

**ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN TATA  
USAHA NEGARA TERHADAP SENGKETA PERTANAHAN**  
**(Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL)**

**(Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi)**

**Oleh**

**DAFFA LADRO KUSWORO**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA TERHADAP SENSKETA PERTANAHAN (Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL)**

**Oleh  
Daffa Ladro Kusworo**

Sengketa tanah terjadi antara dua orang atau badan hukum yang mengalami tumpang tindih (*Overlapping*) atas hak tanah, baik terhadap status tanah maupun kepemilikannya. Adanya sertipikat ganda akan menjadikan salah satu dari Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dimiliki oleh dua pihak tersebut dibatalkan melalui putusan pengadilan. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kewenangan absolut dalam menangani sengketa pertanahan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah analisis yuridis kewenangan absolut PTUN terhadap sengketa sertipikat ganda dan pertimbangan hakim atas putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL

Lingkup kewenangan PTUN berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN yang menyangkut KTUN sebagai objek sengketa. Selain itu, pengajuan upaya administratif diberikan tenggat waktu 21 hari masa kerja sejak diumumkannya atau diketahui adanya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan studi kepustakaan dari bahan sekunder berupa buku, jurnal, dan bahan hukum lainnya. Kemudian terdapat metode deskriptif analitis untuk merefleksikan kewenangan absolut PTUN dan membantu menganalisa penyelesaian sengketa sertipikat ganda.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa sertipikat ganda menjadi kewenangan PTUN dengan menguji aspek kewenangan dan prosedural penerbitan formal Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan BPN. SHM menjadi objek sengketa TUN dengan karakteristik bersifat konkrit, individual, dan final. Dalam fakta hukum bahwa lewatnya waktu pengajuan upaya administratif oleh para penggugat tidak menjadikan pokok gugatan ditolak/ tidak diterima karena hakim semata-mata berpijak dari asas pemeriksaan cepat, sederhana, biaya ringan.

**Kata Kunci: Kewenangan, Pertanahan, PTUN**

## **ABSTRACT**

### **ANALYSIS OF THE ABSOLUTE AUTHORITIES OF THE STATE ADMINISTRATIVE COURT ON LAND DISPUTES (Case Study Of The Decision Of The Bandar Lampung Administrative Court Case Number : 6/G/2021/PTUN-BL)**

**By  
Daffa Ladro Kusworo**

*Land disputes occur between two people or legal entities that experience overlapping land rights, both in terms of land status and ownership. The existence double certificate will make one of Certificates Ownership (SHM) owned by two parties canceled through a court decision. The State Administrative Court (PTUN) has absolute authority in dealing with land disputes. The problem in this study is the juridical analysis of absolute authority of PTUN regarding multiple certificate disputes and judge's consideration of the Bandar Lampung PTUN decision Case Number: 6/G/2021/PTUN-BL*

*The scope of PTUN's authority based on Article 47 of Law Number 5 of 1986 is to have the duty and authority to examine, decide, and resolve state administrative disputes involving state administrative decisions as object dispute. In addition, the submission of administrative efforts is given deadline of 21 working days from announcement or knowledge Decree by Government Agencies and/or Officials.*

*This study uses normative legal research methods through approach of applicable laws and regulations and literature studies from secondary materials in form books, journals and other legal materials. Then there is analytical descriptive method to reflect absolute authority of Administrative Court and to help analyze tresolution of multiple certificate disputes.*

*The results of the study show that disputes over multiple certificates fall under the authority of the Administrative Court by examining the authority and procedural aspects of the formal issuance of certificates of ownership (SHM) issued by BPN. SHM is the object of TUN disputes with concrete, individual and final characteristics. In the legal fact that lapse of time for filing administrative efforts by plaintiffs does not result in objection of lawsuit being rejected/not accepted because judge is solely based on principle of Quick, Simple, Low Cost Examination.*

**Keywords: Authority, Administrative Court, Land**

**ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN TATA  
USAHA NEGARA TERHADAP SENGKETA PERTANAHAN**

**(Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor:  
6/G/2021/PTUN-BL)**

**Oleh :**

**DAFFA LADRO KUSWORD**

**Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul Laporan Akhir Studi : **ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN  
ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA  
INDEPENDEN EKVIVALENSI NEGARA TERHADAP SENGKETA  
SKRIPSI PERTANAHAN (STUDI KASUS  
PUTUSAN PTUN BANDAR LAMPUNG  
PERKARA NOMOR : 6/G/2021/PTUN-  
BL)**

Nama Mahasiswa : Daffa Ladro Kusworo

Nomor Pokok Mahasiswa : 1912011358

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing,

**Eka Deviani, S.H., M.H.**

NIP. 197310202005012002

**Satria Prayoga, S.H., M.H.**

NIP. 198206232008121003

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

**Eka Deviani, S.H., M.H.**

NIP. 197310202005012002

## HALAMAN PENGESAHAN

### 1. Tim Penguji

Ketua : Eka Deviani, S.H., M.H.



Sekretaris : Satria Prayoga, S.H., M.H.



Penguji Utama : Nurmayani, S.H., M.H.



### 2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



**Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.**

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir : 9 Desember 2022

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini Penulis menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Judul Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi dengan Judul ***“Analisis Yuridis Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Terhadap Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL)”*** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut Plagiarism.
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila di kemudian hari adanya ketidakbenaran, Penulis bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada Penulis, serta bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 9 Desember 2022

Pembuat Pernyataan,



Daffa Ladro Kusworo

NPM. 1912011358

## RIWAYAT HIDUP



Penulis dalam Karya Tulis Ilmiah ini, bernama Daffa Ladro Kusworo, dilahirkan di Tanjung Karang, 3 Mei 2001, sebagai anak pertama dari empat bersaudara. Buah hati dari pasangan Bapak Hendro Kusworo dan Ibu Danila.

Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-kanak Al-Azhar 2 Bandar Lampung pada Tahun 2007, Sekolah Dasar Negeri 2 Rawa Laut pada Tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama IT Permata Bunda IBS pada Tahun 2016 dan Sekolah Menengah Atas Al-Kautsar Bandar Lampung diselesaikan pada Tahun 2019. Penulis tercatat sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada Tahun 2019.

Selama mengikuti perkuliahan, penulis aktif dalam organisasi kampus. Periode 2019/2020, Penulis menjabat sebagai Anggota Bidang Advokasi Kesejahteraan Mahasiswa Badan Intelektual Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung. Periode 2020, Penulis menjabat sebagai Staff Bidang Hubungan Masyarakat Unit Kegiatan Mahasiswa-Fakultas FOSSI (UKM-F FOSSI) Fakultas Hukum Universitas Lampung. Periode 2020/2021, Penulis menjabat sebagai Anggota Muda Unit Kegiatan Mahasiswa-Fakultas Pusat Studi Bantuan Hukum (UKM-F PSBH) Fakultas Hukum Universitas Lampung. Periode 2020/2021, Penulis menjabat sebagai Anggota Bidang Kestari Panitia Khusus Pemira Universitas Lampung. Periode 2021, Penulis memegang Jabatan sebagai Kepala Departmen Bidang Hubungan Masyarakat UKM-F FOSSI Fakultas Hukum Universitas Lampung. Periode 2021/2022, Penulis memegang Jabatan sebagai Staff Bidang Agitasi, Propaganda dan Jurnalistik UKM-F MAHKAMAH Fakultas Hukum



Universitas Lampung. Dan periode 2022, Penulis memegang Jabatan sebagai Kepala Departemen Bidang Riset dan Keilmuan HIMA HAN.

Penulis pernah mengikuti beberapa rangkaian Kompetisi Karya Tulis Ilmiah. Pada Tahun 2020, Penulis mengikuti Kompetisi *Legal Opinion* UKM-F MAHKAMAH Fakultas Hukum Universitas Lampung. Pada Bulan Agustus Tahun 2021, Penulis meraih Juara II dalam *Criminal Law Student's Association National Conference* Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada Bulan Oktober Tahun 2021, Artikel Penulis masuk 10 Artikel Terbaik dalam *Call For Paper Competition* IMAMAH (Ikatan Mahasiswa Magister Hukum) Universitas Islam Indonesia. Pada Bulan Desember 2021, Penulis mengikuti Kompetisi *The 3<sup>rd</sup> International Conference on Fundamental Right* Fakultas Hukum Universitas Lampung. Pada Bulan September 2022, Penulis mengikuti Kompetisi Karya Tulis Ilmiah Nasional “Komersial #1” Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang dan Kompetisi Karya Tulis Ilmiah Nasional Media Sriwijaya Fest 2022 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Selama mengikuti perkuliahan dan mengikuti beberapa rangkaian Kompetisi Karya Tulis Ilmiah, Penulis juga pernah Menulis dua (2) Artikel Karya Tulis Ilmiah lainnya dan telah dipublikasikan di *Open Journal System* terindeks. Pada Bulan Agustus 2021, Artikel yang ditulis Penulis telah dipublikasikan di Jurnal Res Judicata, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak. Pada Bulan Oktober 2021, Artikel yang ditulis Penulis telah dipublikasikan di Jurnal Khatulistiwa Law Review, Fakultas Hukum Institut Agama Islam Negeri Pontianak. Pada Bulan Juni 2022, Artikel yang ditulis Penulis dipublikasikan di Jurnal Administrative and Environmental Law Review, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Pada Bulan Oktober 2021 - Februari 2022 Penulis mengikuti Program Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) yang diadakan oleh Fakultas Hukum Universitas Lampung pada Instansi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. Pada Bulan Juni 2022 – Agustus 2022 Penulis mengikuti Program Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) Batch 2 yang diadakan oleh Fakultas Hukum Universitas Lampung pada Instansi Pengadilan

Tinggi Tanjungkarang. Serta penulis juga sedang mengikuti Program Studi Independen Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM).

## MOTTO

اعْمَلْ لِدُنْيَاكَ كَأَنَّكَ تَعِيشُ أَبَدًا، وَاعْمَلْ لِآخِرَتِكَ كَأَنَّكَ تَمُوتُ غَدًا

“Bekerjalah untuk duniamu seakan-akan engkau akan hidup selamanya. Dan bekerjalah untuk akhiratmu seakan-akan engkau akan mati besok pagi.”

(HR. Tirmizi)

“Usaha dan keberanian tidak cukup tanpa tujuan dan arah perencanaan.”

(John F. Kennedy)

## **PERSEMBAHAN**

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan keberkahan serta kemudahan kepada Penulis untuk menyelesaikan Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi ini.

Dalam hal ini saya persembahkan karya ini untuk:

Ayah dan Ibu Tercinta  
(Hendro Kusworo dan Danila)

Terima kasih atas doa dan kasih sayang kalian, segala dukungan dan pengorbanan untukku menjadi Tauladan Keluarga dikemudian hari. Penulis selalu bersyukur dan tak pernah cukup untuk membalas semua cinta Ayah dan Ibu berikan kepadaku.

Adik-adikku Tersayang  
(Zahwa Adifa Kusworo, M. Ridho Kusworo, M. Rafio Kusworo)

Terima kasih selalu mendoakan dan memberi du memberi dukungan kepadaku untuk dapat menyelesaikan kepenulisan ini dan berusaha menjadi orang yang sukses dan membanggakan Ayah dan Ibu.

Serta

Teman dan almamaterku Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah membuka pikiranku terhadap kehidupan dan telah mendewasakanku seperti ini.

## SANWACANA

Puji syukur selalu penulis panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan karunia Nya sehingga Penulis mampu menyelesaikan penulisan Judul Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi dengan judul “*Analisis Yuridis Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Terhadap Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL)*” sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari dalam penulisan ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, Penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung dan Dosen Pembimbing I, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Satria Prayoga, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Nurmayani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan dorongan semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
5. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;

6. Bapak Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Ibu Yulia Neta, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Bapak Naek Siregar, S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah meluangkan waktu dan memberikan dorongan semangat kepada Penulis selama awal perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah meluangkan waktu untuk selalu memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada Penulis dari awal perkuliahan hingga saat ini;
11. Terkhusus untuk kedua orang tuaku tercinta, Ayah (Hendro Kusworo) dan Ibu (Danila). Terima kasih atas segala bimbingan dan kasih sayang untukku sedari lahir hingga dewasa saat ini memberiku motivasi, dukungan dan pengorbanan menjadi pria yang dewasa hingga saat ini;
12. Adik-adikku tersayang, Zahwa Adifa Kusworo, Muhammad Ridho Kusworo, Muhammad Ravio Kusworo yang selalu mendoakan serta memberi dukungan kepadaku untuk dapat menyelesaikan kepenulisan ini dan berusaha menjadi orang yang sukses dan membanggakan Ayah dan Ibu;
13. Keluarga besarku, Eyang Saheri dan Mbah Suwarti. Terima kasih atas doa, dukungan dan motivasi yang telah diberikan kepadaku selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
14. Keluarga besarku, Datuk Roni Pagaralam dan Nenek Rohani. Terima kasih atas doa, dukungan dan motivasi yang telah diberikan kepadaku selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
15. Teman-teman magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka instansi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang selama ± 6 bulan memberikan dukungan, motivasi, dan dedikasi;

16. Hakim, Pegawai, dan Pengawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Instansi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, yang selama ini memberi pengalaman dalam bagaimana menghadapi dunia kerja;
17. Teman Studi Independen Merdeka Belajar Kampus Merdeka-ku, yang selama ini dalam mengikuti dan menyelesaikan projek telah memberikan dukungan, motivasi, dan dedikasi;
18. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMAHAN) Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang selama menyelesaikan perkuliahan ini memberikan segala dukungan dan pengalaman;
19. Almamaterku, Universitas Lampung.

Terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga Laporan Akhir Studi Independen Ekuivalensi Skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi bangsa dan negara. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua, aamiin yaa rabbal'alam.

Bandar Lampung, 9 Desember 2022

Penulis,

Daffa Ladro Kusworo

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>viii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>xi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.4. Tujuan Penelitian .....	7
1.5. Manfaat dan Kegunaan Penelitian .....	7
1.5.1 Manfaat dan Kegunaan Penelitian Teoritis .....	7
1.5.2 Manfaat dan Kegunaan Penelitian Praktis .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Kekuasaan Kehakiman.....	9
2.2 Peradilan Tata Usaha Negara .....	11
2.2.1 Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara .....	13
2.2.2 Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara .....	16
2.2.3 Sengketa Tata Usaha Negara .....	18
2.2.4 Sengketa Pertanahan .....	19



2.2.5	Sengketa Sertipikat Ganda .....	21
2.3	Tanah dan Hak Atas Tanah .....	23
2.3.1	Pengertian Tanah.....	23
2.3.2	Hak Atas Tanah.....	26
2.4	Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	28
2.4.1	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2.4.2	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	29
2.4.3	Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	30
2.4.4	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	31
2.4.5	Sertipikat Hak Atas Tanah .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>36</b>
3.1	Pendekatan Masalah .....	36
3.2	Sumber dan Jenis Data.....	36
3.2.1	Data Primer .....	36
3.2.2	Data Sekunder .....	37
3.3	Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	39
3.3.1	Prosedur Pengumpulan Data .....	39
3.3.2	Prosedur Pengolahan Data .....	39
3.4	Analisis Data .....	40
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>		<b>41</b>
4.1.	Analisis Yuridis Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Terhadap Sengketa Sertipikat Ganda .....	41
4.1.1	Batasan Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antara Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Negeri .....	46
4.1.2	Keterkaitan Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antara Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Badan Pertanahan Nasional.....	54
4.2.	Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Perkara Pertanahan Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL.....	60
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>68</b>
5.1	Kesimpulan.....	68
5.2	Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>70</b>

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Perbandingan Jumlah Perkara Pertanahan PTUN Bandar Lampung Tahun 2021-2022 .....	52

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Jumlah Penyelesaian Sengketa Pertanahan antara Badan Pertanahan Nasional dengan Pengadilan Tata Usaha Negara 2021-2022 .....	56

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Masalah

Kekuasaan kehakiman pada negara hukum menduduki posisi yang begitu penting dan strategis. Terdapat kesesuaian pada muatan materi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjelaskan bahwa negara Indonesia berdasarkan atas negara hukum (*rechstaat*), bukanlah didasari oleh kekuasaan belaka (*machstaat*).<sup>1</sup> Konteks kekuasaan kehakiman dimaknai sebagai pelaksanaan prinsip-prinsip hukum melalui proses peradilan yang bersifat merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum yang berkeadilan pada masyarakat.<sup>2</sup> Indonesia sebagai negara hukum memiliki landasan kekuasaan kehakiman sebagai perwujudan penegakan tersebut menjadi fokus utama mencapai kerangka negara hukum dan demokrasi. Kekuasaan kehakiman dimaknai sebagai pelaksanaan prinsip-prinsip hukum melalui proses peradilan yang bersifat merdeka pilar konstruksi demokrasi, yang diwujudkan dengan penyelenggaraan empat lingkungan badan peradilan, salah satunya Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 j.o Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.<sup>3</sup>

Keberadaan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bertujuan memberikan keadilan bagi seluruh rakyat dalam menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara

---

<sup>1</sup> Suparto, *Negara Hukum, Demokrasi Dan Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia* (Jakarta: Bina Karya (BIKA), 2019), hlm. 39.

<sup>2</sup> Duwi Handoko, *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia* (Pekanbaru: Hawa dan Ahwa, 2015), hlm. 47.

<sup>3</sup> Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5076)

(TUN).<sup>4</sup> Dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

*“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara”*

Berkaitan dengan kompetensi absolut, PTUN berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul di bidang tata usaha negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, sebagai akibat ditetapkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) termasuk sengketa pertanahan dengan objek sengketa adalah keputusan (*Beschikking*), yaitu sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>5</sup> Kewenangan, prosedur dan mekanisme ini sebagai tolak ukur apakah Pejabat TUN dalam menjalankan fungsinya melanggar aturan, melampaui batas kewenangan atau melakukan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>6</sup>

Hakikatnya, timbul persengketaan mengenai tanah salah satunya diawali oleh masyarakat yang sebagian besar berupaya dengan segala cara mendapatkan hak atas kepemilikan tanah dengan sertipikat palsu atau kehadiran sertipikat ganda yang secara jelas tidak tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang sah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), ataupun sertipikat yang dipalsukan dengan blangko model lama atau stempel yang dibuat-buat mengatasnamakan BPN. Sertipikat yang dipalsukan tidak didasari atas ketentuan penerbitan melalui prosedural yang benar, sehingga semata-mata penerbitan hak atas tanah dapat terlihat dari dokumen kepemilikan yang dipalsukan, yang demikian objek atas sebidang tanah dimiliki oleh pemilik yang bersangkutan bukan orang lain dengan data yang tidak seharusnya.<sup>7</sup>

Sengketa mengenai kepemilikan tanah yang menjadi hak individu atau badan

---

<sup>4</sup> Yodi Martono Wahyunadi, “Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Konteks Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan,” *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 5, no. 1 (2016).

<sup>5</sup> Victor Situmorang dan Soedibyo, *Pokok-Pokok Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 18.

<sup>6</sup> R. Soegijatno Tjakranegara, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia* (Jakarta: Sinar grafika, 2002), hlm 152.

<sup>7</sup> Nurul Qamal, *Karakteristik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Makassar: Pustaka Refleksi, 2011), hlm 17.

hukum sejatinya didasari oleh suatu alasan untuk nantinya diajukan melalui gugatan ke pengadilan, misalnya terkait sertipikat ganda atau tumpang tindih dua atau lebih sertipikat dengan satu objek tanah. Bukti kepemilikan dalam hal ini diartikan sebagai kepemilikan yang perlu diuji melalui keabsahan masing-masing sertipikat yang telah dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN), yaitu Badan Pertanahan Nasional di masing-masing yuridiksi wilayah. Sertipikat ganda menjadikan adanya saling bertindihan hak dengan satu subyek hukum ke subyek lainnya yang menjadikan kepemilikan tanah secara sebagian atau keseluruhan tanah yang bukan miliknya. Walaupun demikian telah ada sistematika pendaftaran tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tetap saja dalam implementasinya terdapat pejabat TUN yang lalai atau dengan sengaja menerbitkan surat kepemilikan tanah yang tidak sesuai prosedur, atau yang disebut kesewenang-wenangan.

Sengketa yang berkenaan dengan sertipikat ganda terjadi karena adanya gugatan dari pihak yang dirugikan berupa tuntutan atas KTUN yang di tetapkan oleh Badan dan/atau Pejabat TUN di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tujuan agar sengketa dapat diselesaikan dan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan.

Terdapat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 6/G/2021/PTUN.BL., dengan penggugat yaitu, Azlina Ariyani beserta rekan-rekannya. Kronologi perkara berawal pada Tahun 1985, yaitu seseorang bernama Azwan membeli sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dengan seseorang yang bernama Tariyak yang berlokasi di Desa Tejosari, Kotamadya Metro, Provinsi Lampung. Setelah itu, Azwan membuat sertipikat sesuai prosedur pendaftaran dengan melakukan pengukuran ulang kembali dan syarat administratif lainnya, sampai diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor M.630/Ts yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Metro yang dalam hal ini sebagai

Tergugat.<sup>8</sup>

Pada Tahun 2001, Azwar meninggal dunia sehingga 19 tahun kemudian istri dari alm. Azwan selaku Penggugat mengajukan permohonan peralihan waris melalui notaris yang bernama Hermanto di kantor Tergugat. Tergugat memberikan surat perihal permohonan peralihan waris yang berisikan bahwa diatas tanah tersebut telah juga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1819 atas nama Rachmad Sofyan selaku Tergugat II Intervensi. Akhirnya berkas permohonan Penggugat dikembalikan dan telah dicoret oleh Tergugat tanpa ada pemberitahuan resmi sebelumnya. Kemudian Penggugat beritikad baik dengan mengajak mediasi kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi namun tidak memperoleh titik temu, bahkan Penggugat melihat telah ada pemasangan spanduk mengenai kepemilikan orang lain diatas tanahnya. Dalam hal ini Sertipikat yang dimiliki Penggugat berbeda dengan sertipikat yang menjadi objek sengketa dalam letak, batas dan luas tanahnya.

Adanya suatu ketidakjelasan hukum mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas sertipikat tersebut, maka Penggugat menyampaikan surat perihal keberatan kepada BPN Metro. Akan tetapi, sampai dengan diajukannya gugatan tidak ada tanggapan sama sekali terhadap surat yang telah dikirimkan, sehingga Penggugat mengajukan upaya gugatan dengan objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1819 Kelurahan Tejo Agung, Kecamatan Metro Timur, Kotamadya Metro, Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor: 01058/2017 dengan luas 1018 M<sup>2</sup> atas nama Rachmad Sofyan yang diterbitkan di Metro tahun 2017. Dengan demikian, pengajuan gugatan didasari atas beberapa faktor, yaitu:

1. Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak memperhatikan SHM yang telah dimiliki Penggugat sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa diterbitkan jauh sebelum adanya objek sengketa tersebut tanggal 9 Desember 2000 ;
2. Terdapat ketidaksesuaian kedudukan tanah yang tertera dalam objek sengketa *a quo*, yaitu dalam surat ukur tertera luas 1018 M<sup>2</sup> dengan letak di Kelurahan

---

<sup>8</sup> Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL Tentang Sengketa Pertanahan.

Tejosari, Kecamatan Bantul, Kotamadya Metro, Propinsi Lampung, sedangkan yang dimiliki Penggugat adalah dengan luas 1.010 M2 terletak di Kecamatan Metro Timur, Kotamadya Metro, Propinsi Lampung.

Berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, berbunyi:

*“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.”*

Penyelesaian sengketa tanah harus melalui tahapan prosedur beracara PTUN, yang diawali dari pengajuan upaya administratif berupa keberatan atas KTUN yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Metro, yaitu sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku dan bersifat otentik mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana yang telah disebutkan diatas.<sup>9</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, berbunyi:

*“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.”*

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan harus menyelesaikan keberatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam kurung waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja, apabila BPN tidak menyelesaikan keberatan paling lama 10 hari masa kerja, maka Penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memperoleh kepastian hukum guna membatalkan salah satu sertipikat, sehingga hanya satu sertipikat yang dinyatakan sah melalui putusan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara disertai pertimbangan-pertimbangannya.<sup>10</sup>

Pada pertimbangan hakim atas putusan perkara nomor: 6/G/2021/PTUN-BL

---

<sup>9</sup> Triwulan Tutik dan Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2011), hlm 28.

<sup>10</sup> Marbun dan Moh. Mahfud, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm 186-187.



menyatakan bahwa waktu pengajuan upaya administratif oleh para penggugat adalah 4 bulan setelah ia mengetahui obyek sengketa tersebut, padahal ketentuan pengajuan selambat-lambatnya 21 hari masa kerja sebagaimana Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Gugatan dengan nomor perkara tersebut diatas justru tetap diterima oleh Majelis Hakim karena faktanya waktu proses perkara di pengadilan dari awal hingga dikeluarkannya putusan adalah selama 126 hari, di mana hampir melewati batas waktu lamanya Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 5 bulan. Apabila hakim memeriksa lebih mendalam terkait lewatnya waktu pengajuan Upaya Administratif, tentu tidak sesuai dengan asas-asas peradilan. Apalagi Tergugat II Intervensi, yaitu Rachmad Sofyan juga beberapa kali tidak hadir dalam persidangan. Melalui pertimbangan diatas, kemudian disertai pembuktian dalil-dalil perkara oleh para Penggugat, maka hakim memutuskan dengan amar mengabulkan seluruh pokok gugatannya.

Beranjak dari permasalahan tersebut diatas, penulis tertarik menganalisis penyelesaian sengketa pertanahan sebagai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung terhadap Putusan Perkara Nomor 6/G/2021/PTUN-BL. Kemudian terkait pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut haruslah melihat dari segi teoritis serta fakta-fakta yang terjadi selama persidangan. Berdasarkan latar belakang diatas, penyusunan ini memerlukan penelitian yang berjudul “**Analisis Yuridis Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Terhadap Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL)**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, permasalahan hukum yang akan dibahas, yaitu:

- a. Bagaimana analisis yuridis kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sengketa Pertanahan ?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL ?

### **1.3 Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam usaha untuk menghindari pembahasan yang meluas dan tidak terarah dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini, maka penulis perlu mengadakan pembatasan ruang lingkup permasalahan dan pembahasan.

Beranjak dari hal tersebut diatas, ruang lingkup penelitian dalam penulisan ini difokuskan pada hal-hal yang bersifat khusus yang berkaitan dengan permasalahan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sengketa pertanahan dan pertimbangan hakim atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL. Adapun objek ruang lingkup penelitian yang berlokasi di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan hukum tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini, yaitu :

- a. Untuk mengetahui kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sengketa pertanahan.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL.

### **1.5 Manfaat atau Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

#### **1.5.1 Manfaat atau Kegunaan Teoritis**

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah kajian ilmu hukum administrasi negara, khususnya yang berhubungan dengan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sengketa pertanahan dan pertimbangan hakim atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL.
- b. Memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam terkait penyelesaian sengketa pertanahan dalam kasus tumpang tindih sertipikat (*overlapping*) dan prosedur

pendaftaran tanah, terutama dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL.

### **1.5.2 Manfaat atau Kegunaan Praktis**

- a. Secara praktis prinsip-prinsip dan konsep-konsep yang dihasilkan dari penelitian ini dapat bermanfaat bagi hal-hal yang bersifat teknis terkait Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara dan prosedur pendaftaran tanah yang benar agar nantinya dapat memberikan kontribusi bagi masyarakat luas.
- b. Sebagai salah satu syarat penulis untuk meraih gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Hukum Administrasi Negara (HAN)

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Kekuasaan Kehakiman**

Kekuasaan Kehakiman tercantum dalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan bentuk dari suatu kekuasaan yang memuat pokok tugas dalam menyelenggarakan prinsip hukum, salah satunya bertujuan mencapai keadilan bagi warga negara. Secara umum, kekuasaan kehakiman adalah suatu kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan dalam upaya penegakan hukum yang bersifat adil. Perwujudan penegakan tersebut menjadi fokus utama mencapai kerangka negara hukum dan demokrasi. Kekuasaan kehakiman dimaknai sebagai pelaksanaan prinsip-prinsip hukum melalui proses peradilan yang bersifat merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum yang berkeadilan pada masyarakat.<sup>11</sup>

Subtansial Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dimaknai sebagai konstruksi negara hukum bagi republik Indonesia. Pembentukan negara hukum mengharuskan setiap perbuatan atau tindakan yang dilakukan pemerintah dalam menjalankan tugas pemerintahannya berlandaskan dasar hukum dan sesuai kewenangannya masing-masing. Berdasarkan studi kepustakaan hukum Tata Usaha Negara (TUN) bahwa setiap gerakan yang menimbulkan aktifitas oleh pemerintah harus memenuhi asas legalitas yang mendasari ketentuan peraturan perundang-Undangan yang berlaku.<sup>12</sup> Apabila tidak berlandaskan wewenang melalui aspek yuridis maka pejabat pemerintah tidak memiliki alasan untuk menjalankan hak dan tugasnya dalam mempengaruhi dan mengubah situasi warga

---

<sup>11</sup> Jimly Asshiddiqie, *Penguatan Sistem Pemerintahan Dan Peradilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm 8.

<sup>12</sup> Haposan Siallagan, "Penerapan Prinsip Negara Hukum Di Indonesia," *Sosiohumaniora* 18, no. 2 (2016).

masyarakatnya.<sup>13</sup>

Paradigma dan konsepsi yang dituangkan manusia pada negara hukum berkembang luas mengikuti situasi yang berkembang di masyarakat. Banyak anggapan bahwa konsepsi negara hukum bersifat universal, namun pada tahapan implementasi justru memiliki karakteristik yang beragam. Hal ini diakibatkan oleh pengaruh situasi tersebut, serta secara teoritis maupun praktis timbulnya konsep negara hukum juga dipengaruhi oleh model konstitusi tiap-tiap negara.<sup>14</sup> Misalnya, negara hukum yang menggunakan konsep Eropa Kontinental ataupun *Anglo Saxon (Rule of Law)* berbeda dengan konsep negara hukum pancasila yang tertuang pada Undang-Undang Dasar NRI 1945. Substansi mengenai kekuasaan kehakiman dimaknai sebagai pelaksanaan prinsip-prinsip hukum melalui proses peradilan.<sup>15</sup>

Ranah kekuasaan kehakiman, hakim dituntut untuk selalu menggali nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat melalui pemikiran progresif. Hal ini diartikan sebagai tuntutan konsekuensi etis munculnya putusan hakim yang menunjukkan adanya kecerdasan moral, intelektual, dan emosional. Putusan berkualitas yang dihasilkannya dapat memberikan keadilan bagi pihak yang berperkara, dan mempererat kohesi sosial dalam tata pergaulan masyarakat. Dalam kaitan ini kualitas dari putusan hakim dapat terlihat secara nyata dari pertimbangan-pertimbangan yang digunakan dalam menjatuhkan hukuman. Penilaian terhadap cara kerja hakim inilah yang akan mempengaruhi kewibawaan hakim dan peradilan, serta kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan sebagai tempat untuk mencari keadilan. Hakim dalam membuat suatu putusan harus menetapkan sesuatu yang benar menurut hukum dalam suatu situasi konflik yang diujikan kepada hati nuraninya. Batu uji terhadap pembenaran putusan tersebut adalah kemampuan yang bersifat intelektual, rasional, logis, intuitif dan etis. Intelektual rasional berarti hakim harus mengenal dan memahami kenyataan

---

<sup>13</sup> Shandi Patria Airlangga, "Hakikat Penguasa Dalam Negara Hukum Demokratis," *Cepalo* 3, no. 1 (2019).

<sup>14</sup> Achmad Edi Subiyanto, "Mendesain Kewenangan Kekuasaan Kehakiman Setelah Perubahan UUD 1945," *Jurnal Konstitusi* 9, no. 4 (2016), hlm. 18.

<sup>15</sup> Made Hendra Wijaya, "Keberadaan Konsep Rule by Law (Negara Berdasarkan Hukum) Didalam Teori Negara Hukum The Rule of Law," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013), hlm. 7.

kejadian dan peraturan hukum (yang tertulis dan tidak tertulis) serta yang akan diperlakukan berikut ilmunya. Intelektual logis berarti penerapan hukum terhadap kasus posisinya, hakim seharusnya mengindahkan logika hukum. Aspek intuitif menghendaki adanya perasaan halus murni yang mendampingi rasio dan logika sehingga bersama-sama mewujudkan rasa keadilan yang pada akhirnya harus senantiasa diujikan dan dibimbing oleh hati nurani sehingga mengejawantahkan keadilan.

## 2.2 Peradilan Tata Usaha Negara

Eksistensi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengandung arti bahwa dalam mewujudkan bangsa yang sejahtera, tertib, hidup secara aman, dan persamaan kedudukan warga negara dalam hukum memerlukan proses Peradilan Tata Usaha Negara (Peratun). Upaya menjaga hubungan semata-mata dilakukan dengan menjunjung tinggi keseimbangan antara perangkat pemerintah melalui Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan dengan warga negara yang bersangkutan, sehingga implementasi negara hukum menjunjung tinggi nilai-nilai Hak Asasi Manusia.<sup>16</sup>

Penggunaan istilah pengadilan dan peradilan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) didasari dengan frasa “adil”, yakni terhadap pengadilan merupakan majelis yang secara yuridis memiliki kewenangan mengadili suatu perkara, sedangkan peradilan adalah keseluruhan terkait suatu perkara di pengadilan.<sup>17</sup> Berdasarkan perspektif R. Subekti menjelaskan definisi pengadilan dan peradilan sebagai berikut :

*“Pengadilan adalah yang melakukan peradilan, yaitu memeriksa dan memutus sengketa-sengketa hukum dan pelanggaran-pelanggaran hukum. Sedangkan Peradilan adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas negara menegakkan hukum dan keadilan.”*

Menurut Rochmat Soemitro bahwa peradilan menjadi ranah proses penyelesaian sengketa hukum dihadapan badan pengadilan sesuai ketentuan peraturan

---

<sup>16</sup> Ayu Putriyanti, “Kajian Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Dalam Kaitan Dengan Pengadilan Tata Usaha Negara,” *Pandecta Research Law Journal* 10, no. 2 (2015), hlm. 11.

<sup>17</sup> R Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 118.

perundang-undangan yang berlaku. Pengadilan menjadi suatu tahapan dalam proses untuk mengadili atau usaha memberikan penyelesaian hukum.<sup>18</sup> Peradilan menjadi suatu landasan dan harapan bagi setiap pencari keadilan untuk memperoleh jaminan kepastian pada aspek hukum yang memuaskan dalam suatu perkara. Diharapkan suatu keputusan cenderung berlaku adil dari berbagai pihak, karena suatu upaya yang terbaik untuk menciptakan penyelesaian suatu perkara dalam suatu negara hukum adalah melalui pengadilan. Tempat dan kedudukan peradilan dalam negara hukum dan bentuk demokrasi sangatlah berperan penting atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban umum. Selain itu, peradilan masih tetap diharapkan berperan sebagai upaya terakhir (*Ultimum Remedium*), yaitu sebagai tempat terakhir menemukan titik kebenaran dan keadilan secara fungsional.<sup>19</sup>

Hakikatnya dalam menyelenggarakan Hukum Administrasi Negara (HAN) terdapat konsekuensi dalam menghadapi berbagai kepentingan dari para pihak, yang berujung perselisihan sengketa antara warga masyarakat dan badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang seolah belum teratasi memerlukan sarana hukum kelembagaan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Peradilan dalam fungsional lainnya sekaligus memiliki segi pengawasan secara legalitas bagi administrasi negara. Pada realitanya PTUN memiliki keterbatasan dalam penyelesaian sengketa, yaitu mengukur dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN berhubungan dengan warga masyarakat. Akan tetapi, terdapat karakteristik khusus yaitu tidak dapat menyelesaikan sengketa diluar badan administrasi negara yang termasuk penyelesaian sengketa *intern*, yaitu sengketa yang timbul antara sesama administrasi negara.

Pada dasarnya peradilan sebagai proses penyelesaian sengketa hukum yang menciptakan keadilan, sedangkan pengadilan dimaknai sebagai fasilitas

---

<sup>18</sup> A Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Bandung: Refika Aditama, 1998), hlm 55.

<sup>19</sup> S T Muhammad Syahrums, *Peradilan Semu Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Riau: CV. Dotplus Publisher, 2022), hlm 6.

penyelenggaraan proses penyelesaiannya.<sup>20</sup> Apabila mencermati pengertian diatas, tentunya terdapat keterkaitan Peradilan Tata Usaha Negara sebagai proses penyelesaian sengketa hukum dan keadilan dibidang TUN yang diselenggarakan oleh badan peradilan TUN sebagaimana pada substansial Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menjelaskan bahwa :

*“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”.*

Orientasi diselenggarakannya Peradilan Tata Usaha Negara sebenarnya adalah mengarahkan masyarakat untuk terpelihara dengan baik dalam upaya keadilan, sebagai bagian dari pelayanan pemerintahan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan pihak pemerintah.<sup>21</sup> Menurut Prayudi Atmosudirdjo bahwa PTUN memiliki tujuan utama yaitu memelihara dan mengembangkan administrasi negara yang tepat berdasarkan keberlakuan hukum (*rechmatige*), sesuai menurut undang-undang (*wetmatig*) dan tepat secara fungsional dalam memberikan efektivitas dan efisiensi.

### **2.2.1 Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara**

Berdasarkan *Black Law Dictionary*, kompetensi memiliki istilah “*the capacity of an official body to do something*” yang berarti tindakan dari suatu badan pejabat yang menitikberatkan pada kedudukan atau proporsional. Kemudian pada kamus umum bahasa Indonesia, kewenangan memiliki beragam arti yaitu berkuasa dan cakap/ ahli dalam menentukan keputusan yang akan diambil, sebagai bentuk kewenangan kekuasaan untuk menentukan atau memutus sesuatu hal. Dalam aspek etimologis dapat diistilahkan sebagai *competentie* yang berarti suatu kekuasaan yang menyangkut hak sebagai suatu kewenangan. Seperti contoh pada badan pengadilan hakim memiliki kewenangan untuk mengadili sebagai bagian dari suatu kompetensi yang bertujuan untuk mengetahui secara mendetail terkait ada atau tidaknya suatu kewenangan badan pengadilan dalam memutus sengketa

---

<sup>20</sup> S H Adi Sulistiyono, *Sistem Peradilan Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik* (Jakarta: Prenada Media, 2018), hlm. 94.

<sup>21</sup> Khelda Ayunita and Amiruddin Lannurung, *Pengantar Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Makassar: Tohar Media, 2022), hlm 12-14.



atau perkara yang telah diajukan oleh Penggugat.<sup>22</sup> Adanya suatu badan peradilan dapat ditinjau kompetensinya melalui sejauh mana jenis perkara yang menjadi objek atas suatu gugatan disertai yuridiksi hukum yang meliputi kompetensi absolut dan juga kompetensi relatif.

Persoalan dalam negara hukum yang menjadi pokok utama tentunya dihadapkan pada parameter yang berkenaan dengan kekuasaan peradilan, yang hakikatnya menjadi hal yang mendasar pada ruang lingkup kewenangan tersebut. Plato selaku tokoh filsuf Yunani mengatakan bahwa sejarah kekuasaan (*authority*) bermula saat kedudukan atas suatu kekuasaan ditempatkan sebagai suatu sarana pelaksanaan keadilan dan hukum. Saat itulah kekuasaan selalu disandingkan dengan hukum dan keadilan di masyarakat.<sup>23</sup> Eksistensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) semata-mata menjamin adanya penegakan keadilan bagi warga dalam upaya penyelesaian suatu sengketa yang berkenaan dengan Tata Usaha Negara (TUN).<sup>24</sup> Berdasarkan muatan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa pengadilan, yang dalam hal ini merujuk pada PTUN berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN.

PTUN dalam meninjau kompetensinya tidak terlepas dari hal-hal yang menjadi kewajibannya dalam memutus suatu perkara dengan memeriksa objek materi yang menjadi bagian dari pokok sengketa sebagai gugatan yang diajukan pada ranah TUN antara badan atau pejabat TUN dengan masyarakat, yang secara individual merujuk pada seseorang atau badan hukum perdata.<sup>25</sup> Pada umumnya kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara diorientasikan untuk menyelesaikan sengketa TUN dengan amar putusan yang berkenaan dengan materi, obyek, dan pokok sengketa yang sejatinya tidak dimiliki oleh badan peradilan manapun yang menjadi kekuasaan PTUN, sementara kompetensi relatif lebih diarahkan pada

---

<sup>22</sup> Zainal Abidin Sangadji and M H SH, *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 15.

<sup>23</sup> Victor Yaved Neno and M H SH, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 77-78.

<sup>24</sup> Yodi Martono Wahyunadi, "Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Konteks Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 5, no. 1 (2016).

<sup>25</sup> Riscan Naelufar, "Perluasan Kompetensi PTUN Dalam Mengadili Sengketa Informasi Publik," *Unnes Law Journal: Jurnal Hukum Universitas Negeri Semarang* 2, no. 1 (2013).

sejauh mana batasan yuridiksi hukum untuk mengadili sengketa TUN ditinjau dari kedudukan Tergugat atau hal-hal yang menjadi ketentuan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Kompetensi absolut sedemikian rupa dapat diuraikan lebih mendalam mengenai definisi kompetensi absolut PTUN antara lain sebagai berikut :

- a. Kompetensi menyangkut mekanisme dan upaya penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan administrasi melibatkan pemerintah dan warga masyarakat dikarenakan adanya hak-hak dari kepentingan warga yang dilanggar;
- b. Terdapat karakteristik bahwa pihak-pihak yang bersengketa tidak lain merupakan orang atau badan hukum perdata dan badan atau pejabat TUN
- c. Objek sengketa yang dimaksud adalah KTUN yang memiliki karakteristik tertulis sebagai penetapan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN menjadikan substansinya berisi tindakan hukum yang berakibat kerugian bagi individu atau badan hukum perdata dengan sifat-sifat yang menyertainya yaitu konkrit, individual, dan final; dan
- d. Kompetensi absolut tentunya tidak dimiliki oleh badan peradilan yang hanya dimiliki PTUN sejak tahapan pemeriksaan hingga dikeluarkannya putusan yang menyangkut sengketa TUN yang bertujuan memberi keadilan bagi para pencari keadilan.<sup>26</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara (Peratun) berwenang dengan jenis perkara TUN yang dimiliki untuk nantinya dapat diuji keabsahan prosedural penerbitan yang menyangkut hak-hak individu atau badan hukum perdata. Pada umumnya perkara yang merupakan bagian dari kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara dapat diselesaikan mengenai perkara yang menyangkut bidang perizinan, pertanahan, pencemaran lingkungan hidup, hingga pemecatan pegawai secara paksa dan sebagainya. Kewenangan yang diakomodir oleh Pasal 47 UU No. 5 Tahun 1986 semata-mata mengatur terkait kewenangan absolut pada ranah TUN, yang

---

<sup>26</sup> S H Badriyah Khaleed, *Mekanisme Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)* (Jakarta: Media Pressindo, 2018), hlm 30.

menyangkut KTUN yang diberlakukan oleh badan atau pejabat TUN untuk kemudian dapat diuji materi, pokok, serta obyek sengketa.<sup>27</sup>

### **2.2.2 Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara**

Penjelasan secara umum terkait hukum acara formil merupakan suatu aturan yang berisikan tahapan, tata cara, dan penjelasan atas seluruh pihak yang terlibat dalam hukum materil yang diduga melakukan suatu pelanggaran. Dalam melihat suatu proses permasalahan yang diselesaikan pada putusan pengadilan memiliki faktor utama yaitu memperoleh keadilan secara mutlak oleh penjatuhan putusan hakim. Tahapan awal hingga putusan memuat norma-norma hukum yang mengatur para pihak, seperti pada Hukum acara Pengadilan Tata Usaha Negara (HAPTUN) memuat rumusan serangkaian peraturan yang memuat cara bagaimana seseorang harus bertindak dihadapan pengadilan dan tindakan pengadilan itu sendiri.

Pada dasarnya pihak-pihak yang termuat dalam HAPTUN berupa pihak Penggugat yaitu individu maupun badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu keputusan yang dikeluarkan pejabat TUN. Lalu Tergugat selaku pihak yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), dan terdapat Pihak Intervensi merupakan pihak ketiga yang disebutkan secara langsung atau eksplisit dalam keputusan tersebut. Dalam alur persidangan pihak Tergugat Intervensi dapat mengajukan suatu permohonan untuk mengikuti jalannya persidangan, ataupun nantinya ditunjuk melalui hakim yang dimulai saat pemeriksaan persiapan melalui Putusan Sela. Hakim terlebih dahulu memeriksa obyek sengketa *a quo* untuk menentukan diperlukan atau tidaknya Tergugat Intervensi. Penilaian Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal. 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PTUN yang menerangkan bahwa:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*

---

<sup>27</sup> “Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344)”.

Timbulnya suatu permasalahan dimulai ketika setelah terbitnya KTUN yang tertuju pada suatu subyek yang dimana pihak tersebut merasa dirugikan kepentingannya, baik secara materiil maupun immateril. Perlu adanya pengajuan gugatan sebagai bentuk perlawanan hukum dengan pemberian tenggat waktu selama 90 hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dihitung sejak diterimanya maupun diumumkan, atau sebagai pihak yang baru mengetahui KTUN tersebut.

Penggugat diberikan waktu selama 21 hari masa kerja untuk mengajukan upaya administratif berupa upaya keberatan berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Definisi Upaya Administratif merupakan suatu prosedur yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan suatu sengketa TUN yang dilaksanakan dilingkungan pemerintah sendiri berisikan tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi.<sup>28</sup> Ketika nantinya ternyata tidak mendapatkan suatu respon dari pihak Tergugat, barulah mengajukan gugatan ke PTUN dengan memperhatikan suatu wilayah dimana lokasi kedudukan Tergugat. Selain itu, perlu diperhatikan struktur gugatan yang diajukan, terutama pada obyek maupun posita gugatan perlu dibuat secara teliti.<sup>29</sup> Hal ini dikhawatirkan dapat membatalkan gugatan atau penolakan apabila ditemukan kesalahan yang fatal.

Selanjutnya gugatan akan diperiksa oleh panitera apakah telah lengkap persyaratan berkas yang diajukan. Barulah penggugat diharuskan membayar biaya panjar perkara sebagai registrasi perkara ke pengadilan, terkhusus untuk masyarakat yang tidak mampu dapat menggunakan prodeo yang nantinya akan mendapat bantuan hukum seperti pengacara. Prodeo merupakan suatu hak pembebasan biaya perkara secara gratis yang ditangani oleh negara bagi rakyat yang tidak mampu.

---

<sup>28</sup> Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara No. 5601), Pasal 1 angka 16.

<sup>29</sup> Enrico Simanjuntak, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara: Transformasi & Refleksi* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021), hlm. 16.

Pihak Penggugat akan dipanggil untuk dilaksanakannya pemeriksaan persiapan untuk menentukan nantinya lolos dismissal melalui sidang tertutup yang bertujuan untuk memperbaiki format gugatan yang ada hingga sempurna. Setelah dirasa hakim telah sempurna barulah akan dilaksanakan pembacaan gugatan yang dibacakan melalui sistem *e-court*, yaitu sistem berbasis virtual dalam melaksanakan sidang yang dapat dilakukan dimanapun, tanpa harus datang menghadiri ruang persidangan secara langsung.<sup>30</sup>

Tahapan persidangan selanjutnya yaitu jawaban oleh tergugat yang berisikan sanggahan pokok-pokok gugatan, Replik dari Penggugat, dan Duplik sebagai tanggapan oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi yang dilaksanakan melalui sistem *e-court* pula. Setelah dirasa selesai selanjutnya masuk kedalam tahapan pembuktian dimana diharuskan dari masing masing pihak hadir dalam persidangan secara langsung agar Majelis Hakim dapat melihat dan menilai bukti tertulis maupun saksi secara langsung. Dalam hal ini penyelesaian sengketa pertanahan nantinya obyek sengketa *a quo* harus dikunjungi dan diukur secara langsung yang disebut pemeriksaan setempat. setelah semua tahapan selesai, hakim akan membacakan putusan untuk memutuskan dalam amar putusan apakah dibatalkan atau dikuatkan obyek sengketa tersebut dan menghukum pihak yang kalah untuk membayar biaya panjar perkara tersebut.

### **2.2.3 Sengketa Tata Usaha Negara**

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dapat diajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan untuk mendapatkan putusan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Muhammad Adiguna Bimasakti, *Panduan Beracara Di Peradilan Tata Usaha Negara Dan Persidangan Elektronik (E-Litigasi)* (Bandung: Prenada Media, 2022), hlm 4.

<sup>31</sup> S H Ridwan Hayatuddin, *Memahami Undang-Undang Peraturan Dan Strategi Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara* (Bandung: Prenada Media, 2022), hlm 8-11.

Dalam hal ini pihak tergugat dalam proses penyelesaian sengketa adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang dimilikinya kepada orang atau badan hukum perdata. Selanjutnya pihak penggugat yaitu orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Permohonan tuntutan dalam persidangan Tata Usaha Negara bertujuan agar Keputusan Tata Usaha Negara dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi.<sup>32</sup>

Pernyataan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tersebut batal atau tidak sah dapat disertai tuntutan ialah pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara atau pencabutan disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang baru. Sengketa yang diperiksa, diadili dan diputuskan oleh Peradilan Tata Usaha Negara dapat menyatakan gugatan ditolak jika syarat formil dan materil tidak terpenuhi atau gugatan gugur jika pihak penggugat tidak menghadiri sidang perdana ketika telah di panggil secara layak (*relaas*) berdasarkan Pasal 97 ayat (7) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

#### **2.2.4 Sengketa Pertanahan**

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sesuatu yang menyebabkan perselisihan. Menurut hukum, sengketa hukum diakibatkan antara dua orang atau lebih yang saling mengikat atas terjadinya persoalan antara kedua belah pihak dalam hal sengketa tanah, berhubungan mengenai sertipikat hak atas tanah atau surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala kantor wilayah Badan Pertanahan (BPN), mengenai hak milik atau hak-hak yang mengacu tentang permintaan memuat penolakan atau permohonan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Adhitya Widya Kartika, *Legal Drafting Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Makassar: Nas Media Pustaka, 2021). hlm 41.

<sup>33</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar grafika, 2008), hlm 32.

Sengketa tanah dapat diartikan sebagai hubungan hukum yang menimbulkan perselisihan yang kemudian menjadi suatu konflik yang melibatkan dua orang atau lebih secara bersama-sama dengan kepentingan yang serupa terkait status kepemilikan tanah sebagai objek yang menyatakan hak-haknya dengan memberikan akibat hukum pada masing-masing pihak.<sup>34</sup> Perselisihan antar pihak timbul dikarenakan salah satunya merasa mengalami kerugian dikarenakan tindakan orang lain atau beberapa pihak telah sewenang-wenang menguasai dan menggunakan tanah yang bukan haknya, sehingga sengketa tanah perlu diselesaikan melalui sistem peradilan. Problematika mengenai pertanahan akan berisiko membuka peluang konflik yang semakin besar, menjadikan adanya masalah berkembang sebagai suatu sengketa yang terdapat benturan terkait nilai-nilai yang berbeda serta demikian penafsiran informasi maupun data fisik pada suatu tanah mengenai obyektivitas status tanah, atau bahkan kesenjangan dalam ranah ekonomi yang kepentingannya berorientasi pada penguasaan dan kepemilikan tanah mengenai sertipikat ganda.<sup>35</sup>

suatu obyek tanah yang sama dengan suatu uraian substansi menyangkut kepemilikan pada sertipikat-sertipikat dapat diartikan sebagai sertipikat ganda yang memiliki perbedaan data. Problematika semacam ini diartikan sebagai *overlapping* atau tumpang tindih hak yang dimanifestasikan pada sertipikat kepemilikan mengenai seluruh atau sebagian dari tanah tersebut. Terkadang tumpang tindih sertipikat menjadi hal umum di wilayah-wilayah perbatasan kota dengan wilayah yang belum banyak dibangun, bahwa lokasi tersebut belum terakomodir dalam peta-peta pendaftaran tanah. Faktor yang melatarbelakangi sertipikat ganda antara lain sebagai berikut :

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah;
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dikemudian hari ternyata mengandung ketidakbenaran, keplasan atau sudah tidak berlaku lagi; dan

---

<sup>34</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm 6.

<sup>35</sup> S H Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2015), hlm 29.

c. Untuk wilayah yang dimaksud belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.<sup>36</sup>

Adanya kasus yang berkenaan dengan penerbitan yang melebihi dari satu sertipikat terhadap suatu tanah nyatanya juga terdapat kompleksitas, seperti pada tanah yang berstatus sebagai warisan dimana pemilik yang bersangkutan sebelum meninggal ternyata telah dijual ke orang lain tanpa sepengetahuan anak-anaknya. Penerbitan tanah yang telah dilakukan dengan menagatasnamakan pembeli di waktu yang sama kemudian ahli waris juga telah melakukan pengalihan sertipikat tanah menjadikan adanya sertipikat ganda, apalagi tanah tersebut ternyata belum dipetakan pada sertipikat lama.<sup>37</sup>

### 2.2.5 Sengketa Sertipikat Ganda

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

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

Dalam arti lain, selama tidak ada bukti lain yang dapat dijadikan sebagai pembuktian yang kuat, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Alat bukti lain yang dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.

Frasa “sertipikat” dimaknai sebagai suatu alat bukti yang kuat di dalam pembuktian kepemilikan, di mana sertipikat memberikan jaminan terhadap beberapa kepastian, yaitu kepastian hukum terhadap seseorang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum terhadap lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum terhadap hak atas tanah

<sup>36</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: CV. Maju Mundur, 2007), hlm 62.

<sup>37</sup> Sri Hajati et al., *Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2020), hlm 36.



miliknya.

Pemenuhan terhadap jaminan kepastian hukum dapat diwujudkan dengan perlindungan hukum terhadap individu atau badan hukum yang dalam sertipikat telah dicantumkan nama atas pemilik yang bersangkutan secara sah untuk menghindari adanya gangguan dari orang lain dan kemudahan apabila terjadi penyelesaian sengketa. Dalam menjamin kepastian hukum tentunya bukan hanya merujuk kepada pihak yang telah tercantum sebagai subyek hukum yang memiliki tanah melalui sertipikat, melainkan semata-mata lahir atas keputusan yang dikeluarkan pemerintah dengan tujuan mencapai ketertiban dalam administrasi pertanahan sebagaimana kewajibannya pada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara merata di Indonesia.

Kendati demikian, permasalahan dalam penelitian peulisan ini adalah dengan ditemuinya sertipikat ganda yang dimiliki oleh 2 (dua) orang yang masing-masing memiliki sertipikat. Adapun yang dimaksud dengan sertipikat ganda, yaitu sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat kepemilikan, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Terjadinya sertipikat ganda dikarenakan sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila terjadi sertipikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apabila terjadi gugatan sertipikat ganda untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan ke pengadilan.

Penyebab permasalahan sertipikat ganda di Indonesia dapat terjadi karena unsur kesengajaan, ketidaksengajaan ataupun kesalahan administrasi. Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda, dikarenakan adanya kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak diketahui kepemilikan tanahnya. Di sisi lain, Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mempunyai basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, dan Pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah

disertipikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.

Adanya sertipikat ganda hingga adanya sengketa yang terjadi akibat dari keberadaan sertipikat ganda tersebut, dapat diupayakan dengan penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap timbulnya sertipikat ganda atas sebidang tanah, dapat ditempuh dengan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, penyelesaian sengketa melalui di luar Pengadilan serta dapat diselesaikan melalui hukum adat.

Upaya menyelesaikan konflik mengenai sertipikat ganda sebagai perebutan hak atas kepemilikan tanah dapat melakukannya secara langsung dengan pola penyelesaian musyawarah sebagai mediasi non-litigasi dengan atau tanpa mediator untuk mencapai kesepakatan bersama. Apabila ternyata tidak tercapai suatu penyelesaian maka dapat dilakukan pada tahap selanjutnya untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang tentunya didasari atas pertimbangan hakim sebagai suatu pilihan menyelesaikan problematika, sehingga sertipikat ganda melalui tahapan pembuktian yang menguraikan fakta-fakta hukum sebenarnya dalam pokok perkara sebagai alat bukti yang diberikan masing-masing pihak akan menentukan sah atau tidaknya salah satu sertipikat tersebut.

Ketidakpastian hukum yang timbul dari permasalahan sertipikat ganda akan menjadikan status hukum pada sebidang tanah tersebut mengalami kerugian pada masing-masing pihak, terutama bagi pihak yang mengalami kekalahan dalam persidangan akan menjadikan dicabutnya atau dibatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan merujuk putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap.

## **2.3 Tanah dan Hak Atas Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Tanah**

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup, baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dengan memanfaatkannya untuk sumber kehidupan, misalnya menanam tumbuh-

tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah untuk dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu ada pengaturan khusus yang diberikan pemerintah. Tanah merupakan modal dasar pembangunan dalam kehidupan masyarakat, yaitu memiliki ketergantungan hidup pada manfaat tanah serta memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat berdasarkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.<sup>38</sup> Kemudian berkenaan dengan tanah telah ada peraturan dibawahnya, yaitu dikategorikan sebagai hukum keagrariaan di Indonesia, yang secara umum telah diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) bahwa:

*”Seluruh Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan merupakan kekayaan nasional”.*

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satunya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA berupa hak yang mendasar dimiliki negara untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>39</sup>

Adapun tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi dengan hak atas tanah sebagai hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berharga dengan letak ukuran panjang dan lebar, sedangkan ruang dalam pengertian yuridis bersifat terbatas, yaitu berdimensi tiga berupa panjang, lebar dan tinggi yang dibahas dalam kajian hukum penataan ruang. Tanah adalah permukaan bumi yang meliputi juga sebahagian tubuh bumi dibawahnya dan ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 yaitu:

---

<sup>38</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat 1.

<sup>39</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043), Pasal 4.

*“...sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”*

Pemberian jaminan kepastian di bidang pertanahan memerlukan perangkat hukum yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia dan mempunyai posisi yang strategis dalam kehidupan masyarakat yang bersifat agraris. Karena tanah sebagai tempat berlangsung hidup masyarakat, maka hampir semua aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat tentunya melibatkan tanah dalam kehidupan sehari-hari, serta salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat ialah memiliki tempat tinggal atau rumah yang didirikan di atas tanah atau sebidang tanah. Akan tetapi, seiring bertambahnya jumlah masyarakat, kebutuhan akan tanah semakin meningkat yang mengakibatkan tanah tidak bertambah atau semakin berkurang. Meningkatnya kebutuhan akan tanah namun tidak diiringi bertambahnya ketersediaan tanah inilah yang menimbulkan berbagai macam permasalahan tanah dalam kehidupan masyarakat.<sup>40</sup>

Berdasarkan aspek geologis dan agronomis bahwa tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi dengan lapisan luar yang berada di paling atas. Tentunya hal ini menjadikan tanah memiliki suatu manfaat untuk ditanamkannya tumbuh-tumbuhan sebagai statusnya menjadi tanah garapan, tanah pertanian, tanah perkebunan, atau pekarangan. Penggunaan terhadap tanah tentunya juga dapat dilakukan untuk membangun suatu infrastruktur sebagai tanah bangunan. Kebutuhan terkait pemenuhan hak atas tanah dengan tujuan pembangunan nasional semakin meningkat dengan berbagai kepentingannya untuk pemukiman atau ekosistem berusaha dalam meningkatkan perekonomian. Relevansi penggunaan tanah akan menjadikan peningkatan kebutuhan terkait jaminan kepastian hukum sebagai hak-hak konstitusional warga negara bidang pertanahan

---

<sup>40</sup> Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan; Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif* (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm 42.

### 2.3.2 Hak Atas Tanah

Pada frasa "hak" dalam penggunaan kalimat hak atas tanah diartikan sebagai aspek kekuasaan dalam ranah hukum terhadap individu mengenai suatu benda/prestasi dalam pemenuhan yang membebaninya, sehingga demikian terdapat keterkaitan hukum antara hal tersebut yang apabila orang lain telah mendapatkan hak atas tanah, maka secara langsung terdapat kepemilikan yang bersifat mengikat pada orang sebagai subyek hukum tersebut disertai kewajiban pada ranah hukum.

Hakikatnya berdasarkan perintah dari hukum bahwa kekuasaan mengenai sebidang tanah akan diiringi pula suatu kewajiban yang harus dilakukan, mengingat definisi dari hak atas tanah merupakan pemberian suatu kekuasaan kepada individu yang memiliki hak untuk mengelola tanah untuk dapat diambil manfaatnya, walaupun demikian terdapat perbedaan antara penggunaan tanah dengan hak atas tanah. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 UUPA yang menyatakan jelas bahwa hak atas tanah menjadi bagian yang mendasar yang diberikan oleh negara untuk menguasai sebidang tanah oleh orang lain, baik individu ataupun perorangan serta badan hukum.<sup>41</sup>

Tanah yang menjadi hak milik subyek hukum dimaknai sebagai pemberian suatu kewenangan terhadap pemilik tanah atau pemegang hak yang diperbandingkan dengan hak-hak orang lain mengenai objek tanah yang secara kontinyu dalam kurun waktu lama sepanjang pemilik yang bersangkutan masih dalam keadaan hidup dan dapat dilakukan perolehan melalui ahli waris dengan kriteria-kriteria yang terpenuhi sebagai suatu subyek hukum mengenai hak kepemilikan. Tentunya penetapan mengenai hak milik terlebih dahulu dilakukan pendaftaran sebagai suatu alat pembuktian sebagaimana terkandung dalam Pasal 23 UUPA sebagai bentuk pertama kalinya didaftarkan tanah tersebut sebagai hak milik untuk nantinya dapat dilakukan penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti.<sup>42</sup>

Berdasarkan hukum agraria nasional jika diteliti lebih mendalam, bahwa konsep mengenai hak atas tanah terdiri atas dua bentuk yaitu primer dan sekunder, yaitu

---

<sup>41</sup> B F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dan Hukum Tanah Indonesia* (Jakarta: Gunung Agung, 2004), hlm 20.

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2006), hlm 35.

dengan hak primer yaitu memiliki sifat terkait hak milik menjadi hak mutlak yang memiliki pembuktian paling kuat terkait kepemilikan tanah yang diwarisi turun temurun sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA.<sup>43</sup> Peralihan nantinya melalui mekanisme yang aturannya didasari oleh Pasal 20 ayat 2 UUPA dengan kemungkinan peralihan hak milik dapat diartikan sebagai suatu kegiatan mengalihkan subyek hukum sebelumnya terhadap hak milik atas suatu tanah kepada pihak yang dituju yang telah memenuhi persyaratan dikarenakan terdapat peristiwa hukum seperti pembagian tanah yang telah diwariskan, dengan kalsifikasi subjek hukum terbagi atas individu atau badan hukum.

Berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah oleh badan hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 menyatakan bahwa badan-badan hukum dapat ditunjuk untuk memperoleh hak atas tanah secara kompherensif.<sup>44</sup> Dikatakan sebagai suatu hak milik sebagaimana pada Pasal 22 UUPA dapat dilakukan melalui tiga hak antara lain yaitu, hak milik atas tanah yang ditinjau berdasarkan hukum adat, hak milik yang diberikan melalui keputusan pemerintah, atau hak milik yang telah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan untuk diberikan. Perolehan mengenai hak milik tentunya dapat digunakan oleh subyek hukum yang tidak memiliki kedudukan sebagai pemilik sehingga hanya bersifat digunakan sementara, walaupun demikian sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 UUPA pemilik tanah tetaplah memiliki hak secara mutlak untuk menggunakan tanahnya secara aktif untuk diambil manfaatnya.<sup>45</sup>

Perolehan hak atas tanah sebagai suatu kepemilikan tentu saja dapat digunakan, walaupun nantinya dalam pelaksanaan dalam penggunaannya terdapat suatu batasan karena bukan pemilik sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, karenanya hak milik juga dapat berfungsi sebagai hak tanggungan. Berdasarkan kandungan Pasal 25 UUPA bahkan hak atas tanah sebagai suatu kepemilikan dapat dijamin sebagai utang yang akan dibebankan

---

<sup>43</sup> Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Kaifa, 2010), hlm 9-10.

<sup>44</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Pasal 18.

<sup>45</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm 71.

oleh subyek hukum sebagai halnya hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan bahwa hak tanggungan semata-mata menjadi suatu jaminan yang akan dibebankan oleh subyek hukum yang memiliki hak atas tanah berdasarkan UUPA, walaupun hak milik dikatakan berkedudukan kuat sebagai alat pembuktian, tetap saja dapat dilakukan pencabutan hak atas dasar faktor diserahkannya tanah secara sukarela oleh persetujuan pemiliknya, atau ternyata adanya penelantaran dan pemilik sudah tidak memnuhi kriteria-kriteria yang dikatakan sebagai subyek hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah.

## **2.4 Pendaftaran Tanah di Indonesia**

### **2.4.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata kadaster, yaitu istilah teknis untuk menunjukkan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin "*capitastrum*" yang berarti register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Copotatio Tarrens*). Dalam artian yang tegas kadaster adalah rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan unuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, kadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *continuous recording* atau rekaman yang bersikenambungan hak atas tanah.<sup>46</sup>

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan, yaitu meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis pada peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dengan hak-hak tertentu yang membebaninya. Kemudian definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

---

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah* (Bandung: Kencana, 2005), hlm 41.

meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran, peralihan hak atas tanah, dan pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>47</sup>

Pengertian di atas menunjukkan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berurutan, saling berkaitan satu sama lain dan merupakan suatu kesatuan untuk memperoleh apa yang disebut sertipikat. Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya diadakan sekali tetapi untuk seterusnya apabila terjadi perubahan terhadap tanah maupun pemegang haknya sehingga sesuai dengan kenyataan terakhir yang ada berlandaskan peraturan hukum yang berlaku.

#### **2.4.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Jaminan kepastian hukum oleh pemerintah diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) bahwa pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ; dan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Berdasarkan uraian diatas bahwa dalam mendaftarkan tanah terlebih dahulu memperhatikan kewajiban untuk juga melakukan pendaftaran mengenai hak-haknya sebagaimana tercantum dalam Pasal 23 UUPA terkait pendaftaran hak untuk nantinya dapat dilihat hak mana yang memenuhi syarat kepentingannya, apakah mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sebagainya. Berkaitan dengan penjelasan dalam UUPA, bahwa terdapat amanat untuk dilaksanakannya pendaftaran sebidang tanah dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dengan pengaturan secara mendetail lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, namun karena muncul anggapan dari badan atau pejabat bidang pertanahan bahwa kebijakan tersebut tidak memberikan pengaturan yang kompherensif dan tidak maksimal, maka dilakukan suatu

---

<sup>47</sup> Aartje Tehupeiry, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Penebar Swadaya Group, 2012), hlm 8.



penyempurnaan kembali dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai mekanisme khusus pendaftaran tanah.

### 2.4.3 Asas-Asas Hukum Pendaftaran Tanah

Asas merupakan kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakkan dan pelaksanaan hukum. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat diartikan sebagai dasar atau tolak ukur yang menjadi kaidah dalam menentukan suatu solusi dalam permasalahan.<sup>48</sup> Pokok penting dari peraturan hukum salah satunya adalah penerapan asas hukum. Pembentukan hukum secara praktis harus memperhatikan asas-asas hukum yang menjadi landasan atau pedoman dalam membentuk hukum positif. Berdasarkan perspektif The Liang Gie bahwa penyertaan asas menjadi salah satu dalil yang bersifat umum dengan pernyataan yang memberikan nasihat atau saran mengenai tata cara khusus penyelenggaraannya melalui penerapan serangkaian perbuatan untuk menyesuaikan petunjuk bagi perbuatan tertentu.<sup>49</sup> Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas berikut ini:

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan memberi keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka

---

<sup>48</sup> Winly A Wangol, "Asas Peradilan Sederhana Cepat Dan Biaya Ringan Dalam Penyelesaian Perkara Pidana Menurut KUHAP," *Lex Privatum* 4, no. 7 (2016).

<sup>49</sup> D R M Hatta Ali and M H SH, *Peradilan Sederhana Cepat & Biaya Ringan Menuju Keadilan Restoratif* (Bandung: Penerbit Alumni, 2022), hlm 6.

penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian akhir. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/ kota.

#### **2.4.4 Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum di bidang pertanahan sebagaimana tertera dalam Pasal 19 UUPA. Rincian lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 3 yang berbunyi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pemberian jaminan terkait kepastian hukum terhadap pemegang hak kepemilikan tanah yang bersangkutan akan menjadikan kemudahan baginya membuktikan

bahwa tanah tersebut tidak dimiliki orang lain selain dirinya dengan menunjukkan Sertipikat Hak Milik (SHM). Penyediaan terkait informasi yang tercantum dalam Pasal 3 PP No., 24 Tahun 1997 menjadikan kantor tanah memiliki sifat yang terbuka bagi para pihak yang memiliki kepentingan terkait sebidang tanah untuk menemukan data fisik dan data yuridis yang sesuai terkait tanah yang sudah didaftarkan secara sah. Selanjutnya sebagai perwujudan administrasi pemerintahan yang tertib, perlu untuk tidak dilakukan hanya sekali melainkan secara kontinyu mengikuti perbuatan hukum dari badan atau pejabat TUN yang ditakutkan terdapat perubahan data-data didalam dokumen pertanahan akibat hal-hal tertentu diluar kewenangan atau kelalaian.<sup>50</sup>

Berdasarkan pernyataan Soesanto yang tercantum dalam diktat terkait Hukum Agraria I bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberi suatu kejelasan mengenai hak kepemilikan, yang apabila mencermati dalam aspek yuridis terkait status hukum, terdapat pihak yang memiliki hak diatas suatu tanah terkait kepemilikan, atau hak-hak lain yang mendasari kepentingan pihak ketiga. Terkait kepastian subyek hukum yang memiliki tanah tersebut perlu dilihat keperluan dari para pihak melalui pemeriksaan siapa yang memiliki keterkaitan dengan kewenangannya melakukan tindakan hukum secara sah dengan ada atau tidaknya kepentingan yang menyangkut hak-hak pihak ketiga. Perlunya mengetahui tindakan tertentu semata-mata menjadikan penggunaan dan penguasaan tanah yang aman dan efektif.<sup>51</sup>

Jaminan yang diberikan sebagai wujud pemenuhan kepastian hukum bagi para pemegang kepemilikan hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting untuk diterbitkannya melalui prosedural formal sertipikat tersebut. Sebab, sertipikat yang mengandung arti kepemilikan yang kuat atas tanah dapat merujuk pada kepentingan seseorang atau badan hukum terkait status pemegang hak atas tanah. Pemegang hak kepemilikan atas suatu bidang tanah akan merasa sertipikat menjadikan tanahnya memiliki nilai lebih untuk dikelola atau diperjualbelikan,

---

<sup>50</sup> Novyta Uktolseja, Yosia Hetharie, dan Clara Kesaulya, *Hukum Agraria* (Klaten: Lakeisha, 2021), hlm 12.

<sup>51</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm 21.

sehingga lewat cara demikian secara muatan dalam sertipikat hak atas tanah yang tegas tercantum dalam peraturan perundang-undangan dikatakan sebagai bukti tanda yang sah mengenai kepemilikan tanah dengan mengandung kekuatan hukum sebagai alat pembuktian di persidangan atau bentuk pengakuan hak sebagai kepastian hukum.

#### **2.4.5 Sertipikat Hak Atas Tanah**

Berdasarkan pernyataan dari Boedi dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria di Indonesia*, bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah dapat terlihat melalui kriteria salinan surat ukur dan buku tanah yang dihimpun menjadi kesatuan pada halaman depan dokumen tanah. Berkaitan dengan hal tersebut maka diketahui bahwa sertipikat tentunya tidak terlepas sebagai tanda pembuktian mengenai hak seseorang yang berisikan data fisik dan yuridis yang memuat penjelasan data yang diatur dalam buku tanah dan surat ukur yang sesuai dengan fakta di lapangan mengenai letak, batas, luas, dan subyek hukum yang menyertainya. Pemegang hak kepemilikan atas suatu bidang tanah akan merasa sertipikat menjadikan tanahnya memiliki nilai lebih untuk dikelola atau diperjualbelikan, sehingga lewat cara demikian secara muatan dalam sertipikat hak atas tanah yang tegas tercantum dalam peraturan perundang-undangan dikatakan sebagai bukti tanda yang sah mengenai kepemilikan tanah dengan mengandung kekuatan hukum sebagai alat pembuktian di persidangan atau bentuk pengakuan hak sebagai kepastian hukum.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UU PA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.<sup>52</sup> Pemaknaan sistem negatif yang memiliki gramatikal “kuat” berarti “tidak

---

<sup>52</sup> Bahtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1993), hlm 94.

mutlak”, sehingga sertipikat tanah tetap dapat dicabut jika ada bukti pendukung lain bahwa dokumen tersebut tidak sah. Ada alat bukti lain tentang pemegang hak atas tanah, seperti bukti jual beli tanah adat atau sertipikat hak milik, karena sertipikat tanah bukan satu-satunya alat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah.<sup>53</sup> Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Terdapat bentuk lain dari bukti pemegang hak atas tanah selain sertipikat tanah, seperti dokumentasi jual beli tanah adat atau sertipikat hak milik adat. Misalnya, "tumpang tindih" atau "sertipikat ganda" mengacu pada penerbitan dua atau lebih sertipikat tanah pada sebidang tanah yang sama. Hal ini mempunyai akibat hukum bagi para pemegang hak atas tanah yang mengikat dan sangat tidak dikehendaki dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertipikat tanah adalah badan yang berwenang mencabut atau membatalkannya (BPN).<sup>54</sup>

Pada hakikatnya sertipikat tanah hanya sebuah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan oleh suatu kertas sampul yang telah ditentukan oleh dan diberikan kepada seseorang yang mempunyai hak atas tanah sebagai bukti hak dan bukti telah dilakukan pendaftaran daripada tanah yang bersangkutan. Pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian bahwa :

*“ sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud ..... untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.*

Jaminan yang diberikan sebagai wujud pemenuhan kepastian hukum bagi para pemegang kepemilikan hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting untuk diterbitkannya melalui prosedural formal sertipikat tersebut. Sebab, sertipikat

---

<sup>53</sup> Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria Dan Penelitian Agraria* (Bandung: SAINS Press, 2009), hlm 7.

<sup>54</sup> M Nazir Salim, “Reforma Agraria: Kelembagaan Dan Praktik Kebijakan” (Sleman: STPN Press dan Prodi DIV STPN, 2020), hlm 20-21.

yang mengandung arti kepemilikan yang kuat atas tanah dapat merujuk pada kepentingan seseorang atau badan hukum terkait status pemegang hak atas tanah. Pemegang hak kepemilikan atas suatu bidang tanah akan merasa sertipikat menjadikan tanahnya memiliki nilai lebih untuk dikelola atau diperjualbelikan, sehingga lewat cara demikian secara muatan dalam sertipikat hak atas tanah yang tegas tercantum dalam peraturan perundang-undangan dikatakan sebagai bukti tanda yang sah mengenai kepemilikan tanah dengan mengandung kekuatan hukum sebagai alat pembuktian di persidangan atau bentuk pengakuan hak sebagai kepastian hukum. Hak-hak yang berkenaan dengan kepemilikan tanah juga tetap mengacu pada sistematika pendaftaran tanah yang saat ini masih relevan digunakan agar nantinya secara menyeluruh dapat menjadi salah satu bukti kuat ketika sewaktu-waktu terdapat penyelesaian perkara melalui PTUN, dan sertipikat mengenai kepemilikan tanah menjadi bukti yang mengandung kekuatan hukum.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> I Dewa Putu Satriadana, "Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/Ptun. Mtr Terhadap Pembatalan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 2 (2017).

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **3.1 Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu Pendekatan Hukum Normatif dan Pendekatan Hukum Empiris.

#### a. Pendekatan Hukum Normatif

Pendekatan Yuridis Normatif dilakukan dengan melakukan kajian terhadap asas-asas, regulasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas.<sup>56</sup>

#### b. Pendekatan Hukum Empiris

Pendekatan Yuridis Empiris dilakukan melalui penelitian lapangan yang dari hasil penelitian tersebut akan dikorelasikan dengan asas-asas, regulasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian dilakukan dengan melakukan wawancara langsung terhadap Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung untuk mendapatkan informasi dan fakta-fakta hukum yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas.<sup>57</sup>

### **3.2 Sumber dan Jenis Data**

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi penulisan ini dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu Data Primer dan Data Sekunder.

#### **3.2.1 Data Primer**

Pengumpulan dengan data primer didapatkan dari hasil penelitian lapangan berupa informasi dan fakta-fakta hukum yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas dengan objek penelitian berlokasi di Pengadilan Tata

---

<sup>56</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. 1. Cet. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 95.

<sup>57</sup> *Ibid.*

Usaha Negara Bandar Lampung dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Metro, melalui wawancara bersama dengan Hakim Putri Pebrianti, S.H.,M.H., Panitera Pengganti Yusveriyanti S.H.,M.H., dan Kepala BPN Metro untuk mendapatkan fakta-fakta hukum terkait bagaimana penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL., tanggal 13 Juli 2021, tentang Sengketa Pertanahan.

### **3.2.2 Data Sekunder**

Pengumpulan dengan data sekunder didapatkan melalui kajian studi kepustakaan untuk memperoleh gambaran penelitian dan arah pemikiran pembahasan dengan cara mencari, membaca, meriset, mempelajari serta menelaah berbagai literatur, baik dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku hukum, artikel, jurnal-jurnal, yurisprudensi dan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta bahan-bahan bacaan lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas.<sup>58</sup> Kemudian penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari (tiga) hal, yaitu Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Pada penelitian penulisan ini, Bahan Hukum Primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan putusan pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap, meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 beserta perubahannya sebagai otoritas tertinggi dalam Bahan Hukum Primer.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.
- 4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi

---

<sup>58</sup> Kornelius Benuf dan Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020).



Pemerintahan.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 9) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif
- 10) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*)
- 11) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- 12) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- 13) Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penelitian ini menggunakan Bahan Hukum Sekunder meliputi buku-buku hukum, artikel, jurnal-jurnal, dan lain sebagainya yang dapat membantu dalam menganalisis serta memahami bahan hukum primer yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Penelitian ini menggunakan Bahan Hukum Tersier meliputi bahan hukum

pelengkap yang memiliki sifat memberikan pedoman dan uraian tambahan terhadap Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, seperti kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### **3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data**

#### **3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data**

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri dari Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan.

##### **a. Studi Kepustakaan**

Studi Kepustakaan adalah prosedur mengumpulkan data dengan cara mencari, membaca, mempelajari, memahami serta mengutip berbagai literatur yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini, berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku hukum, artikel, jurnal-jurnal, yurisprudensi serta putusan pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap dan juga bahan hukum lainnya.<sup>59</sup>

##### **b. Studi Lapangan**

Studi Lapangan merupakan prosedur pengumpulan data dengan penelitian langsung dengan melakukan wawancara langsung terhadap Hakim dan Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, serta Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Metro. Penulis akan melakukan observasi/ penelitian terhadap kasus-kasus yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung.

#### **3.3.2 Prosedur Pengolahan Data**

Setelah terkumpulnya data kemudian akan diproses dengan 4 (empat) cara, yaitu Pemeriksaan Data, Klasifikasi Data, Analisis Data dan Penyusunan Data.

##### **a. Pemeriksaan Data**

Semua data yang telah dikumpulkan, disesuaikan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas, kemudian dilakukan seleksi data yang diperlukan dalam penelitian ini.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

b. **Klasifikasi Data**

Setelah proses pemeriksaan data, semua data yang dikelompokkan dengan menghubungkan, membandingkan, menguraikan dan mendeskripsikan data tersebut dalam bentuk uraian untuk kemudian diolah dan ditarik kesimpulan

c. **Penyusunan Data**

Semua data yang telah diklasifikasi kemudian disusun dan ditetapkan dalam setiap pokok bahasan secara sistematis, sehingga memudahkan untuk dianalisis lebih lanjut.

### **3.4 Analisis Data**

Data hasil pengumpulan dan pengolahan tersebut diatas dapat dianalisis dengan cara deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk mendeskripsikan dan menganalisa data yang diperoleh dari hasil penelitian dan wawancara Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung yang dituangkan kedalam penelitian ini.

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat disimpulkan antara lain sebagai berikut:

1. Kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Terhadap Sengketa Sertipikat Ganda dilihat dari tolak ukur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dengan menguji keabsahan KTUN yang bersifat konkrit, individual, dan final dalam ranah eksekutif, legislatif, dan yudikatif, kemudian diperluas lagi dengan tindakan faktual seperti mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yakni perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan yang disebut dengan perbuatan melawan hukum. Kemudian penyelesaian sengketa pertanahan memiliki dua peradilan yang berwenang untuk mengadili yaitu PTUN dan Peradilan Umum, sehingga untuk mengadili sengketanya dapat dilihat dari permasalahannya terlebih dahulu apakah menyangkut hak milik atau KTUN yang di keluarkan pejabat pemerintah. Pasca berlakunya Perma No. 2 Tahun 2019 kewenangan mengadili Peradilan Umum mengenai tindakan pemerintahan yang berasal dari KTUN maupun tindakan faktual haruslah terlebih dahulu diselesaikan dari PTUN. Kemudian PTUN dan BPN memiliki keterkaitan kompetensi, yaitu penyelesaian melalui upaya administratif seperti gelar kasus oleh BPN dengan penyelesaian cacat substansi, atau melalui PTUN dengan penyelesaian cacat prosedur yang secara eksekutorial akan memerintahkan BPN untuk membatalkan Sertipikat yang bersangkutan.
2. Pada pertimbangan hakim bahwa perkara Nomor: 6/G/2021/PTUN-BL masuk

dalam kompetensi absolut PTUN dikarenakan proses mengadilinya lebih kepada pengujian yang berorientasi kepada aspek kewenangan dan prosedural penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Metro, untuk nantinya dapat diteliti keabsahannya sebagai bukti atas kepemilikan seseorang melalui tanda bukti hak atas tanah. Kemudian lewatnya tenggat waktu pengajuan upaya administratif tidak menjadikan perkara tersebut ditolak atau tidak diterima, karena Majelis Hakim semata-mata tidak hanya mengacu dari aspek yuridis, namun juga mempertimbangkan aspek sosiologis dan filosofis dengan keyakinan bahwa putusan lebih diarahkan mendekati keadilan itu sendiri dengan menggali norma-norma keadilan yang menempatkan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, bahwa dapat diperoleh suatu saran antara lain sebagai berikut:

1. Aspek kompetensi perlu dilakukan sosialisasi secara meluas kepada masyarakat bahwa suatu pengadilan baru dapat memutus suatu perkara jika telah sesuai dengan kompetensinya atau kewenangannya. Penting bagi para pihak untuk mengetahui sejauh mana kompetensi atau kewenangan suatu pengadilan sebelum memutuskan untuk melakukan pengajuan atas perkaranya ke pengadilan. Hal ini dikarenakan apabila para pihak tetap mengajukan perkara tersebut ke pengadilan, sedangkan pengadilan tersebut tidak memiliki kompetensi atau kewenangan untuk mengadilinya, maka nantinya perkara tersebut dapat dinyatakan "tidak dapat diterima" atau "ditolak".
2. Pentingnya sosialisasi kepada masyarakat terkait batasan waktu pengajuan upaya administratif untuk menjamin kepastian hukum terhadap proses beracara dalam memperjuangkan keadilan dan kepentingannya. Apabila pengajuan dilakukan melewati batas waktu yang ditentukan akan mempengaruhi pertimbangan hakim dalam menerima atau mengabulkan pokok gugatan Penggugat.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Adi Sulistiyono, S H. *Sistem Peradilan Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Prenada Media, 2018.
- Ali, D R M Hatta, and M H SH. *Peradilan Sederhana Cepat & Biaya Ringan Menuju Keadilan Restoratif*. Bandung: Penerbit Alumni, 2022.
- Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Asshiddiqie, Jimly. *Penguatan Sistem Pemerintahan Dan Peradilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Ayunita, Khelda, and Amiruddin Lannurung. *Pengantar Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Makassar: Tohar Media, 2022.
- Badriyah Khaleed, S H. *Mekanisme Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)*. Jakarta: Media Pressindo, 2018.
- Bimasakti, Muhammad Adiguna. *Panduan Beracara Di Peradilan Tata Usaha Negara Dan Persidangan Elektronik (E-Litigasi)*. Bandung: Prenada Media, 2022.
- Effendi, Bahtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, and Oemar Moechtar. *Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, 2020.
- Handoko, Duwi. *Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia*. Pekanbaru: Hawa dan Ahwa, 2015.
- Handoko, Widhi. *Kebijakan Hukum Pertanahan; Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media, 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2006.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.
- Kartika, Adhitya Widya. *Legal Drafting Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Makassar: Nas Media Pustaka, 2021.
- Mahfud, Marbun dan Moh. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty, 2011.
- Muhammad Syahrur, S T. *Peradilan Semu Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Riau: Cv. Dotplus Publisher, 2022.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: CV. Maju Mundur, 2007.
- Neno, Victor Yaved, and M H SH. *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Novyta Uktolseja, S H, S H Yosia Hetharie, and S H Clara Kesaulya. *Hukum Agraria*. Klaten: Lakeisha, 2021.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Kaifa, 2010.
- Qamal, Nurul. *Karakteristik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Makassar: Pustaka Refleksi, 2011.
- Ridwan Hayatuddin, S H. *Memahami Undang-Undang Peraturan Dan Strategi*

- Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara*. Bandung: Prenada Media, 2022.
- Salim, M Nazir. "Reforma Agraria: Kelembagaan Dan Praktik Kebijakan." Sleman: STPN Press dan Prodi DIV STPN, 2020.
- Sangadji, Zainal Abidin, and M H SH. *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Kencana, 2005.
- Sihombing, B F. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dan Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung, 2004.
- Simanjuntak, Enrico. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara: Transformasi & Refleksi*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021.
- Situmorang, Soedibyso dan Victor. *Pokok-Pokok Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Soetami, A Siti. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Bandung: Refika Aditama, 1998.
- Suparto. *Negara Hukum, Demokrasi Dan Kekuasaan Kehakiman Di Indonesia*. Jakarta: Bina Karya (BIKA), 2019.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar grafika, 2008.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penebar Swadaya Group, 2012.
- Tjakranegara, R. Soegijatno. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*. Jakarta: Sinar grafika, 2002.
- Urip Santoso, S H. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2015.
- Widodo, Triwulan Tutik dan Ismu Gunadi. *Hukum Tata Usaha Negara Dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2011.
- Wiradi, Gunawan. *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria Dan Penelitian Agraria*. Bandung: SAINS Press, 2009.
- Wiyono, R. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

## **JURNAL**

- Airlangga, Shandi Patria. "Hakikat Penguasa Dalam Negara Hukum Demokratis." *Cepalo* 3, no. 1 (2019).
- Hadi, Martinus. "Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN." *Lex et Societatis* 2, no. 7 (2014).
- Herawati, Netty. "Implikasi Mediasi Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Terhadap Asas Peradilan Sederhana, Cepat, Dan Biaya Ringan." *Perspektif* 16, no. 4 (2011).
- Mertokusumo, Sudikno. "Sistem Peradilan Di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 6, no. 9 (1997).
- Meyrina, Susana Andi. "Perlindungan Hak Asasi Manusia Bagi Masyarakat Miskin Atas Penerapan Asas Peradilan Sederhana Cepat Dan Biaya Ringan." *Jurnal HAM* 8, no. 1 (2017).
- Naelufar, Riscan. "Perluasan Kompetensi PTUN Dalam Mengadili Sengketa

- Informasi Publik.” *Unnes Law Journal: Jurnal Hukum Universitas Negeri Semarang* 2, no. 1 (2013).
- Pramana, I Gede Aris Eka, I Made Arjaya, and Ida Ayu Putu Widiati. “Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Terkait Titik Singgung Antara Peradilan Tata Usaha Negara Dan Peradilan Umum Dalam Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/G/2017/Ptun. Dps).” *Jurnal Analogi Hukum* 1, no. 1 (2019).
- Putriyanti, Ayu. “Kajian Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Dalam Kaitan Dengan Pengadilan Tata Usaha Negara.” *Pandecta Research Law Journal* 10, no. 2 (2015).
- Satriadiana, I Dewa Putu. “Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/Ptun. Mtr Terhadap Pembatalan Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 2 (2017).
- Siallagan, Haposan. “Penerapan Prinsip Negara Hukum Di Indonesia.” *Sosiohumaniora* 18, no. 2 (2016).
- Subiyanto, Achmad Edi. “Mendesain Kewenangan Kekuasaan Kehakiman Setelah Perubahan UUD 1945.” *Jurnal Konstitusi* 9, no. 4 (2016).
- Wahyunadi, Yodi Martono. “Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Konteks Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.” *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 5, no. 1 (2016).
- Wangol, Winly A. “Asas Peradilan Sederhana Cepat Dan Biaya Ringan Dalam Penyelesaian Perkara Pidana Menurut KUHAP.” *Lex Privatum* 4, no. 7 (2016).
- Wijaya, Made Hendra. “Keberadaan Konsep Rule by Law (Negara Berdasarkan Hukum) Didalam Teori Negara Hukum The Rule of Law.” *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013).
- Zaki, Muhammad Reza Syariffudin, and Reza Mahendra. “Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Sertipikat Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Akibat Sengketa Kepemilikan Ganda (Studi Analisa Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN-BDG).” *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2020).

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043).
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344).
- Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5076)
- Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara No. 5601).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.



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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

### **PUTUSAN**

Putusan PTUN Bandar Lampung Perkara Nomor : 6/G/2021/PTUN-BL Tentang Sengketa Pertanahan.