

**ANALISIS YURIDIS TUMPANG TINDIH HPL PELINDO II YANG TERBIT DI ATAS HGB PT RAI (STUDI KASUS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI NOMOR: 392PK/PDT/2020)**

**Astrid Unggul Pawestri**

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan  
ap80070@student.uph.edu

**Abstract**

*Overlapping and problems arise because of the issuance of the certificate of management rights Number 91/Sungai Selincah in the name of PT Pelindo II. That HPL certificate overlaps HGB certificates owned by PT RAI, HGB certificate Number 100/Sei Selincah and HGB certificate Number 101/Desa Sei Selincah. BPN issued PT Pelindo II's HPL certificate on January 6, 2012. With the issuance of the HPL certificate of PT Pelindo II, which overlaps HGBs of PT RAI, BPN was unable to extend PT RAI's HGB certificate for those two plots of land previously owned by PT RAI, prompting PT RAI to file a lawsuit in court. The research employs a normative juridical research methodology that includes a statutory analysis, a case study, and a conceptual analysis. Findings of the research show that the issuance of PT Pelindo II's HPL certificate was following applicable regulations (UUPA, UUCK, PP 24/1997, and PP 18/2021), and no provisions were violated. However, PT Pelindo II's HPL Certificate that overlaps the PT RAI's HGB has administrative defects. Regarding the judge's decisions and legal considerations, the District and High Court's was not following the provisions of Article 27 paragraph (1) PP 40/1996, which was still applicable at that time. The Cassation and Judicial Review's decisions in Supreme Court demonstrate the cancellation of the District and High Court's decision due to the judge's negligence in applying the law as specified in the applicable laws and regulations.*

**Keywords:** *Overlapping Certificates, Management Rights, Building Use Rights*

**Abstrak**

Terdapatnya tumpang tindih dan permasalahan atas penerbitan sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 91/Sungai Selincah seluas 23.500 m<sup>2</sup> milik PT Pelindo II yang mana sertifikat HPL tersebut bersinggungan dan tumpang tindih dengan sertifikat HGB Nomor 100/Sei Selincah dan sertifikat HGB Nomor 101/Desa Sei Selincah milik PT RAI. Atas terbitnya sertifikat HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI tersebut BPN tidak bisa menerbitkan perpanjangan sertifikat HGB PT RAI atas kedua bidang tanah tersebut yang pada akhirnya mendorong PT RAI untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian mengenai penerbitan HPL atas nama PT Pelindo II yang diterbitkan di atas tanah yang sudah terdapat sertifikat HGB atas nama PT RAI ditinjau dari UUPA, UUCK, PP 24/1997, dan PP 18/2021 menunjukkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar. Namun demikian, penerbitan Sertifikat HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI tersebut memiliki cacat administratif. Selanjutnya mengenai amar dan pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama dan tingkat banding di Pengadilan Tinggi tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 yang masih berlaku saat itu. Pada putusan tingkat kasasi dan peninjauan kembali di Mahkamah Agung menunjukkan adanya pembatalan atas putusan putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama dan tingkat banding di Pengadilan Tinggi dikarenakan

adanya kekhilafan hakim dalam menerapkan hukum sebagaimana ketentuan peraturan-perundangan.

**Kata Kunci: Tumpang Tindih Sertifikat, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan**

**A. Pendahuluan**

Sengketa kepemilikan sertifikat Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut sebagai HPL) PT Pelabuhan Indonesia II (Persero) (selanjutnya disebut sebagai PT Pelindo II) yang tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut sebagai HGB) atas nama PT Resources Alam Indonesia (selanjutnya disebut sebagai PT RAI). Objek di dalam gugatan ini adalah dua bidang tanah di desa Sei Selincah, Kecamatan Ilir Timur II, Kotamadya Palembang Provinsi Sumatera Selatan. PT RAI telah memiliki Sertifikat HGB atas dua bidang tanah ini yang dibuktikan dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 222/HGB/BPN/992/31992 tanggal 1 April 1992 untuk sertifikat HGB Nomor 100/Sei Selincah seluas 34.420 m<sup>2</sup> dan Nomor 233/HGB/BPN/1992 tanggal 13 April 1992 untuk Sertifikat HGB Nomor 101/Desa Sei Selincah seluas 65.590 m<sup>2</sup>. Kedua sertifikat tersebut atas nama PT Sulsel Prima Permai. Kedua bidang tanah tersebut digunakan oleh PT RAI untuk melaksanakan kegiatan usaha sampai dengan terjadinya krisis ekonomi yang mengakibatkan dihentikannya aktivitas usaha di tanah tersebut. Kedua sertifikat HGB tersebut berlaku sampai dengan bulan April tahun 2012, kemudian pada bulan Juli tahun 2012 PT RAI mengajukan perpanjangan Sertifikat HGB atas kedua bidang tanah tersebut. Pada waktu pengajuan perpanjangan sertifikat tanah inilah maka PT RAI mendapat informasi dari Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai BPN) Kantor Pertanahan Palembang bahwa di atas kedua bidang tanah tersebut telah ada sertifikat HPL Nomor 91/Sungai Selincah seluas 23.500 m<sup>2</sup> milik PT Pelindo II sesuai dengan Surat Keputusan BPN Nomor 15/HPL/BPN.RI/2011 tanggal 14 Juli 2011. Sertifikat HPL tersebut telah terbit pada tanggal 6 Januari 2012. Adanya sertifikat HPL tersebut menimbulkan permasalahan dikarenakan BPN tidak bisa menerbitkan perpanjangan sertifikat HGB PT RAI atas kedua bidang tanah tersebut yang pada akhir mendorong PT RAI untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas dilakukan penelitian lebih lanjut terhadap kasus tersebut dan menuangkannya ke dalam penelitian dengan judul “Analisis Sengketa Tumpang Tindihnya Sertifikat HPL PT Pelindo II dengan Sertifikat HGB PT RAI (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 392PK/PDT/2020)”.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka pokok permasalahannya adalah:

1. Bagaimana penerbitan HPL atas nama PT Pelindo II yang diterbitkan di atas tanah yang sudah terdapat sertifikat HGB atas nama PT RAI ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021?
2. Bagaimana amar dan pertimbangan hukum hakim perkara Nomor 392PK/PDT/2020 *juncto* 2725 K/Pdt/2018 *juncto* Nomor 105/Pdt/2017/PT.Plg *juncto* Nomor 182/Pdt.G/2016/PN.Plg ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021?

## **B. Pembahasan**

### **B.1 Prosedur Penerbitan HPL Atas Nama PT Pelabuhan Indonesia II (Persero) di atas Tanah HGB Atas Nama PT Resources Alam Indonesia Ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021**

1. Kronologi penerbitan HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI

PT RAI adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yang tercatat atas namanya yang dahulu bernama PT Susel Prima Permai. Kedua tanah tersebut terletak di Desa Sungai Selincah, Kecamatan Ilir Timur II, Kotamadya Palembang, Provinsi Sumatera Selatan yaitu:

- a. Sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 100/ Desa Sei Selincah, Gambar Situasi Nomor 1791/1990 tanggal 22 Agustus 1990, Seluas 34.420 m<sup>2</sup>; dan
- b. Sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 101/Desa Sei Selincah, Gambar Situasi Nomor 1792/1990 tanggal 22 Agustus 1990, seluas 65.690 m<sup>2</sup>.

Total luas Sertifikat HGB Nomor 100 dan Nomor 101 atas nama PT RAI sebagaimana diuraikan adalah seluas 100.110 m<sup>2</sup> (seratus ribu seratus sepuluh meter persegi).

PT RAI mendapatkan kedua bidang tanah tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 222/HGB/BPN/1992 tertanggal 1 April 1992 untuk Sertifikat HGB Nomor 100/ Sei Selincah seluas 34.420 m<sup>2</sup> dan Nomor 233 HGB/BPN/1992 tertanggal 13 April 1992 untuk Sertifikat HGB Nomor 101/Desa Sei Selincah seluas 65.690 m<sup>2</sup>. Kemudian diketahui bahwa PT Pelabuhan Indonesia II (Pelindo II) memiliki Sertifikat HPL Nomor 91/Sungai Selincah seluas 23.500 m<sup>2</sup> yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan BPN Nomor 15/HPL/BPN.RI/2011 tertanggal 14 Juli 2011 yang sertifikatnya terbit pada tanggal 6 Januari 2012. Selanjutnya pada bulan Juli 2012 PT RAI mengajukan perpanjangan atas tanah-tanah miliknya (HGB Nomor 100/Desa Sei Selincah dan Nomor 101/Desa Sei Selincah) ke BPN cq. Kantor Pertanahan Kota Palembang, akan tetapi Kantor Pertanahan Kota Palembang menyatakan perpanjangan

hak atas tanah-tanah PT RAI tidak dapat dilakukan dikarenakan adanya permasalahan di atas tanah tersebut. Permasalahan yang dimaksud adalah adanya tumpang tindih (*overlapping*) antara sertifikat HGB milik PT RAI dengan sertifikat HPL milik PT Pelindo II.

2. Kesesuaian penerbitan sertifikat HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan kronologis dapat diketahui bahwa keputusan penolakan perpanjangan HGB PT RAI dikarenakan telah adanya pemberian HPL oleh BPN kepada PT Pelindo II di atas bidang tanah tersebut. PT Pelindo II dapat dianggap memiliki sertifikat HPL yang tumpang tindih sertifikat HGB PT RAI karena pada bagian tanah HPL Nomor 91 Sungai Selincah atas nama PT Pelindo II sebagian bidang tanahnya juga merupakan bagian atas bidang tanah PT RAI dalam HGB Nomor 100 dan HGB 101 Desa Sei Selincah.

Pada saat permasalahan ini terjadi ketentuan yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 40/1996). Pada saat permohonan perpanjangan HGB PT RAI, dapat diketahui meskipun PT RAI memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 26 PP 40/1996, PT RAI tidak memenuhi ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996.

Dalam Pasal 27 PP 40/1996 ditentukan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya. Dapat dilihat bahwa permohonan perpanjangan HGB yang diajukan oleh PT RAI pada bulan Juli 2012 telah melanggar ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 karena permohonan perpanjangan HGB tersebut telah melampaui batas waktu 2 (dua) tahun yang telah disyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PT RAI baru mengajukan perpanjangan HGBnya pada bulan Juli 2012. Seharusnya agar tidak terlampaui ketentuan terkait jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996, PT RAI selambat-lambatnya harus mengajukan permohonan perpanjangan HGB pada tanggal 26 April 2010, hal ini dikarenakan jangka waktu kedua HGB PT RAI akan berakhir pada tanggal 27 April 2012.

Oleh karena permohonan perpanjangan HGB diajukan oleh PT RAI baru pada bulan Juli 2012, dimungkinkan apabila BPN pada tanggal 6 Januari 2012 mengeluarkan HPL kepada PT Pelindo II yaitu Sertifikat HPL Nomor 91 berdasarkan Keputusan BPN

Nomor: 15/HPL/BPN RI/2011 tanggal 14 Juli 2011, dengan pertimbangan bahwa atas tanah tersebut PT RAI tidak lagi ingin memperpanjang HGBnya sehingga penerbitan sertifikat HPL Nomor 91 atas nama PT Pelindo II telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku saat itu dan PT RAI telah keliru karena lalai dan melanggar ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996.

Selanjutnya dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 18/2021) yang diterbitkan pada bulan Februari 2021 di mana dalam ketentuan penutup yaitu Pasal 103 PP 18/2021 menyebutkan bahwa PP 40/1996 dicabut. Dalam proses perpanjangan atau pembaharuan HGB, pemohon/pemegang hak harus memenuhi syarat-syarat permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB sebagaimana diatur dalam Pasal 40 PP 18/2021 yaitu bahwa pemegang HGB memanfaatkan dan mengusahakan tanahnya dengan baik sesuai dengan sifat, keadaan, dan tujuan pemberian HGB, bahwa syarat-syarat pemberian HGB dipenuhi dengan baik oleh pemegang HGB, bahwa pemegang HGB masih memenuhi syarat sebagai pemegang HGB, bahwa penggunaan tanahnya masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (selanjutnya disebut sebagai RT/RW), bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum. Selain itu apabila HGB yang dimohonkan perpanjangannya berada di atas HPL, maka pemohon HGB harus mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL yang bersangkutan.

Serta berkenaan dengan kasus ini, hal mendasar yang menjadi pembeda antara PP 18/2021 dengan PP 40/tahun 1996 adalah ketentuan dalam Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996, yang diubah dalam ketentuan Pasal 40 ayat (2) PP 18/2021. Dalam ketentuan Pasal 40 ayat (1) PP 18/2021 pemegang HGB yang sudah memiliki sertifikat HGB dan jangka waktunya akan habis maka dapat melakukan perpanjangan apabila memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 40 ayat (1) *juncto* Pasal 41 ayat (4) PP 18/2021. Dalam hal ini terdapat perubahan jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB yang sebelumnya dalam ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 didasarkan pada waktu 2 (dua) tahun sebelum habis jangka waktunya diubah dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) PP 18/2021 yang didasarkan pada kesesuaian penggunaan bidang tanah HGB dengan tujuan pemberiannya saat diterbitkan, yang diajukan paling lambat sebelum jangka waktu HGB tersebut berakhir, atau dengan kata lain tidak ada

batas waktu untuk pengajuan permohonan perpanjangan HGB asalkan jangka waktu HGB tersebut belum berakhir.

**B.2 Amar dan Pertimbangan Hukum Hakim Perkara Nomor 392PK/PDT/2020 *juncto* 2725 K/Pdt/2018 *juncto* Nomor 105/Pdt/2017/PT.Plg *juncto* Nomor 182/Pdt.G/2016/PN.Plg Ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021**

Putusan-putusan perkara antara PT RAI melawan PT Pelindo II mengenai tumpang tindihnya HPL PT Pelindo II dengan HGB PT RAI, mulai dari tingkat pertama di Pengadilan Negeri hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Putusan Nomor 182/Pdt.G/2016/PN PLG tertanggal 20 April 2017;
- b. Putusan Nomor 105/PDT/2017/PT PLG tertanggal 20 Desember 2017;
- c. Putusan Kasasi Nomor 2725 K/2018 tertanggal 14 November 2018; dan
- d. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 392PK/Pdt/2020 tertanggal 17 Juni 2020;

kesemuanya dikeluarkan oleh pengadilan pada saat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut sebagai UUCK) belum diundangkan. Jadi, dalam pertimbangan hukumnya masih menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) *juncto* PP 40/1996.

Dalam putusan tingkat pertama dinyatakan bahwa Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat HPL Nomor 91/Sungai Selincah, Surat Ukur Nomor 01/Sei Selincah, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Sumatera Selatan milik Tergugat I/Pelindo II adalah cacat yuridis atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam putusan ini terdapat pertimbangan bahwa PT Pelindo II dan BPN telah melanggar hak dari PT RAI karena HPL PT Pelindo II diterbitkan pada tanggal 6 Januari 2012 saat HGB PT RAI jangka waktunya tersisa hingga tanggal 27 April 2012. Hakim menyatakan bahwa hal tersebut telah melanggar hak dari PT RAI selaku pemegang Sertifikat HGB Nomor 100/Sei Selincah dan Sertifikat HGB Nomor 101/Sei Selincah yang terbit sejak tanggal 28 April 1992.

Berdasarkan ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut sebagai PMNA/Ka.BPN 9/1999) sertifikat Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai HAT) yang cacat hukum administratif adalah sertifikat HAT yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis dan data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 107 PMNA/Ka.BPN 9/1999 di atas, PT Pelindo II dapat dianggap memiliki sertifikat HPL yang cacat hukum administratif karena atas bidang tanah yang dilekati dengan HPL Nomor 91 Sungai Selincah tersebut pada sebagian bidang tanahnya tumpang tindih HAT PT RAI dalam HGB Nomor 100 dan HGB 101 Desa Sei Selincah.

Apabila suatu sertifikat dinyatakan cacat hukum administrasi akan menyebabkan kekuatan hukum sertifikat tersebut diragukan keabsahannya. Salah satu penyebab sertifikat dinyatakan cacat hukum administrasi dikarenakan dasar hukum kepemilikan HAT yang menjadi objek perjanjian diragukan keabsahannya sehingga peristiwa perolehan HAT tersebut dapat digugat sewaktu-waktu, yang apabila gugatan atas keabsahan sertifikat itu dapat dibuktikan di depan pengadilan dan terbukti bahwa sertifikat tersebut cacat hukum administrasi maka hakim akan memutuskan menyatakan hubungan hukum antara obyek dan subyek hukum yang telah terjadi tersebut batal. Putusan inilah yang kemudian dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan surat keputusan pemberian HAT atau sertifikat HAT.<sup>1</sup>

Namun demikian Hakim tidak mempertimbangkan ketentuan terkait perpanjangan HGB berdasarkan aturan yang berlaku saat itu (*vide* Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996). Berkenaan dengan keputusan Hakim di tingkat pertama seharusnya dipertimbangkan dahulu ketentuan yang masih berlaku dan tidak hanya melihat sebuah perkara hanya dari satu sudut pandang. Melihat hal semacam ini dapat disimpulkan bahwa tidak digalinya hukum secara mendalam oleh Majelis Hakim yang mengakibatkan pemilik hak menjadi tidak memiliki legitimasi atas objek tanah yang telah mendapatkan persetujuan dari BPN.

Selanjutnya dalam putusan tingkat banding yang di dalamnya hanya memuat keputusan yang menguatkan putusan tingkat pertama dan tidak terdapat pertimbangan hukum lagi karena

---

<sup>1</sup> Hasan Basri Nata Menggala and Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah* (Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005), 60.

dianggap pertimbangan hukum dari tingkat pertama cukup dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan dalam pemeriksaan di tingkat banding yang diajukan BPN dan PT Pelindo II tidak ada pemeriksaan yang mendalam atas kasus tersebut.

Kemudian dalam Putusan Kasasi dipertimbangkan hal-hal berikut:

- a. Bahwa tanah objek sengketa yang diakui oleh Penggugat (*in casu* PT RAI) sebagai miliknya didasarkan atas sertifikat HGB Nomor 100/Sei Selincih tanggal 28 April 1992 dan sertifikat HGB Nomor 101/Sei Selincih tanggal 28 April 1992, yang kedua sertifikat HGB tersebut berakhir masa berlakunya pada tanggal 27 April 2012;
- b. Bahwa Penggugat (*in casu* PT RAI) baru mengajukan permohonan perpanjangan atas sertifikat HGB Nomor 100/Sei Selincih dan Nomor 101/Sei Selincih tersebut pada bulan Juli 2012, sehingga harus dianggap Penggugat (*in casu* PT RAI) tidak mengajukan permohonan perpanjangan atas kedua tanah sertifikat HGB tersebut;
- c. Bahwa dikarenakan Penggugat (*in casu* PT RAI) tidak mengajukan perpanjangan sertifikat HGB tersebut sebagaimana yang ditentukan dalam PP 40/1996 Pasal 27 ayat (1), maka permohonan hak yang diajukan oleh PT Pelindo II dikabulkan oleh BPN sesuai Surat Keputusan Nomor 15/HPL/BPN RI/2011 tanggal 14 Juli 2011 ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat HPL Nomor 91/Sungai Selincih tanggal 6 Januari 2012 atas nama Tergugat I (*in casu* PT Pelindo II);
- d. Bahwa penerbitan sertifikat HPL tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan demikian Tergugat I (*in casu* Pelindo II) dan Tergugat II (*in casu* BPN) tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana ketentuan dalam pertimbangan hukum di atas, Putusan Kasasi *a quo* sangat didasarkan pada Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 yang mengatur mengenai perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya.

Selanjutnya dalam Putusan Kasasi yang pada intinya menyatakan bahwa kasasi PT RAI ditolak. Dengan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa terdapat kekhilafan hakim dalam peradilan tingkat pertama yang secara langsung menyetujui dan mengambil alih pertimbangan peradilan tingkat pertama. Keputusan *judex factie* pada peradilan tingkat pertama dan tingkat banding di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi telah dibatalkan dengan *judex juris* di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung dengan mempertimbangkan masa pengajuan perpanjangan HGB berdasarkan ketentuan dalam PP 40/1996. Penulis tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai putusan Peninjauan Kembali PT RAI, karena pada dasarnya putusan ini memiliki dasar yang sama dengan Putusan Kasasi. Jadi, uraian analisis

dari Putusan Kasasi di atas secara *mutatis mutandis* dianggap berlaku pula terhadap Putusan Peninjauan Kembali.

Selanjutnya apabila ditilik dari peraturan perundang-undangan yang terbaru maka dapat diketahui pada tanggal 02 November 2020 UUCK diundangkan, didalamnya memuat mengenai klaster pertanahan yang lebih spesifik berkaitan dengan penguatan HPL yang diatur di dalam ketentuan Pasal 136 sampai dengan Pasal 142. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 142 UUCK diterbitkan PP 18/2021 yang memuat tentang hak pengelolaan, HAT, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Dalam PP 18/2021 pada Ketentuan Penutup di Pasal 103 dinyatakan bahwa PP 18/2021 tersebut mencabut PP 40/1996.

Apabila dilihat dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) PP 18/2021 mengenai mekanisme perpanjangan HGB sangat jelas disebutkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan setelah tanahnya digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB. Mengacu pada ketentuan PP 18/2021 dapat diketahui bahwa permohonan perpanjangan HGB yang diajukan oleh PT RAI pada bulan Juli 2012 juga tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 ayat (1) PP 18/2021, karena jangka waktu HGB PT RAI atas bidang tanah sebagaimana dicatitkan dalam HGB Nomor 100/ Desa Sei Selincah dan Nomor 101/Desa Sei Selincah telah berakhir tanggal 27 April 2012. Selain itu dalam Pasal 41 ayat (1) PP 18/2021 yang mana dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan HGB diajukan paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB, dalam ayat (4) diatur terdapatnya syarat dalam permohonan perpanjangan atas HGB, bahwa HGB yang diajukan permohonan perpanjangannya tersebut harus telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut peraturan perundang-undangan telah memberikan syarat apabila HGB yang telah diberikan pada PT RAI tidak digunakan sebagaimana tujuan diberikan haknya terdahulu maka PT RAI tidak dapat melanjutkan proses perpanjangan sertifikat HGB.

Jadi, hal yang dapat menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tumpang tindihnya sertifikat HPL PT Pelindo II yang terbit di atas tanah HGB PT RAI, bila ditinjau dari UUPA *jis* UUCK dan PP 18 2021 adalah pertama, pengajuan perpanjangan HGB harus dilakukan oleh pemegang hak selambat-lambatnya sebelum jangka waktu HGB tersebut berakhir, yang kedua adalah kesesuaian penggunaan bidang tanah HGB dengan tujuan pemberian HGB tersebut. Apabila hal-hal tersebut tidak dapat dipenuhi, maka PT RAI selaku pemegang HGB tidak dapat melanjutkan haknya. Dengan demikian, atas dasar ketentuan PP 18/2021 di atas maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya mengenai tumpang tindih sertifikat HPL PT Pelindo II dengan HGB PT RAI dapat dimungkinkan tetap dimenangkan

oleh PT Pelindo II karena proses penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **C. Kesimpulan dan Saran**

### **C.1 Kesimpulan**

Penerbitan HPL atas nama PT Pelindo II yang di atas tanah yang sudah terdapat sertifikat HGB atas nama PT RAI ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar dalam penerbitan sertifikat HPL PT Pelindo. Namun demikian, penerbitan Sertifikat HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI tersebut memiliki cacat administratif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 107 huruf g PMATR/Ka. BPN 9/1999.

Amar dan pertimbangan hukum hakim pada perkara Nomor 392 PK/PDT/2020 *juncto* 2725 K/Pdt/2018 *juncto* Nomor 105/Pdt/2017/PT.Plg *juncto* Nomor 182/Pdt.G/2016/PN.Plg ditinjau dari UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021, dalam putusan tingkat pertama dan tingkat banding tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP 40/1996 yang masih berlaku saat itu. Putusan pada tingkat kasasi dan peninjauan kembali menunjukkan adanya pembatalan atas putusan tingkat banding dan tingkat pertama dikarenakan adanya kekhilafan hakim dalam menerapkan hukum sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu.

### **C.2 Saran**

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai prosedur penerbitan HPL PT Pelindo II di atas HGB PT RAI berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan UUCK *jis* PP 24/1997 dan PP 18/2021 (beserta peraturan turunannya), seharusnya BPN sebagai institusi pemerintah yang berwenang menerbitkan sertifikat HAT dapat melakukan penelitian lebih mendalam baik mengenai peraturan yang berlaku dan keadaan di lapangan tempat kedua HAT tersebut diberikan, agar tidak terjadi tumpang tindih HAT sebagaimana terjadi dalam kasus tumpang tindihnya HAT antara HPL PT Pelindo II dengan HGB PT RAI.

Selanjutnya, berdasarkan putusan-putusan perkara antara PT Pelindo II dengan PT RAI, yang terdapat kesalahan dalam penerapan hukum pada peradilan tingkat pertama dan peradilan tingkat banding yang kemudian dibatalkan dengan putusan kasasi dan dikuatkan dalam putusan peninjauan kembali disarankan kepada seluruh hakim agar melakukan pengkajian ketentuan perundang-undangan yang berlaku secara cermat dalam proses pengambilan keputusan, agar tidak terjadi kekhilafan hakim.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

*Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.* Lembaran Negara Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573.

*Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.* Lembaran Negara Tahun 1996.

*Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.

*Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630.

*Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*

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

### Buku

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II, Sertifikat dan Permasalahannya.* Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya* (2<sup>nd</sup> ed.). Bandung: Alumni, 1993.

Gunanegara. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia.* Jakarta: PT Tata Nusa, 2016.

Gunanegara. *Hukum Pidana Agraria Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana.* Jakarta: PT Tata Nusa, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.* Jakarta: Djambatan, 2008.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional.* Jakarta: Djambatan, 2008.

Menggala, Hasan Basri Nata, and Sarjita. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah.* Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Nomor 37 Tahun 1998)*. Bandung: CV Mandar Maju, 2009.

Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2017.

Sumardjo, Maria S. W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

### **Putusan Pengadilan**

*Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.G/2016/PN.Plg.*

*Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 105/Pdt/2017/PT.Plg.*

*Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2725 K/Pdt/2018.*

*Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 392 PK/PDT/2020.*