

**KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MEMUTUSKAN
TIDAK SAHNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor
1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt)**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : Risma Putri Susanti, S.H.

No. Induk Mahasiswa : 22921094

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2025



**KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MEMUTUSKAN
TIDAK SAHNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor
1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt)**

Oleh:

Nama Mahasiswa : Risma Putri Susanti, S.H.

Nomor Induk Mahasiswa : 22921094

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan **LULUS** pada Kamis, 08 Juli 2025 Program Studi Kenotariatan
Program Magister

Pembimbing,

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 15-07-2025

Anggota Penguji,

Dr. Rohidin, S.H., M.Ag.

Yogyakarta, 16-07-2025

Anggota Penguji,

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, 24-07-2025

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS
KARYA TULIS ILMIAH TESIS MAHASISWA
MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : **RISMA PUTRI SUSANTI**

No. Mhs : **22921094**

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis yang berjudul:

KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DALAM MEMUTUSKAN TIDAK SAHNYA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br)

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (Plagiasi)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya saya memberikan kewenangan kepada Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (teruatam butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana. Jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila, tanda tangan plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya dan dalam kondisi jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 25 Juni 2025
Yang Membuat Pernyataan,



Risma Putri Susanti
Risma Putri Susanti

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kafur.”

(QS. Yusuf: 87)

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk:
Bapak Riyadi dan Mama Sri Lestari kedua orang tuaku
Adi Bayu Presetyo dan Juwariyah kakak-kakak yang aku sayangi
Mahreen Shafana Almahyra anak keponakan yang onty cintai
juga kepada universitasku yang aku banggakan
Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta ridho-Nya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan tesis berjudul “Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Memutuskan Tidak Sahnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt)” dengan baik dan di waktu yang tepat. Tesis ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Strata 2 (S2) pada Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih atas bimbingan, saran dan nasihat yang telah diberikan kepada saya selama ini dalam melaksanakan dan menyusun tesis ini kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D , selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing sekaligus Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang senantiasa memberikan waktu, membimbing, mengarahkan dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini;
4. Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag., selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan yang sangat berharga sehingga tesis ini menjadi lebih baik;

5. Bapak Dr. Aryanto, S.H., C.N., M.H., selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan yang sangat berharga sehingga tesis ini menjadi lebih baik;
6. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan pembelajaran berharga kepada penulis;
7. Seluruh Staff Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
8. Kedua orang tua penulis, Bapak Riyadi dan Mama Sri Lestari, yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, nasehat serta doa dalam setiap langkah hidup penulis, dan menjadi penyemangat utama dalam penulisan tesis ini. Serta kakak penulis, Mas Adi Bayu, yang juga memberikan dukungan dan *support*;
9. Rekan-rekan Kelas B Magister Kenotariatan angkatan 18 Universitas Islam Indonesia yang selalu memberi dukungan dan memberi warna pada masa perkuliahan;
10. Semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu. Akhir kata, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Oleh karena itu, penulis meminta maaf yang sedalam-dalamnya atas kekurangan penulisan ini. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	16
G. Kerangka Teoritis	22
H. Metode Penelitian	25
I. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN KEWENANGAN PENGADILAN DI INDONESIA	29
A. Sertifikat Hak Atas Tanah	29
B. Hak-Hak Atas Tanah	42
C. Kewenangan Pengadilan Di Indonesia	49
BAB III KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DAN AKIBAT HUKUM ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YANG MENYATAKAN SERTIFIKAT TIDAK SAH	63
A. Kewenangan Pengadilan Negeri Memutuskan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Sah	63
B. Akibat Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Yang Menyatakan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Sah	76
BAB IV	83
PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86

ABSTRAK

Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara sebagai bagian dari sistem Peradilan yang ada di Indonesia memiliki kewenangan dan kompetensi masing-masing dalam menyelesaikan sebuah sengketa atau perkara sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun pada implementasinya, terkadang masih terdapat misinterpretasi di lingkup peradilan Indonesia tentang kewenangan dan kompetensi dalam memutuskan suatu perkara. Seperti halnya dalam sengketa pertanahan yang biasanya menjadi objek sengketa tersebut adalah sertifikat hak atas tanah yang dimiliki. Sengketa pertanahan ini dapat memiliki 2 (dua) sudut pandang penyelesaian yaitu dari sisi perdata dan tata usaha negara. Maka dari itu penelitian ini akan berfokus dan mengkaji pada kewenangan dan akibat hukum yang terjadi dari putusan pengadilan negeri yang menyatakan sertifikat tanah tidak sah. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan kewenangan peradilan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian ini menyatakan bahwa putusan yang menyatakan sertifikat hak milik atas tanah tidak sah merupakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat Tata Usaha Negara. Serta akibat hukum yang terjadi dari sertifikat tanah yang tidak sah tersebut adalah menjadi kembalinya status kepemilikan tanah pada kondisi sebelum sertifikat tersebut diterbitkan.

Kata Kunci: Kewenangan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sistem Peradilan Di Indonesia.

ABSTRACT

In Indonesia, the judicial system is a series of institutions and processes that work to ensure justice and law enforcement in the country, based on Pancasila and the 1945 Constitution. The General Courts and Administrative Courts, as part of Indonesia's judicial system, have their respective authorities and jurisdictions in resolving disputes or cases, as regulated in laws and regulations. However, in implementation, there are sometimes misinterpretations within the Indonesian judicial system regarding the authority and jurisdiction in deciding a case. As in land disputes, the object of the dispute is usually the land title certificate owned. This land dispute can have 2 (two) perspectives on resolution: civil law and administrative law. Therefore, this study will focus on and examine the authority and legal consequences of a district court decision declaring a land certificate invalid. This study employs a normative research method, combining a statutory approach and a case approach to analyze the issue by examining legal materials related to the judicial authority applicable in Indonesia. Based on the results of this study, it is stated that a decision declaring a land ownership certificate invalid is a decision of the Administrative Court because a land ownership certificate is an Administrative Decision made by the National Land Affairs Agency as the Administrative Officer. The legal consequences of the invalid land certificate are the return of the land ownership status to the condition before the certificate was issued.

Keywords: Authority, Land Title Certificate, Judicial System in Indonesia.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik problematika pertanahan yang berbeda diantara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. Sebagai salah satu unsur esensial pembentukan negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi, dimana pemanfaatan tanah merupakan suatu syarat mutlak.¹

Tanah memang merupakan hak dasar setiap orang, namun dapat dibayangkan apabila Negara tidak mengatur urusan tanah, peruntukan dan kepemilikan tanah akan menjadi sangat kacau, dan teori kekuasaan Thomas

¹ Lilati Shofianah Agustin, "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil", Tesis di Universitas Islam Indonesia, 2020. hlm. 2.

Hobbes terbukti. Setiap orang memiliki ego, dan ego tersebut di implikasikan kepada kecenderungan manusia yang serakah, misalnya ingin memiliki tanah yang lebih besar, lebih luas dan bahkan mengakui kepemilikannya dengan tanpa batas. Mengingat begitu berperannya tanah dalam kehidupan, maka Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak Negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai hak menguasai negara.²

Di Indonesia bukti kepemilikan tanah ditandai dengan kepemilikan Sertifikat sebagai hak milik atas tanah tersebut. Yang mana jika sertifikat hak atas tanah tersebut didapat melalui jual beli, maka sebelum sertifikat tersebut diterbitkan atau dibuat harus dengan memenuhi syarat-syarat perjanjian dengan mendasarkan diri pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai syarat sahnya suatu perjanjian yang harus terpenuhi semua unsur-unsurnya. Unsur-unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:³

1. Kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian; dan
4. Sebab yang halal atau tidak dilarang.

Unsur-unsur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terbagi menjadi dua, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif yang kesemuanya harus dipenuhi pihak penjual dan pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli. Karena kesabsahan dari jual beli tersebut akan diragukan

² Evrata Lolo Nola Sembiring, "Kedudukan Dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (Shm) Yang Tidak Berkekuatan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 482/PDT.G/2016/PN.MDN)", Skripsi di Universitas Medan Area, 2020. hlm. 6.

³ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

atau bahkan Dapat Dibatalkan/Batal Demi Hukum jika salah satu unsur atau syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi.

Pemerintah telah mengatur sedemikian rupa mengenai pendaftaran tanah ini pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara menyeluruh. Serta terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang sertifikat dan pendaftaran tanah sebagai amanat untuk menjamin kepastian hukum.

Fungsi dari pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak kepemilikan atas tanah ini dapat digunakan menjadi tameng bagi para pemiliknya serta kepentingan pemilik hak atas tanah tersebut dilindungi. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut dan diharapkan dapat meminimalisir sengketa pertanahan yang terdapat di Indonesia. Namun, tidak dapat dipungkiri perselisihan tentang pertanahan di Indonesia masih sering terjadi. Salah satu penyebabnya adalah karna tidak terpenuhinya sebagian dari unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengakibatkan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis pada pencatatan tanah tersebut.

Fakta dilapangan juga menunjukkan banyak hal yang masih menjadi masalah, meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah belum mendapatkan jaminan kepastian bagi pemilikannya karena dalam Pasal 53 Ayat 1 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberi peluang kepada pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan dapat menggugat pihak yang namanya tercantum

dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Akibat dari cacat administrasi dan/atau cacat yuridis pada pencatatan tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik atas tanah dapat menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan diputuskan oleh pengadilan yang berwenang untuk membatalkan sertifikat tersebut. Yang mana pengadilan dalam hal ini sangat berperan penting sebagai lembaga tempat subjek hukum mencari keadilan yang dilakukan dengan runtutan beracara pada saat di peradilan.

Indonesia memiliki beberapa institusi peradilan yang memiliki wewenangnya masing-masing untuk memutuskan suatu perkara. Salah satu faktor pembagian yurisdiksi pengadilan adalah berdasarkan lingkungan pengadilan, dengan jelasnya lingkungan pengadilan tersebut akan melahirkan kekuasaan mengadili atau kewenangan absolut masing-masing lingkungan pengadilan yang disebut sebagai atribusi kekuasaan kehakiman (*attributive competentie, attributive jurisdiction*).⁴

Berikut kewenangan masing-masing lingkungan lembaga peradilan di Indonesia adalah sebagai berikut:⁵

1. Peradilan Umum sebagaimana yang digariskan pasal 50 dan pasal 51 UU No. 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum, hanya berwenang

⁴ Subekti, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Bina Cipta, 1977), hlm. 134.

⁵ Hairul Maksum, "Batasan Kewenangan Mengadili Pengadilan Umum Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Yang Melibatkan Badan Negara Atau Pejabat Pemerintah Ditinjau Dari Perma Nomor 2 Tahun 2019," *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 2, no. 1 (2020). Diakses Hari Selasa Tanggal 6 Agustus 2024 Jam 13.00 WIB.

- mengadili perkara Pidana (pidana umum dan pidana khusus, mengadili perkara perdata (Perdata Umum dan Perdata Niaga);
2. Peradilan Agama berdasarkan Pasal 49 UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan agama, hanya berwenang mengadili perkara bagi rakyat yang beragama Islam, mengenai Perkawinan, kewarisan (meliputi wasiat, hibah yang dilakukan berdasarkan hukum islam). Wakaf dan Sadakah;
 3. Peradilan Militer sesuai dengan ketentuan pasal 40 UU No. 31 Tahun 1997, hanya berwenang mengadili perkara pidana yang terdakwa terdiri dari prajurit TNI berdasarkan pangkat tertentu;
 4. Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN), yurisdiksinya hanya terbatas pada perkara-perkara melibatkan Lembaga Negara yang berkaitan dengan kebijakan administrasi negara.

Adanya gugatan ke peradilan umum dalam hal ini salah satunya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat tata usaha negara.⁶ Artinya Sertifikat hak atas tanah tersebut bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.

⁶ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik* (Bandung: Mandar Maju, 1977), hlm. 78.

Seperti halnya yang terjadi pada kasus antara Pihak Penggugat Dengan Pihak Tergugat yang terdapat pada putusan nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa Pihak Tergugat dinyatakan bersalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, melakukan transaksi terhadap tanah milik Pihak Penggugat tanpa persetujuan dan sepengetahuan Pihak Penggugat atau transaksi secara sepihak. Hal tersebut bertentangan dengan syarat-syarat subjektif yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Serta adanya ketidaksesuaian pada putusan tersebut berdampak kepada kedudukan hukum sertifikat hak milik yang telah dilakukan peralihan haknya kepada salah satu Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat. Dari hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut terdapat amar putusan yang menyatakan “*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, Gambar Situasi Nomor 700/1991 atas nama Dedy Surya (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, atas nama Dedy Surya (Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat*”.

Keputusan yang diambil hakim ini menurut peneliti menjadi suatu hal yang menarik untuk dilakukan penelitian. Hal tersebut dikarenakan terkait wewenang untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas kepemilikan tanah tersebut yang sudah dijelaskan diatas yaitu mempunyai dua sisi, sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanah sebagai pejabat tata usaha negara. Yang mana yurisdiksinya hanya terbatas pada perkara-perkara

melibatkan Lembaga Negara yang berkaitan dengan kebijakan administrasi negara.

Berdasarkan penjabaran tersebut diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai apakah Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk memutuskan Sertifikat Hak Milik tidak sah dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan sertifikat tersebut tidak sah.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk memutuskan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tidak sah?
2. Akibat Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Sah?

C. Tujuan Penelitian

Berikut merupakan tujuan dari dilakukannya penelitian terhadap permasalahan yang terjadi, antara lain:

1. Tujuan Objektif
 - a. Bertujuan untuk mengkaji apa saja kewenangan Pengadilan Negeri dalam memustuskan suatu perkara.
 - b. Bertujuan untuk melakukan pengkajian serta mengetahui apa saja upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang sertifikat hak milik atas tanah.
2. Tujuan Subjektif

Bertujuan untuk mendapatkan data secara lengkap yang memiliki hubungan dengan objek penelitian, maka disusunlah tesis sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar S-2 Magister kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapat dari penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu manfaat dari segi teoritis dan manfaat praktis. Salah satu aspek penting di dalam kegiatan penelitian adalah menyangkut manfaat penelitian. Suatu penelitian mempunyai nilai apabila peneliti tersebut memberikan manfaat yang berguna. Manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan ilmu kenotariatan.
2. Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum yang berkaitan dengan dasar pertimbangan hakim terhadap Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Memutuskan Tidak Sahnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Memutuskan Tidak Sahnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah bukan merupakan plagiasi, tapi merupakan hasil karya asli penulis. Namun terdapat beberapa penelitian dengan tema yang sama dan ada perbedaan permasalahan antara peneliti dengan penulis

lainnya. Adapun penelitian terlebih dahulu yang dijadikan referensi dari keaslian penelitian ini sebagai berikut:

No.	Nama	Tahun	Perbandingan Dengan Kajian Sebelumnya
1.	Akbar Hidayatullah Daud, S.H.	2024	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia menulis tentang “Implikasi Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.” Dengan Rumusan Masalah sebagai berikut: (1.) Apa implikasi dari putusan hakim pengadilan tata usaha negara Gorontalo terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah? (2.) Mengapa hakim pengadilan tata usaha negara Gorontalo membatalkan sertipikat hak milik atas tanah? Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Implikasi putusan pembatalan sertipikat atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo berdampak pada objek yang tercantum pada sertipikat tersebut, yakni penghapusan hak atas tanah yang terdapat dalam administrasi pada Kantor</p>

		<p>Pertanahan Kota Gorontalo di mana sebelumnya terdaftar atas subjek sebelumnya maka kembali ke status awal sebelum adanya sengketa. Pembatalan ini merupakan pelaksanaan dari penegakan hukum itu sendiri, hal ini dikarenakan putusan hakim berkedudukan sebagai hukum yang bersifat khusus yang mengesampingkan hukum yang bersifat umum. Pembatalan sertifikat oleh hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo dikarenakan Pelanggaran peraturan yang sedang berlaku di Indonesia seperti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Serta cacat prosedur</p>
--	--	---

			dalam penerbitan sertipikat hak milik atas tanah. ⁷
2.	Sri Yuni Liawati	2021	<p>Dalam menyusun tesis di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang menulis tentang “Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan.”</p> <p>Dengan Rumusan masalah sebagai berikut:</p> <p>(1.) Mengapa Akta Jual Beli tanah dibatalkan oleh Pengadilan? (2.) Apa Akibat hukum Akta Jual Beli tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan? Hasil penelitiannya adalah Akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan bisa disebabkan karena tidak terjadinya perdamaian, adanya penemuan informasi telah beralih kepemilikan hak atas tanah ke pihak lain, di Akta jual beli tidak di cantumkan data yang lengkap sesuai prosedur pembuatan Akta. Akibat hukum Akta Jual beli tanah yang dibatalkan oleh</p>

⁷ Akbar Hidayatullah Daud, “Implikasi Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, Tesis di Universitas Islam Indonesia, 2024.

			pengadilan adalah tidak sah demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum. ⁸
3.	Evrata Lolo Nola Sembiring	2020	Dalam menyusun skripsi di Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, menulis tentang “Kedudukan Dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Yang Tidak Berkekuatan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 482/Pdt.G/2016/PN.MDN).” Dengan Rumusan Masalah sebagai berikut: (1.) Bagaimana kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia? (2.) Bagaimana akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan Hukum pada Putusan Nomor: 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn? Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah suatu tujuan yang dikehendaki negara untuk memberikan kepada masyarakat/rakyat adanya hak atas tanah dimana dengan hak yang dimaksud untuk mendapatkan suatu kepastian hukum

⁸ Sri Yuni Liawati, “Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan”, Tesis di Universitas Islam Malang, 2021.

			<p>dan kelayakan dan hidup. Kondisi yang demikian agar setiap orang dapat menikmati haknya secara aman dan cukup dirasakan adil. Kedudukan hukum terhadap Sertifikat menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik atas tanah yang dimiliki seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Serta akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum pada Putusan nomor 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn Sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan cacat secara kepemilikan karna didasarkan kepada alas hak/bukti yang tidak sah. Sebab hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. karena telah terbukti dan sah melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik maka berakibat hukum sertifikat yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum dapat dibatalkan. Adapun pada proses</p>
--	--	--	---

			pembatalannya menjadi ranah Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Pengadilan Negeri. ⁹
4.	Aulia Rahman	2022	Dalam menyusun skripsi di Program Studi diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, menulis tentang “Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo di Kota Administrasi Jakarta Timur).” Dengan Rumusan Masalah sebagai berikut: (1.) Apakah penerbitan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 dan SK Menteri ATR/BPNo. 3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku? Hasil dari penelitian ini

⁹ Evrata Lolo Nola Sembiring, “Kedudukan Dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (Shm) Yang Tidak Berkekuatan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 482/PDT.G/2016/PN.MDN)”, Skripsi di Universitas Medan Area, 2020.

			<p>menunjukkan bahwa mengandung cacat prosedur dan/atau cacat yuridis serta cacat prosedur dan/atau substansi, karena dalam penerbitannya Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta tidak membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Laporan Penyelesaian Sengketa sebagaimana prosedur dan kaidah yang ditetapkan dalam Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan serta penerbitan SK Menteri ATR/KBPN No. 3/Pbt/KEMATR/BPN/V/2021 Tanggal 3 Mei 2021 Tentang Pembatalan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019, telah sesuai prosedur dan substansi yang ditetapkan dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.¹⁰</p>
--	--	--	--

¹⁰ Aulia Rahman, "Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo Di Kota Administras" Skripsi di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2022.

Berdasarkan uraian beberapa penelitian di atas, penelitian yang akan dilakukan oleh Peneliti memiliki persamaan yaitu tentang putusan pengadilan yang menyatakan tidak sah dan/atau pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang terjadi di Indonesia, sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian yang diteliti oleh penulis yaitu tentang Kewenangan Peradilan yang ada di Indonesia Dalam Memutuskan Tidak Sahnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah karena pada praktik beracara di peradilan di Indonesia memiliki kewenangan masing-masing untuk menyelesaikan dan/atau memutuskan suatu perkara agar menjamin kepastian hukum dan tidak terjadi kekeliruan dalam menentukan batas yang jelas tentang yurisdiksi absolut bagi tiap peradilan. Namun, penelitian-penelitian sebelumnya tersebut belum membahas terkait yuridiksi kewenangan masing-masing lingkungan lembaga peradilan di Indonesia dan kebanyakan penelitian sebelumnya lebih menekankan pada kajian hukum tentang dampak, pembatalan dan akibat hukum dari sertifikat hak milik oleh Putusan Pengadilan.

F. Tinjauan Pustaka

1. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Secara yuridis berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA pengertian sertipikat yaitu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Surat tanda bukti hak tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan, yaitu Surat

tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian sertifikat dalam Pasal 1 butir butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memiliki arti yang lebih luas dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA karena mengatur juga mengenai hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹¹

Sertifikat hak atas tanah yang sebagai surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah harus didaftarkan terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan tentang pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Yang mana pengertian tentang pendaftaran tanah dimuat pada Pasal 1 angka 1 yang berbunyi:¹²

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan

¹¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985). hlm. 87.

¹² Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Sertifikat hak milik atas tanah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara menjadi alat bukti yang sah dan sebagai bukti kepentingan pemilik hak atas tanah tersebut dilindungi oleh Negara. Menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³ Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam pertanahan ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang disebutkan dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yang menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen

¹³ Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral serta diperkuat oleh Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Badan Pertanahan Nasional termasuk Pejabat Tata Usaha Negara juga karena dapat menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara (TUN) di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Objek sengketa Badan Pertanahan Nasional dalam Pengadilan Tata Usaha Negara ini kebanyakan adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang bisa dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila ada yang menggugat sertifikat tersebut.

2. Kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara

Penyelesaian sengketa di pengadilan merupakan salah satu cara yang paling banyak dipilih oleh sebagian masyarakat disamping adanya cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Sengketa yang timbul berbagai macam ragamnya, ada sengketa wanprestasi yang berkaitan dengan perjanjian (breach of contract), perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), sengketa kekayaan intelektual (property right), sengketa kepailitan,

sengketa perceraian, sengketa penyalahgunaan wewenang oleh penguasa, dan lain sebagainya.¹⁴ Sengketa-sengketa yang terjadi tersebut harus dituntaskan oleh lembaga peradilan yang sesuai dengan kewenangannya. Seperti lingkungan Peradilan Umum dan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, ataupun lingkungan lembaga peradilan lainnya.

Dasar hukum peradilan umum adalah Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang peradilan Umum. Peradilan umum adalah salah satu bentuk kekuasaan kehakiman bagi rakyat pada umumnya. Sedangkan dasar hukum pengadilan Tata Usaha Negara adalah Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 4 UU No. 51 Tahun 2009, menyatakan: *‘Peradilan Tata Usaha Negara Adalah salah satu pelaksana Kekuasaan Kehakiman bagi Rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara.’* Dalam praktek beracara di pengadilan sering terjadi kekaburan dalam menentukan batas yang jelas tentang yurisdiksi absolut, terutama antara Peradilan Umum, Peradilan Agama atau Peradilan Tata Usaha Negara (TUN).¹⁵

Kewenangan mengadili Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

- 1) Dalam Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: *“Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa,*

¹⁴ Maksum, “Batasan Kewenangan Mengadili Pengadilan Umum Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Yang Melibatkan Badan Negara Atau Pejabat Pemerintah Ditinjau Dari Perma Nomor 2 Tahun 2019.” Diakses Hari Selasa Tanggal 6 Agustus 2024 Jam 13.52 WIB.

¹⁵ *Ibid.*

mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".¹⁶

Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan tinggi sebagai pengadilan tingkat banding kemudian puncaknya pada Mahkamah Agung sebagai pengadilan yang tertinggi atau sebagai pengadilan tingkat kasasi.

- 2) Dalam Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: "*Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*".¹⁷ Kekuasaan Kehakiman di lingkungan Tata Usaha Negara secara hierarki dilaksanakan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan Mahkamah Agung (MA). Pengadilan Tata Usaha Negara (PERATUN), merupakan pengadilan Khusus yang yurisdiksinya hanya terbatas mengadili perkara-perkara yang melibatkan Badan Negara ataupun Pejabat Pemerintahan apabila dilibatkan dalam perkara perdata Tata Usaha Negara yang tidak dapat diadili oleh Pengadilan Negeri.

¹⁶ Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

¹⁷ Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

G. Kerangka Teoritis

1. Konsep Kewenangan

Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kajian hukum administrasi serta wewenang merupakan konsep yang inti dari hukum administrasi. Kewenangan atau wewenang itu sendiri adalah kekuasaan hukum serta hak untuk memerintah atau bertindak, hak atau kekuasaan hukum pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “*bevoegheid*”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “*bevoegheid*” digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.¹⁸

Bagir Manan mengemukakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Meskipun demikian kekuasaan

¹⁸ Phillipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, Tanpa Tahun. hlm. 102.

mempunyai dua aspek yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek pada hukum semata yang artinya kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, serta dapat bersumber dari luar konstitusi (inkonstitusional), misalnya melalui perang atau kudeta, sedangkan kewenangan itu sendiri jelas bersumber dari konstitusi.

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” atau bagian tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang *rechtsbevoegdheden*. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundangundangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁹

Pengertian tentang kewenangan ini penting untuk dimasukkan dalam penelitian ini karena menjadi salah satu objek fundamental penelitian yang akan dibahas dalam tulisan ini. Dan agar dapat memahami maksud kewenangan dalam tulisan ini adalah kewenangan hukum.

2. Konsep Kepastian Hukum

¹⁹ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994). hlm. 97.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hakekat hukum yang ada harus secara pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁰

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan

²⁰ Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999). hlm. 66.

hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²¹ Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati.

Konsep kepastian hukum menjadi penting untuk dimasukkan dan dibahas dalam penelitian ini karena berkaitan dengan kepatian hukum serta kedudukan hukum dari sertifikat yang dibatalkan oleh putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam putusan tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

H. Metode Penelitian

Metode dapat diartikan sebagai cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan *logi/logos* adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.²²

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2007). hlm. 143.

²² Cholid Narbuko dan H Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002. hlm. 1.

melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan ialah jenis penelitian yuridis normatif yakni menekankan pada bahan pustaka, yang menggunakan objek kajian penulisan berupa pustaka seperti buku, peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi dan akan dibahas dalam penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang dilakukan secara umum dengan menggunakan pendekatan dari dua aspek, yaitu: Pendekatan Undang-Undang dan pendekatan kasus.

a. Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan dilakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dengan isu hukum yang terjadi dimasyarakat bukan hanya menganalisa terkait norma yang terjadi tetapi juga melihat filosofi dibuatkannya peraturan tersebut.

b. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus dilakukan guna mengetahui dan mengkaji penerapan dari kaidah hukum yang terjadi pada prakteknya, kasus yang diambil dalam kajian ini memiliki kekuatan hukum tetap.

3. Bahan Penelitian

Berikut adalah sumber data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, di antaranya adalah:

a. Bahan hukum primer, yang terdiri atas:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960);
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1896 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

b. Bahan hukum sekunder, yang terdiri atas:

- 1) Buku-buku hukum terkait;
- 2) Karya ilmiah hukum terkait; dan
- 3) Jurnal hukum terkait.

c. Bahan hukum tersier, yang terdiri atas:

- 1) Kamus hukum;
- 2) Kamus umum; dan
- 3) Internet.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan data atau bahan hukum dalam melakukan penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan tulisan mengenai hukum.

I. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

BAB I, yaitu pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, mengenai tinjauan umum tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah serta tinjauan umum tentang kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Menitikberatkan pada segi teori atau tinjauan pustaka yang didapatkan dari bahan-bahan hukum yang berkaitan dan relevan sehingga teori yang dimaksud harus menjadi tonggak dalam menjawab permasalahan hukum yang berkaitan.

BAB III, membahas hasil penelitian yang akan menjawab rumusan masalah dengan melakukan analisa dasar hukum yang bisa digunakan untuk menitikberatkan pada permasalahan yang akan dikaji.

Serta BAB IV, yaitu penutup berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN KEWENANGAN PENGADILAN DI INDONESIA

A. Sertifikat Hak Atas Tanah

Secara etimologi pengertian sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*”, artinya surat tanda bukti dan atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Sertifikat merupakan suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.²³ Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia, Sertipikat adalah akta, surat keterangan, surat tanda. Kemudian diperjelas dengan pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁴

Menurut definisi Abu Daud (1983) sertipikat diartikan sebagai surat resmi yang dibuat dan di keluarkan oleh organ pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah, dan juga berfungsi sebagai suatu alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan output atau produk dari pada Kantor Kepala Badan Pertanahan

²³ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014). hlm 197.

²⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

yang merupakan Pejabat Tata Usaha negara bersifat konkrit, individual dan final. Menurut Ali Achmad (2002) telah berpendapat, yang dimaksud dengan Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Sertipikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan di depan pengadilan

bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah.

Di sisi lain, definisi dari pengertian Sertifikat Tanah adalah sebagai berikut:

1. Di dalam hukum Agraria pengertian sertifikat pada dasarnya merupakan abstraksi daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah dan satu-satunya guna pembuktian formal hak atas tanah; atau dengan kata lain bisa dikatakan bahwa sertifikat adalah turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.
2. Daftar Umum didalam langkah pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah: daftar nama: daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.
3. Surat Ukur adalah akta Authentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
4. Gambar Tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah (Krawangan).

Berkenaan dengan pengertian dan definisi tentang sertifikat hak atas tanah tersebut, terdapat juga jenis-jenis Sertifikat Tanah menurut Achmad Chomsah (2002). Ia berpendapat sampai saat ini setidaknya ada 3 jenis Sertifikat yaitu:

1. Sertifikat hak atas tanah yang sering disebut Sertifikat

2. Sertifikat hak atas tanah sebelum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal sebagai Sertipikat Hipotek dan Sertipikat Credietverband. Setelah berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan Sertifikat Hipotek dan Sertifikat credietverband sudah tidak digunakan lagi, kemudian penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.
3. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dari jenis-jenis sertifikat yang disebutkan oleh Achmad Chomsah, terdapat juga macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:²⁵

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertifikat Hak Tanggungan

²⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010). hlm 261.

Sedangkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah dan kuat memiliki dua macam sifat sebagai sertifikat tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat. Begitu pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.
- b. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Dengan diterbitkannya sertifikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat mempunyai dua data yang dimuat didalamnya, yaitu sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.²⁶ Sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No.

²⁶ *Ibid.* hlm 260.

24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertipikat tanah sebagai tanda bukti yang sah dan resmi yang mengonfirmasi kepemilikan suatu lahan atau tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, tujuan pemerintah melakukan registrasi tanah adalah untuk mengeluarkan sertipikat tanah. Sertipikat ini menjadi bukti resmi tentang kepemilikan hak milik dan dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi pemilikannya. Sertipikat tanah memudahkan dalam membuktikan bahwa nama yang tertera pada sertipikat adalah pemilik yang sah. Hal ini didasarkan pada bukti-bukti yuridis dan data fisik yang tercatat dalam buku tanah.

Untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang sah dan diakui oleh negara, terlebih dahulu harus mendaftarkan tanah tersebut. Melalui proses-proses dan tata cara yang telah ditentukan dan diatur oleh undang-undang, peraturan pemerintah, ataupun peraturan lain yang terkait tentang pendaftaran tanah.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah

rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁷

Pendaftaran tanah yang dilakukan sebelumnya harus memiliki surat ukur yang akan dijadikan sebagai tanda atau bukti luas tanah yang akan didaftarkan. Definisi tentang surat ukur ini termuat pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 17, yaitu definisi Surat Ukur adalah suatu dokumen yang didalamnya berisikan data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta berikut uraiannya. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 15 menjelaskan bahwa Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan suatu bidang atau bidang-bidang tanah guna keperluan pembukuan tanah.

Menilik dari beberapa pengertian tentang pendaftaran tanah diatas, tentunya pendaftaran tanah yang diatur oleh pemerintah tersebut memiliki dasar hukum. Dasar hukum pendaftaran tanah sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memiliki tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dimuat di penjelasan umum yaitu:²⁸

²⁷ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²⁸ Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 17.

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Proses pendaftaran untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya yaitu:²⁹ Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya:

1. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya juga dipengaruhi pada sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan dalam penyelenggaraan

²⁹ *Ibid*, hlm. 18.

pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta “*registration of deeds*” dan sistem pendaftaran hak “*registration of title*”. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan

Bahwa dalam proses pendaftaran tanah berupa serangkaian kegiatan yang berarti tahapan penyelenggaraan kegiatan saling berkaitan dengan satu dengan yang lain dan berurutan dalam kegiatan untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada pemegang hak atas tanah.

2. Dilakukan oleh pemerintah

Pada penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat yang dilaksanakan Pemerintah bagi kepentingan masyarakat.

3. Secara terus-menerus, berkesinambungan

Bahwa dalam pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan karena apabila pendaftaran tanah sudah dimulai maka tidak ada akhirnya. Sebagaimana bahwa dalam pemeliharaan data yang sudah dikumpulkan dan harus disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi sehingga dapat mengetahui keadaan yang terakhir pada pemegang hak atas.

Obyek pendaftaran tanah pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.³⁰

Di Indonesia tidak serta merta dapat mendaftarkan tanah dengan cara yang *sembrono*. Terdapat sistem atau aturan yang mengatur untuk cara pendaftaran tanah di Indonesia, antara lain adalah sistem pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Dalam Pasal 1 angka 8 bahwa Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh Kepala Kantor

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pertanahan Kabupaten/Kota dengan dibantu oleh pejabat lainnya antara lain:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pelaksanaan pendaftaran tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berperan dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kecuali lelang, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 2) Panitia Ajudikasi Panitia Ajudikasi membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) Peran PPAIW adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah Hak Milik berupa pembuatan akta ikrar wakaf.
- 4) Pejabat dari Kantor Lelang. Peran Pejabat dari kantor lelang adalah untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan Berita Acara/Risalah Lelang atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 5) Kepala Desa/Kepala Kelurahan Kepala Desa/Kelurahan berperan dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis berupa penerbitan surat kutipan letter C (Pengganti petuk pajak bumi), riwayat tanah, dan menandatangani penguasaan fisik sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah memiliki manfaat dalam dua pihak yaitu antara lain:

- 1) Pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf
 - a. Tahapan prosedurnya mudah yaitu dalam proses pendaftaran tanah pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten dalam pengurusan sertifikat, akan tetapi Panitia Ajudikasi yang datang kelokasi pendaftaran tanah secara sistematis dari awal pendaftaran sampai terbitnya sertifikat.
 - b. Biaya murah yaitu biaya yang ditetapkan dalam pendaftaran tanah terjangkau oleh keuangan pemegang hak atas tanah atau pemegang tanah wakaf karena biaya tidak berdasarkan luas tanah yang dimohonkan untuk didaftar.
 - c. Waktunya cepat yaitu waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara sistematis tidak memerlukan waktu yang lama jika dibandingkan oleh pendaftaran tanah secara sporadis.
 - d. Memberikan jaminan kepastian hukum yaitu dengan terbitnya sertifikat maka dapat diketahui dengan jelas dan pasti data fisiknya (letak, luas, batas-batas tanah dan ada atau tidaknya bangunan diatas tanah), dan data yuridisnya (status hukum tanah, subjek haknya).
 - e. Memberikan rasa aman yaitu tidak menimbulkan sengketa para pihak yang berkaitan dengan data fisik dan data yuridis atas tanah yang telah terdaftar (bersertifikat).

- f. Hak atas tanah yang sudah terdaftar dapat dijaminkan utang oleh pemegang hak atas tanah.
- g. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan haknya yaitu dalam proses Jual beli, pewarisan, hibah, tukar-menukar, lelang.
- h. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

2) Bagi Pemerintah

- a. Terwujudnya tertib administrasi pertanahan yaitu tanah yang tadinya belum terdaftar memiliki tanda bukti sertifikat sehingga dalam pendataan di Kantor Pertanahan menjadi tertib.
- b. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan yaitu dengan didaftarkan maka memiliki kepastian hukum terhadap pemilikan hak atas tanah berupa data fisik dan yuridis sehingga mengurangi sengketa tanah.
- c. Dapat memperlancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah untuk pembangunan yaitu apabila ada proyek pemerintah maka hak ganti rugi menjadi jelas siapa yang berhak atas ganti rugi dengan dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik baik yang bersifat individual (perseorangan) dan massal (kolektif) maka harus menyiapkan

sendiri dokumen-dokumen yang diperlukan dan langsung datang ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat dengan mengajukan permohonan tanah yang akan didaftar untuk disertifikatkan serta menanggung sendiri seluruh biaya yang dibebankan ditanggung oleh pemohon sendiri. Proses pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh beberapa pejabat yaitu antara lain:

- 1) Panitia;
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 3) Kepala Desa/Kelurahan;
- 4) Kepala Kecamatan.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif hal ini dikarenakan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini juga dapat disimpulkan dalam proses pendaftaran tanah yang memiliki prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharaannya dan penerbitan sertifikat, namun dalam kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan harus dapat dipertanggung jawabkan pada kebenaran data yang diperoleh.

B. Hak-Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dan Manusia adalah satu kesatuan yang saling berhubungan sebagaimana hubungan tersebut bersifat abadi, baik manusia sebagai

individu maupun sebagai makhluk sosial. Tanah akan selalu dibutuhkan dalam kehidupan manusia misalnya untuk tempat tinggal, lahan pertanian, tempat peribadatan, dan sampai manusia meninggalkan dunia akan membutuhkan tanah, sehingga sesuatu yang berhubungan dengan tanah akan selalu mendapat perhatian terutama terhadap kepemilikan hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa:

- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi. Pemberlakuan hukum tanah di Indonesia sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang bersifat pluralistis karena terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja dan Hukum

Tanah Administrasi. Pembagian dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:³¹

- 3) Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yang terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- 4) Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini ini terdiri atas Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.
- 5) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) sebagaimana ditentukannya hak-hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1).
(1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan

³¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010). hlm. 89.

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dalam ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan penjelasan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memiliki pengelompokan tersendiri yaitu: b. Hak Milik Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan lain. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Subjek yang dalam hak milik sesuai penjelasan Pasal 21 UUPA adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya

jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Proses terjadinya hak milik dalam Pasal 22 UUPA melalui beberapa cara antara lain yaitu:

1. Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah;
2. Penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
3. Ketentuan undang-undang.

Namun dalam perolehan hak milik juga dapat hapus atas hak milik dalam Pasal 27 UUPA tersebut diakibatkan sebagai berikut:

1. Tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Penyebab yang kedua adalah penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah diterlantarkan. Penyebab yang terakhir adalah karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);
2. Tanahnya musnah.

b. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara, yaitu terjadinya karena menurut hukum adat, terjadinya karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan, dan terjadinya karena ketentuan undang-undang.

1. Terjadinya menurut hukum adat. Biasanya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat hukum adat. Cara-cara tersebut kemudian akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Sebab, pembukaan hutan tidak teratur dan membabi buta tentu gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan.
2. Terjadinya karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan. Dengan peraturan pemerintah, pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara.
3. Terjadinya karena ketentuan undang-undang. Ini atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Hak-hak atas tanah yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu berasal dari hak eigendom, hak milik adat, hak gogolan yang bersifat tetap. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian

hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada kantor pertanahan untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut.

Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik atas Tanah (bandingkan sama pasal 20 UUPA). Hak milik atas tanah negara diberikan atas permohonan yang diajukan, dalam hal ini, pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh tanah dengan hak milik tersebut. Prosedur permohonan dilakukan dengan pemohon mengajukan permohonan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang. Permohonan yang dimaksud harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1. Keterangan mengenai pemohon
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik.

C. Kewenangan Pengadilan Di Indonesia

Salah satu ciri khas negara hukum adalah adanya kekuasaan kehakiman (*judicial power*) yang merdeka. Konstitusi Indonesia menegaskan bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*).³² Oleh karena itu, mengkaji kekuasaan kehakiman di Indonesia, yang pertama-tama adalah harus didekati dari landasan konstitusional. Pendekatan konstitusional tersebut bertumpu pada ketentuan Pasal 24 dan Pasal 25 Undang-Undang Dasar 1945.

Pasal 24 ayat (1): Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain badan kehakiman menurut Undang-Undang;

Pasal 24 ayat (2): Susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman itu diatur dengan Undang-Undang;

Pasal 25: Syarat-syarat untuk menjadi dan untuk diberhentikan sebagai hakim ditetapkan dengan Undang-Undang.

Dari muatan kedua pasal Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, dapat disimak 2 (dua) hal penting. Pertama, mengenai pelaksanaan kekuasaan kehakiman. Undang-Undang Dasar 1945 tidak menentukan berapa jumlah badan kehakiman (peradilan) di Indonesia, kecuali Mahkamah Agung: hanya ada satu Mahkamah Agung. Kedua, mengenai susunan dan kekuasaan badan-badan peradilan, syarat menjadi dan diberhentikan sebagai hakim, semuanya diatur dan ditetapkan dengan

³² Penjelasan Umum Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang. Pengaturan melalui perangkat hukum demikian menunjukkan peranan Undang-Undang sebagai instrumen negara hukum.

Undang-undang yang mengatur ketentuan pokok kekuasaan kehakiman di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 mengatur dan menjabarkan lebih lanjut asas-asas kekuasaan kehakiman yang telah digariskan dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 ditegaskan bahwa kekuasaan Kehakiman di Indonesia dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan:

1. Peradilan Umum;
2. Peradilan Agama;
3. Peradilan Militer;
4. Peradilan Tata Usaha Negara.

Empat lingkungan peradilan yang terdiri dari 1 (satu) lingkungan peradilan umum dan 3 (tiga) lingkungan peradilan khusus (agama, militer, dan tata usaha negara) tersebut masing-masing memiliki badan peradilan (pengadilan) tingkat pertama dan banding. Badan-badan peradilan tersebut berpuncak pada sebuah Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Negara Tertinggi [Pasal 10 ayat (2)].

Badan-badan peradilan dalam 4 (empat) lingkungan peradilan tersebut memiliki kekuasaan yuridiksi menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Kekuasaan demikian lazim dikenal dengan sebutan kewenangan mengadili atau kompetensi. Badan peradilan dalam 4 (empat) lingkungan peradilan

memiliki kompetensi tersendiri yang telah dibagi dan diatur dalam undang-undang.

Pembagian Kompetensi (*distributie van rechtsmacht*) anatar 4 (empat) lingkungan peradilan, menurut Philipus M. Hadjon³³ berpegang pada prinsip-prinsip yang sudah digariskan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970. Pertama, prinsip yang terkandung dalam Pasal 12: kekuasaan serta acara badan-badan peradilan diatur dengan undang-undang. Kedua, bahwa peradilan khusus hanya menangani perkara tertentu yang ditetapkan dengan undang-undang. Beranjak dari prinsip-prinsip tersebut, lingkup kompetensi peradilan umum ditetapkan dengan menggunakan teori residu, yaitu bidang yang tidak diserahkan kepada peradilan khusus, dengan sendirinya termasuk lingkup kompetensi peradilan umum.

Prinsip-prinsip pembagian kompetensi tersebut dijabarkan secara jelas dalam undang-undang yang mengatur 4 (empat) lingkungan peradilan. Kompetensi Badan Peradilan Umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

Pasal 2: Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya;

Pasal 6: Pengadilan Terdiri dari:

- a. Pengadilan Negeri, Yang Merupakan Pengadilan Tingkat Pertama;

³³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987). hlm. 116.

b. Pengadilan Tinggi, yang merupakan Pengadilan Tingkat Banding;

Pasal 50: Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama;

Pasal 51 (1): Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding;

Pasal 51 (2): Pengadilan tinggi juga bertugas dan berwenang mengadili ditingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan antarpengadilan negeri di daeran hukumnya.

Kompetensi Badan Peradilan Agama diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1987 tentang Peradilan Agama.

Pasal 2: Peradilan agama merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dalam undang-undang ini;

Pasal 3 (1): Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan agama dilaksanakan oleh:

- a. Pengadilan agama;
- b. Pengadilan tinggi agama;

Pasal 49 (1): Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
a. perkawinan;

- b. kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam;
- c. wakaf dan shadaqah.

Pasal 51 (1): Pengadilan tinggi agama bertugas dan berwenang mengadili perkara yang menjadi kewenangan pengadilan agama dalam tingkat banding;

Pasal 51 (2): Pengadilan tinggi agama juga bertugas dan berwenang mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antara pengadilan agama di daerah hukumnya.

Kompetensi Badan Peradilan Militer diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer.

Pasal 40: Pengadilan Militer memeriksa dan memutuskan pada tingkat pertama perkara pidana yang Terdakwanya adalah:

- a. Prajurit yang berpangkat Kapten ke bawah;
- b. Mereka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 angka 1 huruf b dan huruf c yang Terdakwanya "termasuk tingkat kepangkatan" Kapten ke bawah dan;
- c. Mereka yang berdasarkan Pasal 9 angka 1 huruf d harus diadili oleh Pengadilan Militer;

Pasal 41 (1): Pengadilan Militer Tinggi pada tingkat pertama:

- a. Memeriksa dan memutuskan perkara pidana yang Terdakwanya adalah:

1. Prajurit atau salah satu Prajuritnya ber-pangkat Mayor ke atas;
 2. Mereka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 angka 1 huruf b dan huruf c yang Terdakwa atau salah satu Terdakwa "termasuk tingkat kepangkatan" Mayor ke atas dan;
 3. Mereka yang berdasarkan Pasal 9 angka 1 huruf d harus diadili oleh Pengadilan Militer Tinggi;
- b. Memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Angkatan Bersenjata;

Pasal 41 (2): Pengadilan Militer Tinggi memeriksa dan memutus pada tingkat banding perkara pidana yang telah diputus oleh Pengadilan Militer dalam daerah hukumnya yang dimintakan banding;

Pasal 41 (3): Pengadilan Militer Tinggi memutus pada tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antara Pengadilan Militer dalam daerah hukumnya;

Pasal 42: Pengadilan Militer Utama memeriksa dan memutus pada tingkat banding perkara pidana dan sengketa Tata Usaha Angkatan Bersenjata yang telah diputus pada tingkat pertama oleh Pengadilan Militer Tinggi yang dimintakan banding;

Pasal 43 (1): Pengadilan Militer Utama memutus pada tingkat pertama dan terakhir semua sengketa tentang wewenang mengadili:

- a. Antar-Pengadilan Militer yang berkedudukan di daerah hukum Pengadilan Militer Tinggi yang berlainan;
- b. Antar-Pengadilan Militer Tinggi; dan
- c. Antar-Pengadilan Militer Tinggi dan Pengadilan Militer;

Pasal 43 (2): Sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terjadi:

- a. Apabila 2 (dua) pengadilan atau lebih menyatakan dirinya berwenang mengadili atas perkara yang sama;
- b. Apabila 2 (dua) pengadilan atau lebih menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara yang sama;

Pasal 43 (3): Pengadilan Militer Utama memutus perbedaan pendapat antara Perwira Penyerah Perkara dan Oditur tentang diajukan atau tidaknya suatu perkara kepada Pengadilan dalam lingkungan peradilan militer atau pengadilan dalam lingkungan umum;

Pasal 45: Pengadilan Militer Pertempuran memeriksa dan memutus pada tingkat pertama dan terakhir perkara pidana yang dilakukan oleh mereka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 angka 1 di daerah pertempuran;

Kompetensi Badan Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 4: Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 5 (1): Kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dilaksanakan oleh:

- a. Pengadilan Tata Usaha Negara;
- b. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara;

Pasal 50: Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.

Pasal 51 (1): Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding;

Pasal 51 (2): Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara juga bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antara Pengadilan Tata Usaha Negara di dalam daerah hukumnya;

Pasal 51 (3): Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan di tingkat pertama sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48;

Mahkamah Agung Republik Indonesia memiliki kewenangan, susunan dan kekuasaan tersendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Dalam kedudukan selaku Pengadilan Negara Tertinggi, tugas dan wewenang Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain memeriksa dan memutuskan:

1. Permohonan kasasi;

2. Peninjauan kembali terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; dan
3. sengketa tentang kewenangan mengadili yang terjadi antara 4 (empat) lingkungan peradilan.

Uraian di atas menunjukkan bahwa pembatasan kewenangan mengadili (kompetensi) badan peradilan (pengadilan) dalam 4 (empat) lingkungan peradilan menggunakan kriteria pembatasan berdasarkan jenis perkara dan golongan rakyat. Peradilan umum memeriksa dan memutuskan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pada umumnya. Peradilan khusus memeriksa dan memutuskan perkara tertentu bagi golongan rakyat tertentu. Kriteria pembatasan tersebut diatur dan ditentukan secara jelas dan tegas dalam undang-undang.

a. Kewenangan Sengketa Pengadilan Negeri

Istilah perkara atau sengketa perdata lazim dikenal dan dipergunakan dalam bahasa sehari-hari. Namun, hingga saat ini belum terdapat definisi yang jelas dan tepat mengenai perkara perdata yang menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 masuk dalam lingkup kewenangan Badan Peradilan Umum. Definisi yang ada sekadar mengidentifikasi hubungan-hubungan hukum atau objek apa saja yang masuk dalam perkara perdata dan menjadi lingkup kewenangan hakim atau pengadilan perdata.

Berikut dikemukakan beberapa pendapat mengenai perkara atau sengketa Perdata:

1. Menurut Sudikno Mertokusumo:³⁴

“Kekuasaan pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, hutang-piutang atau hak-hak keperdataan lainnya.”

2. Menurut Tresna:³⁵

Kekuasaan hukum dari pengadilan sepanjang mengenai pengadilan perdata, ialah "segala perselisihan tentang hak kepunyaan (eigendom) dan hak-hak yang ke luar daripadanya, tentang tuntutan hutang-piutang atau hak-hak berdasarkan hukum perdata."

3. Menurut Subekti:³⁶

“Semua perselisihan mengenai hak milik, hutang-piutang atau warisan seperti tersebut di atas atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya: hak-hak yang berdasarkan "Hukum perdata" atau hukum sipil adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang Hakim atau Pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini Hakim atau Pengadilan Perdata.”

Batasan mengenai perkara perdata yang diformulasikan sebagai kewenangan hakim atau pengadilan perdata tersebut bersumber pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) *Rechterlik Organisatie* (RO). Batasan tersebut terbatas pada sengketa atau perselisihan perdata (*contensius*). Padahal, ruang lingkup perkara perdata bukan hanya soal sengketa atau perselisihan, melainkan juga perkara-perkara nonsengketa (*voluntair*).

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata* (Yogyakarta: Liberty, 1988). hlm. 27.

³⁵ R. Tresna, *Peradilan Di Indonesia Dari Abad Ke Abad* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1977). hlm. 136.

³⁶ R. Subekti., *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980). hlm. 5.

Misalnya, perkara permohonan ahli waris, pengangkatan anak, akta kelahiran terlambat, perwalian dan lain-lain. Dalam praktek, 2 (dua) jenis perkara tersebut lazim disebut perkara perdata gugatan dan perkara perdata permohonan.

Tugas hakim dalam perkara perdata permohonan menurut Abdulkadir Muhammad,³⁷ termasuk "*jurisdictio voluntaria*". Sedangkan dalam perkara perdata gugatan, tugas hakim "*jurisdictio contentiosa*". *Jurisdictio voluntaria* adalah suatu kewenangan memeriksa perkara yang tidak bersifat mengadili, tetapi bersifat administratif saja. *Jurisdictio contentiosa* adalah kewenangan mengadili dalam arti yang sebenarnya untuk memberikan suatu putusan keadilan dalam suatu sengketa.

Tuntutan hak atau tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 ayat (1) RBg menurut Sudikno Mertokusumo³⁸ merupakan tuntutan hak yang mengandung sengketa dan lazim disebut gugatan. Gugatan dapat diajukan secara tertulis [Pasal 118 ayat (1) HIR Pasal ayat 142 ayat (1) RBg] dapat pula diajukan secara lisan (Pasal 120 HIR/Pasal 144 RBg). HIR dan RBg tidak mengatur mengenai isi gugatan.

Persyaratan isi gugatan dalam perkara atau sengketa perdata pada prinsipnya sama dengan (lebih tepat diambil alih) rumusan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 untuk persyaratan isi gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara. Kecuali, mengenai kualitas dan

18. ³⁷ Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Alumni, Bandung, 1990, hlm.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, op.cit., hlm. 34.

posisi para pihak dalam identitas gugatan Tata Usaha Negara telah ditentukan secara pasti.

Dalam setiap perkara perdata gugatan, minimal terdapat 2 (dua) pihak yang bersengketa: penggugat dan tergugat. Penggugat dan tergugat dalam perkara perdata tidak terbatas pada pribadi atau badan hukum perdata, tetapi juga pejabat atau badan Tata Usaha Negara. Berbeda dengan sengketa Tata Usaha Negara, Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara selalu berkualitas sebagai Tergugat, dalam perkara perdata, pejabat atau Badan Tata Usaha Negara dapat menggugat dan dapat pula digugat.

b. Kewenangan Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara

Dalam kurun waktu sebelum tanggal 14 Januari 1991, perkara gugatan perbuatan melanggar hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) masuk dalam lingkup kewenangan Badan Peradilan Umum. Menurut Philipus M. Hadjon:³⁹

“Dengan penafsiran terhadap Pasal 1365 BW, Pengadilan dalam lingkungan peradilan yang menangani perkara-perkara perbuatan melanggar hukum oleh penguasa. Apakah dasar kewenangan pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dalam menangani perkara-perkara tersebut, tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Dalam praktek, dengan menelaah putusan-putusan pengadilan, disimpulkan bahwa ada 3 (tiga) dasar yang

³⁹ Philipus Mandiri Hadjon, *Op.Cit* Hal.20.

digunakan oleh pengadilan untuk menyatakan kewenangannya, namun 3 (tiga) dasar itu tidak digunakan secara bersama-sama namun secara tidak konsisten, yaitu menggunakan ketentuan Pasal 2 RO dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 11 Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, dalam putusan yang lain, yurisprudensi diketengahkan sebagai dasar ialah karena belum adanya peralihan administrasi negara”.

Setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 efektif berlaku, maka terjadi pembagian kewenangan mengadili atau kompetensi secara tegas antara Badan Peradilan Umum dan Badan Peradilan Tata Usaha Negara. Sengketa Tata Usaha Negara masuk dalam lingkup kompetensi Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan sengketa perdata masuk dalam kompetensi atau kewenangan Badan Peradilan Umum.

Sebagai peradilan khusus, kompetensi Badan Peradilan (pengadilan) Tata Usaha Negara dibatasi hanya memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Menurut Pasal 1 Angka 4, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986:

“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, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dari uraian di atas, dapat disimak, baik dalam sengketa Tata Usaha Negara maupun sengketa perdata, media untuk menuntut hak adalah gugatan. Isi gugatan terdiri dari bagian identitas para pihak, fundamentum petendi (posita) dan petitum. Perbedaan pertama pada identitas tergugat.

Dalam sengketa Tata Usaha Negara, Tergugat selalu pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Penggugat selalu orang atau badan hukum perdata. Perbedaan kedua pada alasan gugatan. Perbedaan ketiga pada dasar untuk menguji objek gugatan. Dalam sengketa tata usaha negara, alasan dan dasar gugatan sudah ditentukan secara limitative dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Dari uraian di atas juga dapat diketahui bahwa pembagian kompetensi antara Badan Peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan jenis perkara atau jenis sengketa, dalam penerapannya mengalami kendala. Tidak semua perkara atau sengketa dapat diidentifikasi sebagai murni sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata.

BAB III

KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI DAN AKIBAT HUKUM ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI YANG MENYATAKAN SERTIFIKAT TIDAK SAH

A. Kewenangan Pengadilan Negeri Memutuskan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Sah

Pengertian mengenai pengadilan negeri termuat pada Pasal 1 Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang menyebutkan bahwa Pengadilan adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di lingkungan Peradilan Umum. Dan pada Pasal 2 Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum menjelaskan bahwa peradilan umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Kemudian Pasal 3 ayat (1) menyebutkan bahwa Kekuasaan Kehakiman di lingkungan Peradilan Umum dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.⁴⁰

Beberapa penjelasan dari Pasal-pasal pada undang-undang nomor 2 tahun 1986 tersebut memberi pemahaman bahwa peradilan umum adalah pengadilan negeri yang pertama kali menangani kasus pidana dan perdata ditingkat pertama. Dan Pengadilan Tinggi adalah peradilan yang lebih tinggi dari Pengadilan Negeri dan bertugas sebagai tingkat banding atas putusan Pengadilan Negeri, jika ada pihak yang tidak puas dengan keputusan

⁴⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Pengadilan Negeri, mereka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.

Oleh karena Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Dan Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding. Pengadilan Tinggi juga bertugas dan berwenang mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar Pengadilan Negeri di daerah hukumnya. Pengadilan dapat memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum kepada instansi Pemerintah di daerahnya, apabila diminta.

Kewenangan pengadilan negeri yang telah disebutkan pada pasal 50 Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Dan Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding yang mana objek-objek dari dari perkara pidana dan perkara perdata tersebut meliputi gugatan, permohonan, dan perkara pidana.

Badan peradilan yang ada di Indonesia memiliki kewenangan dan kompetensi masing-masing yang telah diatur oleh Undang-Undang. Kompetensi pengadilan yaitu kewenangan atau kekuasaan pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara. Kompetensi ini terkait dengan jenis dan tingkatan pengadilan yang ada berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Dua jenis kompetensi pengadilan yaitu:⁴¹

1. Kompetensi Absolut

Kewenangan pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara berdasarkan jenis atau materi sengketa yang menjadi objek perkara. Ini berkaitan dengan peradilan mana yang berwenang untuk mengadili perkara, apakah Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, atau Peradilan Tata Usaha Negara.

2. Kompetensi Relatif

Kewenangan pengadilan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara berdasarkan wilayah hukum (yurisdiksi) yang dimilikinya. Ini berkaitan dengan pengadilan mana yang berwenang mengadili perkara berdasarkan tempat tinggal atau lokasi sengketa.

Mengenai Kewenangan Mengadili atau kompetensi, baik Kompetensi Absolut maupun Kompetensi Relatif, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juga telah mengaturnya dalam 1 (satu) pasal:⁴²

Pasal 77 ayat (1): eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;

⁴¹ Negara Ptun, Atas Subyek, and Sengketa Di, "JUSTICES : Journal of Law Kewenangan Atau Kompetensi Peradilan Tata Usaha" 3, no. 1 (2024): hlm. 47–57.

⁴² Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pasal 77 ayat (2): eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;

Pasal 77 ayat (3): eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Perkara pidana dan perkara perdata yang dapat menjadi objek gugatan atau kewenangan pengadilan negeri antara lain dapat berupa perkara perdata mengenai perselisihan antar kepentingan perseorangan atau antara kepentingan suatu badan pemerintah dengan kepentingan perseorangan. Misalnya perselisihan tentang perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, pembagian waris, dan sebagainya. Dapat pula perkara perdata umum mengenai:

1. Kasus Hutang Piutang;
2. Gugatan Wanprestasi;
3. Gugatan Lelang Eksekusi;
4. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Gugatan Sengketa Kerjasama;
6. Permohonan Ganti Nama;
7. Pembetulan Asal Usul Orang;
8. Gugatan Pencemaran Nama Baik; dan lain-lain.

Pengadilan negeri juga serta berwenang memeriksa perkara pidana yang meliputi segala tindak pidana yang dilakukan dalam daerah hukum Pengadilan Negeri. Perkara pidana tersebut bisa berupa pembunuhan,

pencurian, perampokan, dan lain sebagainya yang menjadi objek perkara pidana.

Perkara-perkara pidana atau perdata yang menjadi kewenangan pengadilan negeri tersebut salah satunya dapat berupa perjanjian jual beli. Yang mana dalam perjanjian jual beli tersebut khususnya perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris. Apabila dalam perjanjian tersebut terdapat hal-hal yang membuat akta tersebut cacat hukum dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Akta notaris bisa dibatalkan jika ada kesalahan formal, kesalahan materiil, atau tindakan melawan hukum dari salah satu pihak atau notaris yang mengharuskan pembatalan akta notaris, maka pembatalan akta notaris tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan negeri karena menjadi salah satu kewenangan pengadilan negeri.

Terdapat 2 mekanisme pembatalan akta notaris yang ada, yaitu:

1. Para pihak membuat Akta Pembatalan di hadapan Notaris

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dan Perubahannya mengatur: *“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau*

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”⁴³

Berpedoman kepada ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Perubahannya tersebut, seorang Notaris membuat Akta otentik tersebut adalah dari keinginan para pihak sendiri, bukan atas kehendak Notaris sendiri, sehingga apabila para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang telah dibuatnya, maka para pihak dapat menghadap ke Notaris kembali untuk melakukan pembatalan aktanya. Pembatalan Akta oleh para pihak yang membuat akta dapat dilakukan dihadapan Notaris semula yang membuat aktanya atau dapat dibuat akta pembatalan di Notaris yang lain dengan membawa salinan akta Notaris yang terdahulu.⁴⁴

2. Mengajukan gugatan pembatalan akta di Pengadilan Negeri.

Pembatalan akta notaris ke Pengadilan Negeri dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan. Gugatan ini akan diperiksa oleh pengadilan, termasuk pemeriksaan dokumen, mendengarkan saksi, dan menilai bukti-bukti yang diajukan. Jika terbukti ada cacat hukum pada akta tersebut, pengadilan dapat memutuskan untuk membatalkannya.

Sertifikat tanah merupakan sebuah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Perpres nomor 177

⁴³ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris.

⁴⁴ Dinda Keumala, "Pembatalan Akta Notaris: Mekanisme Dan Penyebabnya, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti," *Lex Jurnalica* Volume 21 (2004): Nomor 2. hlm. 12.

Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Serta Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 yang menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Keputusan Tata Usaha Negara sebagai objek gugatan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 adalah:

“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Dari definisi presisi tersebut, konsep Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) didukung beberapa unsur mutlak. Berikut dikemukakan beberapa pendapat mengenai unsur-unsur KTUN:

Menurut Philipus M. Hadjon⁴⁵ ada 6 (enam) unsur:

- a. Penetapan tertulis;
- c. (oleh) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

⁴⁵ Philipus Mandiri Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law) Cetakan Ke-4* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1997). hlm. 320.

- d. Tindakan hukum Tata Usaha Negara;
- e. Bersifat konkret, individual;
- f. Final
- g. Akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Menurut Indroharto⁴⁶ juga ada 6 (enam) unsur:

- a. Bentuk penetapan itu harus tertulis;
- b. dikeluarkan oleh Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
- d. berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Bersifat konkret, individual dan final;
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dari unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikemukakan oleh para ahli diatas, dapat diidentifikasi beberapa perbedaan. Pertama, mengenai penggunaan angka dan huruf untuk unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Kedua, perbedaan mengenai substansi dan sistematika unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Perbedaan rumusan unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menggunakan angka (Philipus M. Hadjon) dan huruf (Indroharto), sekilas hanya merupakan perbedaan penomoran, tetapi jika dikaji lebih jauh berdasarkan sifat mutlak unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara

⁴⁶ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku 1, Beberapa Pengerian Dasar Peradilan Tata Usaha Negara, Cetakan Ke 6* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996). hlm. 162.

(KTUN) (semua unsur harus dipenuhi), maka untuk menggambarkan unsur-unsur tersebut bersifat mutlak, harus digunakan angka, bukan huruf.

Perbedaan substansi dan sistematika unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menempatkan Indroharto merumuskan unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berdasarkan urutan substansi redaksi Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Sedangkan Philipus M. Hadjon mengikuti alur berpikir konsep KTUN sebagai "*besluit*" yang individual. Konsep "*besluit*" diartikan sebagai "*een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudend een publiekrechtelijk rechtshandeling*"⁴⁷ (sebuah keputusan tertulis dari organ pemerintah yang merupakan tindakan hukum publik sepihak). Tindakan hukum publik sepihak sudah menunjukkan unsur "wewenang" yang diberikan undang-undang yang berlaku. Karena itu, kalimat "berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku", bukan unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Kalimat "peraturan perundang-undangan dalam" konsep Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dimaksudkan untuk mempertegas bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) lahir dari sebuah wewenang yang diberikan oleh peraturan yang bersifat umum (publik).

⁴⁷ Philipus Mandiri Hadjon, Akta PPAT Bukan Keputusan Tata Usaha Negara, Makalah disampaikan dalam Panel Diskusi, diselenggarakan oleh INI Jatim bekerja sama dengan FH Unair, 1996, hlm. 3.

Pada kasus yang terjadi dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt adalah mengenai kompetensi absolute yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri yang *“Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, Gambar Situasi Nomor 700/1991 atas nama Dedy Surya (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Kotamadya Jakarta Barat, atas nama Dedy Surya (Tergugat II) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.”*

Amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut juga menyatakan pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh tergugat adalah batal. Dan menyatakan *“Akta Jual Beli Nomor 17/Taman Sari/2001 tanggal 23 Januari 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah batal, tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;”* Serta *“Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 16/Taman Sari/2001 tanggal 23 Januari 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah batal, tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;”*

Dari segi kewenangan mengadili atau kompetensi, tidak ada pertimbangan soal kewenangan mengadili, karena tidak ada eksepsi. Sebenarnya, dalam gugatan Para Penggugat terdapat aspek tata usaha negara, tetapi esensi gugatan lebih banyak mempersoalkan aspek perdata kepemilikan atas tanah dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Tuntutan batal Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat

I dengan Tergugat II dan Tergugat III merupakan petitum pokok. Esensi gugatan demikian menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 masuk dalam lingkup kompetensi absolut Badan Peradilan Umum. Karena itu, dari segi kewenangan, amar putusan mengenai aspek keperdataan tersebut sesuai dengan hukum.

Kewenangan Pengadilan Negeri yang membatalkan akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Tergugat III masih menjadi ranah perdata sesuai yang telah disebutkan di Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan penjelasan tentang akta autentik “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat.” Dan ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 masuk dalam lingkup kompetensi absolut Badan Peradilan Umum.

Amar putusan yang menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagai akibat pernyataan batalnya Akta Pengikatan Jual Beli dan terbuktinya kepemilikan Penggugat atas tanah objek Sertifikat Tanah. Dengan amar putusan demikian, sebenarnya sasaran gugatan perdata sudah tercapai tanpa harus memutus perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah. Sebab, dengan amar putusan

menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli dan Sertifikat Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum, maka demi hukum Tergugat IV yang memiliki kewenangan administrasi harus membatalkan Sertifikat Tanah tersebut.

Sejumlah Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia berkaitan dengan pembatalan Sertifikat Tanah yang dijatuhkan sebelum terbentuknya Badan Peradilan Tata Usaha Negara patut dikemukakan, bukan sekadar sebagai bahan kajian, melainkan justru sebagai pisau analisis gugatan pembatalan Sertifikat Tanah melalui Badan Peradilan Umum, periode setelah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 efektif berlaku. Termasuk untuk mengkaji kasus gugatan dengan objek sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3838K/Sip/1971 tanggal 3-11-1971:

- *Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, tidak termasuk wewenang Pengadilan, tetapi semata-mata termasuk wewenang administrasi;*
- *Pembatalan surat bukti hak harus diminta oleh pihak yang menang di pengadilan kepada instansi Agraria berdasarkan putusan yang diperolehnya;*

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 716K/Sip/1973 tanggal 5-9-1973:

- *Pengeluaran atau pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan wewenang Pengadilan Negeri ...;*

Kaidah hukum dalam yurisprudensi-yurisprudensi tersebut tidak dimaksudkan untuk menyatakan peradilan umum tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan pembatalan Sertifikat Tanah. Karena itu, esensi putusan perdata mengenai pembatalan Sertifikat Tanah, lebih pada aspek kepemilikan hak atas tanah dengan tidak mengambil alih wewenang administrasi.

Berpedoman pada yurisprudensi-yurisprudensi tersebut, amar putusan yang menyatakan Sertifikat Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum, tidak mempunyai kekuatan berlaku atau tidak mempunyai kekuatan mengikat tanpa harus menilai, mempertimbangkan dan memutuskan perbuatan Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara Pertanahan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah, apalagi sampai memvonis Pembatalan Sertifikat Tanah adalah bukan wewenang. Wewenang instansi yang menerbitkan Sertifikat Tanah tersebut, maka amar putusan cukup dengan memerintahkan kepada Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara Pertanahan yang memiliki wewenang administrasi untuk membatalkan Sertifikat Tanah yang bersangkutan.

Yurisprudensi-yurisprudensi tetap tersebut dapat menjadi pedoman dan acuan bagi Hakim Perdata dalam memeriksa dan mengadili gugatan perdata pembatalan Sertifikat Tanah yang diajukan melalui Badan

Peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Lebih dari itu, dengan menyatakan hubungan hukum keperdataan (jual beli, hutang-piutang, waris, hibah dan lain-lain) yang mendahului dan menjadi dasar penerbitan atau balik nama suatu Sertifikat Tanah, batal atau dibatalkan akan berakibat terhadap kekuatan berlaku, kekuatan mengikat dan kekuatan hukum Sertifikat Tanah yang dimaksud. Dengan demikian, Putusan Perdata dalam gugatan pembatalan Sertifikat Tanah tidak sampai menyentuh aspek wewenang, prosedur dan substansional Sertifikat Tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).⁴⁸

B. Akibat Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Yang Menyatakan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Sah

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu tanda bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya, dalam hal memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah merupakan kumpulan data fisik dan data yuridis, data fisik yang dimaksud merupakan keterangan yang berisi letak, batas, dan luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴⁹

⁴⁸ Zainal Abidin Sangadji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003).

⁴⁹ Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertipikat menjadi data yang benar sebagai acuan dalam suatu perbuatan hukum. Sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan berdasarkan kepada akta jual beli, dibuat melalui tatacara dan prosedur yang sedemikian ketat, yang tujuannya agar sedapat mungkin kebenaran data-data atas tanah yang dituangkan didalamnya dapat dijamin kebenarannya.⁵⁰

Mengenai akibat hukum, menurut R. Soeroso, akibat hukum di definisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum memiliki beberapa wujud, antara lain:⁵¹

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contoh: Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya adalah berubah dari tidak cakap menjadi cakap hukum.

2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.

Contoh: SH mengadakan perjanjian jual beli dengan DA, maka lahirlah hubungan hukum antara SH dan DA, sesudah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

⁵⁰ Markus Gunawan Gunardi, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan* (Jakarta: Raja Grafindo, 2007). hlm. 156.

⁵¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993). hlm. 295.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Contoh: seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Ayat 1 Pasal 1 Perpres Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan terkait Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Dan pada Pasal 3 Perpres Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa BPN mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa;

“Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1(satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.”

Boedi Harsono mengatakan bahwa sertifikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah⁵² yang kemudian menjadi bukti Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Selanjutnya, sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul, yang memuat data fisik dan data yuridis.⁵³

Menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.⁵⁴

Sertifikat hak milik atas tanah dapat menjadi tidak sah karena beberapa faktor, terutama terkait dengan kesalahan prosedur atau data yang tidak benar, atau adanya cacat hukum administratif dalam penerbitannya. Beberapa faktor terjadinya sertifikat hak milik tidak sah antara lain:

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan Data Yuridis atau Fisik;

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaan* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 78.

⁵³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya* (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 57.

⁵⁴ Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

- c. Cacat Hukum Administratif;
- d. Subjek dan Objek Hak yang Bermasalah;
- e. Tumpang Tindih Hak;
- f. Penyalahgunaan Wewenang.

Faktor penyebab tidak sahnya sertifikat tanah juga dapat disebabkan oleh cacat administrasi yang telah disebutkan dan diuraikan dengan lebih rinci dalam Ayat (3) Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 mengenai cacat administrasi yakni meliputi:⁵⁵

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;

⁵⁵ Ayat 3 Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sesuai yang telah disebutkan pada Ayat 1 Pasal 1 dan Pasal 3 Perpres Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang menjelaskan bahwa BPN adalah pejabat tata usaha negara yang memiliki wewenang untuk menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan termasuk penerbitan sertifikat hak milik atas tanah. Maka, sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang apabila terjadi sengketa terkait sertifikat tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk menangani sengketa tersebut.

Pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud disebabkan antara lain karena terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta karena adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementrian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.⁵⁶

Pada Pasal 33 disebutkan bahwa permohonan pembatalan produk hukum tersebut tetap diajukan oleh pihak pemenang perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan, yang dimana kemudian Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan permohonan pembatalan kepada Menteri dalam hal pembatalan merupakan kewenangan Menteri melalui Kepala Kantor

⁵⁶ Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Wilayah dan kepada Kepala Kantor Wilayah dalam hal pembatalan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Menteri.

Akibat hukum yang terjadi atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt adalah terkait amar putusan hakim pengadilan negeri yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 961 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 722 adalah tidak sah. Dari penjelasan dan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, hal ini berarti sertifikat tersebut tidak lagi menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan dapat dicabut oleh pihak yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan. Putusan pengadilan juga dapat memerintahkan tindakan administratif untuk mencabut sertifikat yang telah diterbitkan. Akibatnya, sertifikat tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan status kepemilikan tanah akan kembali pada kondisi sebelum sertifikat tersebut diterbitkan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kewenangan Pengadilan Negeri atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt yang menyatakan sertifikat tanah tidak sah adalah tidak tepat karena putusan tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertifikat tanah merupakan sebuah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Perpres nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Serta Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 yang menyebutkan Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Kewenangan Pengadilan Negeri hanya sebatas pembatalan akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Tergugat III yang masih menjadi ranah perdata sesuai yang telah disebutkan di Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata yang memberikan penjelasan tentang akta autentik “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat.”

2. Akibat hukum atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1151/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt yang menyatakan sertifikat tanah tidak sah dapat berakibat hukum menjadi kembalinya status kepemilikan tanah pada kondisi sebelum sertifikat tersebut diterbitkan. Kemudian status kepemilikan tanah dari sertifikat tanah yang tidak sah atau cacat hukum juga dapat berakibat hukum yaitu tidak memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang memegang sertifikat tidak sah. Dan juga berpotensi kehilangan hak atas tanahnya. Status kepemilikan tanah dengan sertifikat tidak sah menjadi tidak jelas dan dapat menimbulkan atau rentan terjadi sengketa. Pemilik tanah dengan sertifikat tidak sah tidak dapat melakukan perbuatan hukum terkait tanah tersebut, seperti menjual, menjaminkan, atau mewariskannya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang didapat dari hasil analisis yang dilakukan oleh penulis, dapat dikemukakan saran yang diharapkan di masa yang akan datang dapat menjadi bahan pemikiran guna memberikan masukan bagi suatu permasalahan yang dihadapi, antara lain:

1. Diharapkan Pengadilan Negeri atau seluruh lembaga Peradilan di Indoneisa dalam melaksanakan tugas dan wewenangannya sesuai

dengan aturan yang berlaku atas kewenangannya tersebut yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan melaksanakan tugas dan wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pengadilan Negeri atau lembaga Peradilan di Indoneisa dapat memutuskan suatu perkara dengan adil dan sesuai dengan kompetensinya agar tidak terjadi pemahaman yang ambigu atau multi tafsir dari putusan-putusan yang telah ditetapkan.

2. Kesalahan atau cacat administrasi yang terjadi dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah menjadi permasalahan krusial yang berakibat sertifikat tanah tidak sah atau dibatalkan. Hal ini diharapkan menjadi perhatian lebih oleh pejabat atau instansi yang berwenang agar kesalahan-kesalahan tersebut tidak merugikan pihak yang bersangkutan atau dapat memberi penyuluhan hukum terlebih dahulu tentang apa saja yang dapat membuat sertifikat hak milik tidak sah dan dapat dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Daud, Akbar Hidayatullah. "Implikasi Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah." Universitas Islam Indonesia, 2024.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung: Alumni, 1993.
- Evrata Lolo Nola Sembiring. "Kedudukan Dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (Shm) Yang Tidak Berkekuatan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 482/PDT.G/2016/PN.MDN)." Universitas Medan Area, 2020.
- Gunardi, Markus Gunawan. *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*. Jakarta: Raja Grafindo, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, Dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), n.d.*
- _____. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku 1, Beberapa Pengerian Dasar Peradilan Tata Usaha Negara, Cetakan Ke 6*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Irawan, James Julianto. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Keumala, Dinda. "Pembatalan Akta Notaris: Mekanisme Dan Penyebabnya, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti." *Lex Jurnalica* Volume 21 (2004): Nomor 2.
- Lilati Shofianah Agustin, S.H. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil." Universitas Islam Indonesia, 2020.
- Maksum, Hairul. "Batasan Kewenangan Mengadili Pengadilan Umum Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Yang Melibatkan Badan Negara Atau Pejabat Pemerintah Ditinjau Dari Perma Nomor 2 Tahun 2019." *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 2, no. 1 (2020): 4–16. <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i1.178>.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Liberty, 1988.
- Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, Tanpa Tahun., n.d.*
- _____. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law) Cetakan Ke-4*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1997.

- _____. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Ptun, Negara, Atas Subyek, and Sengketa Di. “JUSTICES : Journal of Law Kewenangan Atau Kompetensi Peradilan Tata Usaha” 3, no. 1 (2024): 47–57.
- Rahman, Aulia. “Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo Di Kota Administras.” Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2022.
- Rusmadi Murad. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*. Bandung: Mandar Maju, 1977.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- _____. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Sri Yuni Liawati. “Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan.” Universitas Islam Malang, 2021.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.
- _____. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Bina Cipta, 1977.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Tresna, R. *Peradilan Di Indonesia Dari Abad Ke Abad*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1977.
- Utrecht dalam Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Zainal Abidin Sangadji. *Kompetensi Badan Peradilan Umum Dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.