berkesimpulan terhadap tandatangan Penggugat tersebut masih berlaku. Dan tidak ada kerugian secara nyata bagi Penggugat atas terbitnya 2 (dua) Sertifikat yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini. Dengan demikian, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat tidak mempunyai Kepentingan untuk mengajukan Gugatan *a quo* dan Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang Penggugat tidak memiliki Legal Standing/Kepentingan untuk menggugat merupakan Eksepsi yang beralasan menurut hukum dan dinyatakan diterima. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan, bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, hal ini dipertegas dalam Pasal 26 ayat (1) menyatakan bahwa, Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Hal ini senada dengan UU No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik khususnya Pasal 4 dan Pasal 9 ayat (1), selain menyatakan "melihat, mengetahui, dan memperoleh informasi merupakan hak dari setiap warga negara", ketentuan tersebut juga memberikan amanat kepada badan publik (negara) untuk mengumumkan informasi publik yang bersifat



berkala kepada masyarakat dan informasi tersebut disampaikan kepada masyarakat dengan cara yang mudah dijangkau oleh masyarakat. Tidak hanya itu, cara menyampainkannya pun harus menggunakan bahasa yang mudah dimengerti, karena setiap individu mempunyai daya jelajah pemahaman yang berbeda-beda. Apabila badan publik tidak menjalankan asas-asas keterbukaan informasi publik seperti yang dijelaskan di atas, maka potensi munculnya konflik horizontal dan vertikal akan besar, apalagi terkait dengan informasi yang menyangkut hajat orang banyak. Berdasarkan keterangan saksi bahwa metode sosialisasi PRONA yang dilakukan Pertanahan dan Perangkat Desa diumumkan telah di umumkan melalui speaker masjid, kemudian RW dan RT datang ke masing-masing rumah memberitahukan ada program Prona dan selain itu jauh sebelumnya sudah diumumkan ke masing-masing warga untuk dikumpulkan terlebih dahulu syarat-syaratnya. Dengan demikian menurut penulis gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki legal standing karena jelas bahwa pada tahun 2006, telah diinformasikan kewarga sekitar untuk mendaftarkan tanahnya melalui program pron.

2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG, bahwa telah melampui batas jangka waktu pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan dengan telah lampaunya jangka waktu pengajuan keberatan terhadap objek Gugatan maka sudah cukup alasan gugatan Penggugat tidak diterima. Bahwa pada tahun 2006 di wilayah kerja Desa Kramatjati Kec. Kragilan Kab. Serang-Banten mengadakan Program Proyek Operasi Nasional Agraria atau dikenal dengan PRONA, selain itu yang telah disinggung dalam putusan sebelumnya, bahwa dalam putusan ini pun sama bahwa objek tanah *a quo* berada tepat di depan rumah penggugat, sehingga bagaimana mungkin objek tanah *a quo* dibiarkan oleh Penggugat tanpa adanya Kepemilikan yang jelas, sedangkan diketahui Telah Terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 920/ Kramatjati Terbit tanggal 14 Desember 2006 Luas 424 M2 Atas nama Hj. Siti Hadijah (Kakak Kandung Penggugat), Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 448/Kramatjati Terbit tanggal 19 Oktober 2006 Luas 173 M2 Atas Nama Satibi Bin Jamhari (Penggugat), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 447/Kramatjati Terbit tanggal 19 Oktober 2006 Luas 170 M2 Atas Nama Munasih Binti Muntaha (Keponakan Penggugat/Cucu Alm. Djamhari). Oleh karena itu, apabila Penggugat mengaku sebagai pemilik objek tanah *a quo* maka sudah seharusnya Penggugat sebagai pemilik tanah menaikkan status kepemilikan objek tanah *a quo* menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) sedari dahulu. Bahwa terhadap keseluruhan fakta hukum di atas, dalam putusan ini Majelis Hakim menilai masih belum jelas riwayat asal kepemilikan atas lokasi tanah yang diatasnya terbit objek sengketa yang menyebabkan sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga harus dibuktikan lebih dahulu siapa yang berhak atas kepemilikan terhadap tanah tersebut.

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas dalam putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena belum ada kejelasan siapa yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut, maka Majelis Hakim menyimpulkan sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan. Bahwa walaupun objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dipertimbangkan di atas, namun demikian oleh karena tanah yang diatasnya telah terbit objek sengketa belum jelas kepemilikannya sehingga harus diselesaikan sengketa kepemilikannya terlebih dahulu di Peradilan Umum, maka Majelis Hakim menilai bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pertanahan ini. Berdasarkan kedua putusan tersebut, mengenai daluwarsanya suatu sertifikat hak milik atas tanah, kedudukan daluwarsa dalam objek sengketa pertanahan antara para pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang seharusnya



dipertimbangkan oleh majelis hakim karena dengan secara jelas dan gamblang dalam jawaban Tergugat menyatakan objek gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah diluwarsa, namun tidak dipertimbangkan oleh hakim karena jelas hal ini termasuk dalam pokok gugatan selain itu dalam proses *dismissal* yang ditempuh oleh Penggugat tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim karena secara jelas dan gamblang dalam pasal 32 ayat (2) yang telah disinggung sebelumnya telah lewat dari lima tahun maka tidak bisa diajukan keberatan atau gugatan oleh pihak manapun, Dan dipertegas dalam Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan, "Gugatan diajukan sebelum waktunya atau telah lewat waktunya." Oleh karena itu, sebelum masuk kepada proses gugatan proses administrasi dalam proses *dismissal* tersebut tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

Berdasarkan teori Kepastian hukum yang telah diuraikan dalam bab II, bahwa prinsip fundamental dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam konteks pertanahan. Dalam perkara pertanahan yang dibahas pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang 43/G/2023/PTUN.SRG, kepastian hukum diwujudkan melalui ketentuan-ketentuan diluwarsa (*verjaring*) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini menyatakan bahwa apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tidak ada persetujuan tertulis atau gugatan ke pengadilan, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya. Sebagaimana yang telah diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.¹⁸ Penerapan diluwarsa ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, sehingga hak atas tanah yang telah didaftarkan dan bersertifikat tidak dapat diganggu gugat setelah lewat jangka waktu lima tahun, selama diperoleh dengan itikad baik dan penguasaan nyata. Dalam kedua putusan tersebut, majelis hakim menolak gugatan para penggugat karena telah melampaui batas waktu pengajuan sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini mempertegas bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang telah didaftarkan secara sah dan mencegah meliputi yang dapat merugikan pihak yang beritikad baik.

Akibat Hukum Dari Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antara Para Pihak Dalam Studi Putusan Nomor 41/G/2023/Ptun.Srg Dan Putusan Nomor 43/G/2023/Ptun.Srg Untuk Mewujudkan Keadilan Para Pihak

Suatu keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara bersumber dari hukum peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Jika demikian pengakuannya, maka kewenangannya akan dibatasi oleh hukum peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu keputusan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang dianggap keluar dari hukum peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan menimbulkan dampak kerugian hukum bagi orang atau badan hukum perdata, maka dapat dijadikan objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara. Dari dampak tersebut tentunya akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, entah dari pihak penggugat yang merasa dirugikan atas putusan dari pejabat pemerintah atau dari pihak tergugat itu sendiri. Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang-

¹⁸ Siti Halilah dan Mhd. Fakhrurahman Arif, *Lo, Cit.*



Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selain memberikan perlindungan hukum bagi warga masyarakat atas kerugian yang diderita atas keputusan tata usaha negara/tindakan pejabat/badan tata usaha negara.

Tahapan *dismissal procedure* akan dinilai oleh ketua pengadilan, apakah memenuhi kriteria-kriteria, syarat-syarat gugatan sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang, apakah gugatan tersebut “bertanggungjawab” sehingga dengan ini pejabat/badan tata usaha negara dapat tetap berkonsentrasi dalam menjalankan pekerjaannya tanpa terganggu dalam menghadapi gugatan yang asal-asalan tersebut. Di sisi lain, bagi *justiciabelen*/masyarakat/badan hukum perdata dalam hal ini sebagai penggugat juga segera menemukan kepastian hukum atas tuntutan haknya tersebut.¹⁹ Namun tidak semuanya gugatan penggugat dapat menemukan kepastian hukum dipengadilan tata usaha negara, yang dikarenakan lemahnya pembuktian, saksi, atau bukan kewenangan pengadilan tata usaha negara. Hal ini sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG dan Putusan Tata Usaha Negara Serang Nomor 43/G/2023/PTUN/SRG. Bahwa dalam objek gugatan tersebut mengenai sengketa pertanahan antara para pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dalam kedua putusan tersebut jika dilihat dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek sertifikat dalam kedua putusan tersebut tidak dapat dilakukan gugatan karena lebih dari pada lima tahun, dan dalam fakta persidangan pun objek tanah yang digugat bersebelahan dan ada yang terdapat didepan rumah penggugat, maka dalam fakta persidangan majelis hakim memutuskan dalam kedua putusan tersebut menolak gugatan penggugat dan menolak gugatan penggugat karena bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.

Penyelesaikan sengketa tersebut tentu akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak, untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak tentu, orang yang bersengketa dan yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang harus menerima, dan mentaati putusan tersebut. Sebagaimana pendapat Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa, kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.²⁰ Dalam kedua putusan tersebut penulis menganalisis bahwa dalam menciptakan keadilan bagi para pihak dari akibat putusan tersebut, penulis menggagas dari asas, norma dan kaidah hukum yang sudah dijelaskan di bab sebelumnya diantaranya sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat. Dalam kedua putusan tersebut menegaskan bahwa daluwarsa (lewat waktu) menjadi batas absolut bagi pihak yang ingin menggugat keabsahan sertifikat hak atas tanah. Jika dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada persetujuan tertulis atau gugatan ke pengadilan, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya. Dengan demikian, pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata tuan tanah tersebut memperoleh perlindungan hukum yang kuat, sehingga haknya tidak dapat diganggu gugat setelah lewat waktu daluwarsa yang terdapat dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.
2. Pembatasan Hak Menggugat bagi Pihak lain. Bagi pihak yang merasa dirugikan atau memiliki hak atas tanah namun tidak segera mengajukan persetujuan atau gugatan dalam jangka waktu 5 tahun, haknya untuk tuntutan di pengadilan menjadi gugur. Dalam kasus kedua, penggugat baru mengetahui adanya penerbitan sertifikat setelah waktu daluwarsa berlalu, sehingga gugatan mereka tidak diterima oleh majelis hakim. Hal ini menegaskan bahwa

¹⁹ Risky Ramadhan Baried dan Ridwan, *Op, Cit.*, hlm. 254-255.

²⁰ Siti Halilah dan Mhd. Fakhrurrahman Arif, *Lo, Cit.*



hukum memberikan batas waktu yang tegas untuk menjaga kepastian dan stabilitas hukum di bidang pertanahan.

3. Menciptakan keadilan Formal dan Keadilan Prosedural. Putusan ini mencerminkan keadilan formal, yaitu keadilan yang ditegakkan berdasarkan aturan hukum positif yang berlaku. Namun, dari sisi keadilan substantif, terdapat potensi ketidakadilan bagi pihak yang terlambat mengetahui adanya penerbitan sertifikat, misalnya karena keterbatasan akses informasi. Dalam praktiknya, keadilan formal lebih diutamakan demi kepastian hukum, meskipun keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan bisa terabaikan. Sebagaimana teori yang digagas oleh Aristoteles bahwa tujuan akhir dari keadilan adalah memungkinkan setiap individu untuk menjalani apa yang disebutnya sebagai "kehidupan yang baik" yakni kehidupan yang bermoral, bermartabat, dan penuh kebajikan.²¹ Dengan demikian dalam kedua putusan tersebut majelis hakim terlalu normatif dan terlalu memandang proses *dismissal* tanpa melihat kedudukan daluwarsanya, yang berakibat Penggugat harus menerima dan mematuhi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.
4. Disfungsional Proses *dismissal*. Putusan ini juga menunjukkan bahwa proses *dismissal* (pemeriksaan awal) di PTUN cenderung menjadi formalitas administratif yang menolak gugatan semata-mata karena daluwarsa, tanpa memeriksa substansi penyelesaian secara lebih mendalam. Akibatnya, penyelesaian penyelesaian pertanahan lebih menekankan aspek prosedural daripada substansi keadilan bagi pihak.
5. Implikasi Praktis. Bagi pemegang sertifikat: Mendapat jaminan perlindungan hukum setelah 5 tahun, sehingga dapat berinvestasi atau memanfaatkan tanah tanpa rasa khawatir akan gugatan di masa mendatang. Bagi pihak yang dirugikan: Kehilangan hak untuk menuntut jika tidak segera bertindak, sehingga penting untuk meningkatkan kesadaran dan akses informasi terkait pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah. Bagi pemerintah dan BPN: Perlu meningkatkan transparansi dan pemberitahuan masyarakat terkait publikasi sertifikat tanah agar keadilan substantif tetap terjaga. Akibat hukum dari kedua putusan tersebut adalah terjaminnya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat dan pemegang hak menggugat pihak lain setelah lewat waktu daluwarsa. Namun, hal ini juga membuka ruang kritik terkait keadilan substantif, terutama bagi pihak yang terlambat mengetahui haknya. Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan perlu terus disempurnakan untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak.

KESIMPULAN

1. Kedudukan Daluwarsa dalam Sengketa Pertanahan studi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, bahwa dalam kedua putusan tersebut kedudukan sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat sebagai alat bukti kepemilikan tanah, seluruh data fisik dan yuridisnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Oleh karena itu kedua putusan tersebut dalam perkara sengketa pertanahan antara para pihak di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang, gugatan terhadap sertifikat hak milik yang telah terbit lebih dari lima tahun dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa gugatan atau persetujuan atas sertifikat hak atas tanah hanya dapat dikirimkan dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan. Setelah lewat jangka waktu tersebut, hak untuk menggugat hilang demi kepastian hukum.
2. Akibat hukum dari penyelesaian sengketa pertanahan antara para pihak dalam kedua putusan ini untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak, bahwa daluwarsa menjadi batas absolut yang berimplikasi langsung pada diterima atau tidaknya gugatan. PTUN memutus

²¹ Tiara Salman dan Arrie Budhiartie, *Lo, Cit.*



menolak gugatan para penggugat karena telah lewat waktu lima tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 serta karena objek peninggalan ayah kandung penggugat tidak menjadi kewenangan PTUN. Akibat hukumnya, pemegang sertifikat tanah memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, sementara pihak lain kehilangan hak menggugat apabila lalai atau terlambat mengajukan persetujuan dalam jangka waktu yang ditentukan.

Saran

1. Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan perangkat desa atau *stakeholder*, perlu meningkatkan sosialisasi terkait batas waktu pengajuan permohonan atau gugatan atas sertifikat tanah (lima tahun sejak terbit). Penyuluhan ini harus dilakukan secara berkelanjutan dengan cara menggunakan media yang mudah diakses dan dipahami oleh masyarakat, agar masyarakat memahami hak dan kewajibannya dalam proses pendaftaran tanah. Dan Dalam setiap proses penerbitan sertifikat, BPN dan perangkat desa harus memastikan keabsahan dokumen dan kejelasan batas-batas tanah. Seluruh pihak yang berdekatan harus dilibatkan secara aktif dan diberi kesempatan untuk mengajukan persetujuan dalam jangka waktu yang ditentukan.
2. Masyarakat lebih proaktif dalam melihat status hukum tanah yang dimilikinya serta segera melakukan pendaftaran tanah jika alas hak yang dimilikinya belum sersetatus sertifikat hak milik, agar dapat memiliki kepastian hukum atas hak milik atas tanah. Dan masyarakat mengambil langkah hukum jika menemukan kejanggalan atau dugaan penyimpangan. Kesadaran hukum dan literasi pertanahan perlu ditingkatkan agar tidak kehilangan hak-haknya karena keterlambatan bertindak. Selain itu diperlukan peningkatan transparansi dan sistem pemberitahuan publik yang lebih efektif dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Penguatan mekanisme publikasi dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan akan membantu mencegah terjadinya gugatan yang tertunda dan meningkatkan keadilan substantif. Dan Perlu adanya penguatan dalam pelaksanaan proses *dismissal* agar tidak semata-mata menjadi prosedur formal administratif, tetapi juga dapat menyampaikan secara objektif substansi keadilan yang diminta oleh para pihak. Ini penting untuk mencegah kesan bahwa peradilan hanya menegakkan hukum secara tekstual tanpa mempertimbangkan konteks dan dampak sosialnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggita, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negar, Savana: Indonesia Journal of Natural Resource and Environmental Law*, Vol. 1, No. 1, 2024, DOI: <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>, hlm. 29.
- Baried, Risky Ramadhan dan Ridwan, Risky Ramadhan Baried dan Ridwan, *Kedudukan Upaya Administratif dalam Dismissal Prosess dan Kontruksi Ideal Pemeriksaan Syarat Formal Gugatan, Media Iuris*, Vol. 7, No. 2, 2024, DOI: [10.20473/mi.v7i2.43207](https://doi.org/10.20473/mi.v7i2.43207), hlm. 353.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Cet. Ke-IV, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017).
- Halilah, Siti dan Mhd. Fakhrurrahman Arif, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4, No. 2, 2021, Link: <https://ejurnal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334>, hlm. 62.
- Harahap, Zairin, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Rajwali Press, 2015).
- Khoirruni, Afia, dkk, *Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia, Hospitaly*, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 349, Link: <https://ejurnal.stpmataram.ac.id/JIH/article/download/1619/1290/>.



- Mallo, Abdillah, dkk, *Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kota Gorontalo Nomor 2/Pdt.G/2020/PNG to, Journal of Islamic Family Law*, Vol. 3, No. 2, 2023, DOI: <http://dx.doi.org/10.30984/ajifl.v3i2.2742>, hlm. 118.
- Putusan Nomor 41/G/2023/PTUN.SRG, yang diputuskan pada tanggal 06 Februari 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.
- Putusan Nomor 43/G/2023/PTUN.SRG, yang diputuskan pada tanggal 4 Maret 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang.
- Rengganis, M. Taufan, / TEMPO, *Kementerian Agraria Klaim Selesaikan 2.161 Kasus Pertanahan Sepanjang 2024*, TEMPO, 2 Januari 2025, link. <https://www.tempo.co/ekonomi/kementerian-agraria-klaim-selesaikan-2-161-kasus-pertanahan-sepanjang-2024-1188791>, diakses pada 10 Mei 2025.
- Salman, Tiara dan Arrie Budhiartie, *Analisis Konsep Keadilan dalam Pandangan Filsafah Hukum Aristoteles dan Relevansinya di Indonesia*, *Jurnal Nalar Keadilan*, Vol. 4, No. 2, 2024, Link: <https://jurnal.universitasjakarta.ac.id/index.php/jurnal-fh-unija/article/view/110>, hlm. 52-53.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada media, 2019).
- Siallagan, Haposan, dkk, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Medan: Lembaga Pemberdayaan Media dan Komunikasi (LAPiK), 2019).
- Suhadi, Manan, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*, (Jember: Cipta Perkasa, 2020).
- Sulistiyowati, *Disfungsional Proses Dismissal pada Peradilan Tata Usaha Negara: Studi Kasus Putusan Nomor 41/G/LH/2018/PTUN.PBR*, *Jurnal APHTN-HAN*, Vol. 1, No. 1, 2022, DOI: <https://doi.org/10.55292/japhtnhan.v1i1.12>, hlm. 81-82.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).