

## KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH

<sup>1)</sup> Ranatasya Nabila Turawan <sup>2)</sup> Dyah Adriantini Sintha Dewi <sup>3)</sup> Heniyatun

<sup>1,2,3)</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang  
Jl. Mayjend Bambang Sugeng Km 5, Mertoyudan Magelang  
\*Email: dyahasd@ummgl.ac.id

### ABSTRAK

*Sertipikat hak milik atas tanah merupakan bukti kepemilikan tanah dari seseorang, semestinya hanya dimiliki oleh satu orang saja. Namun kenyataan di lapangan ada satu sertipikat yang sama dimiliki oleh dua orang yang berbeda (sertipikat ganda). Hal ini menyebabkan adanya permintaan untuk pembatalan. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah dan kewenangan badan peradilan mana dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah. Metode pendekatannya adalah yuridis normative, dengan metode penelitian hukum ( legal research ) dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analisis; yaitu data primer dari lapangan, data sekunder melalui studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis data menggunakan metode Induktif. Adapun hasil penelitian: penyelesaian dengan objek sengketa murni mengenai penerbitan dan keabsahan Sertipikat Hak Milik ada di Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan untuk kepemilikan tanah yang berhak adalah Pengadilan Negeri. Sehingga yang berwenang untuk membatalkan sertipikat tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.*

**Kata Kunci :** Kewenangan, Badan Peradilan, Pembatalan Sertipikat Tanah

### I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan vital bagi masyarakat. Peran penting dari tanah dapat dilihat dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang berbunyi: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal tersebut dipertegas lagi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dalam Pasal 2 dan Pasal 4. Pasal 2 UUPA menyebutkan bahwa:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 4 UUPA berbunyi :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang 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 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 tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Tujuan pengaturan pertanahan dalam UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, maka dilaksanakan suatu mekanisme pendaftaran tanah. Dimana produk yang di keluarkan nantinya berupa surat keputusan mengenai hak atas tanah terhadap seseorang, dalam hal ini berupa sertipikat tanah. Sertipikat hak milik atas tanah berfungsi memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemegangnya (Nawangjati, 2017).

Adapun pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan sertipikat tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas hak pengelolaan. Kewenangan penerbitan

sertipikat diberikan dengan keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional, yang diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan), Pasal 1 angka 3 menegaskan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan (Martiawan, 2015)

Sertipikat hak milik atas tanah tersebut yang merupakan bukti kepemilikan tanah dari seseorang yang memiliki tanah tersebut semestinya hanya dimiliki oleh satu orang saja. Namun kenyataan di lapangan ada satu sertipikat yang sama dimiliki oleh dua orang yang berbeda, padahal objek tanahnya hanya satu, sehingga menimbulkan permasalahan.

Permasalahan mulai timbul ketika terjadi gugatan mengenai pembatalan sertipikat tanah, yaitu terjadi kesimpangsiuran di masyarakat mengenai kewenangan badan peradilan yang berwenang. Hal ini karena dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah telah menimbulkan kesalahpahaman dan kebingungan dalam masyarakat umum atau masyarakat yang mencari keadilan terhadap kewenangan badan peradilan. Belum lagi ketika sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut dapat juga sedang terbebani oleh jaminan hak tanggungan, dengan dibatakannya sertipikat tersebut maka akan menimbulkan implikasi proses penjaminan hak tanggungan yang melekat (Martiawan, 2015).

Berdasarkan hal tersebut maka ada sebagian masyarakat menganggap bahwa permasalahan pembatalan sertipikat merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri. Padahal berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Pasal 1 ayat (7) menyebutkan bahwa pengadilan yang berwenang dalam pembatalan sertipikat tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara

(selanjutnya disebut PTUN), dipertegas dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (18) yang mempertegas bahwa pengadilan yang menangani permasalahan mengenai sengketa yang berhubungan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) yaitu PTUN.

Hal tersebut menimbulkan penapsiran seolah-olah dalam penyelesaian pembatalan sertipikat tanah dapat diselesaikan oleh Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal tersebut dapat dibuktikan adanya Putusan Pengadilan Negeri yaitu Putusan kasasi Nomor: 2162 K/Pdt/2012 dan Putusan Pengadilan Nomor: 51/Pdt/2015/PT-MDN, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu Putusan Nomor: 7/G /2014/PTUN.Pbr. dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 46/G/2017/PTUN-SRG.

Contoh putusan pengadilan di atas menimbulkan kebingungan di masyarakat, selain itu juga membuat beberapa sengketa permasalahan pembatalan sertipikat tanah yang dialami masyarakat menjadi tidak terselesaikan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka perlu dilakukan penelitian dengan judul “Kewenangan Badan Peradilan dalam Pembatalan Sertipikat Tanah”.

## II. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kewenangan badan peradilan dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah?
2. Siapakah yang memiliki kewenangan dalam menyelesaikan sengketa pembatalan sertipikat tanah?

## III. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah.
2. Untuk mengetahui badan peradilan yang berwenang dalam menyelesaikan sengketa pembatalan sertipikat tanah.

## IV. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan peneliti adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang menekankan pada penelaahan dokumen-dokumen hukum dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan, dapat juga disebut dengan penelitian hukum doktriner. Pendekatan yang digunakan untuk mengungkap permasalahan dalam penelitian yaitu dengan meneliti dokumen hukum yang berkaitan dengan permasalahan mengenai kesalahpahaman terhadap kewenangan mengadili dan memutus sengketa pembatalan sertipikat tanah.

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis, bersifat deskriptif karena penelitian ini untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan penelitian ini. Penulisan hukum bersifat deskriptif analitis ini akan menggambarkan dan memberikan penjelasan mengenai maksud dari peraturan (Kewenangan Badan Peradilan) yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan ini kemudian dilakukan analisis.

Bahan penelitian berupa data primer dan data sekunder yang disesuaikan dengan pokok permasalahan yang dikaji. Adapun responden dalam penelitian ini yaitu : hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang, Hakim Pengadilan Kota Mungkid, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang, Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang, dan Advokat.

## V. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Penyelesaian kewenangan Badan Peradilan dalam sengketa Pembatalan Sertipikat Tanah.

Beberapa kasus persidangan mengenai pembatalan sertipikat tanah masih saja ditemukan putusan pengadilan negeri yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pembatalan

sertipikat tanah. Hal ini dapat dilihat dari beberapa contoh isi putusan Pengadilan Negeri, yaitu sebagai berikut:

1. Putusan Kasasi Nomor: 2162K/Pdt/2012 mengenai sengketa penilaian keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 310/Segarajaya Kabupaten Bekasi, Putusan perkara mengenai penilaian keabsahan putusan pemerintah dalam menerbitkan sertipikat pengganti antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Ammar putusan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi.

Hal tersebut ketika terjadi permasalahan mengenai keabsahan putusan pemerintah seharusnya diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi dan asas hukum acara Tata Usaha Negara yaitu *Presumption Iustae Causa* (Keputusan Tata Usaha Negara dianggap sah selama belum dibuktikan) sehingga untuk pembuktian mengenai keabsahan sertipikat tersebut memang diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan MA telah benar yaitu menolak gugatan Penggugat karena menitik beratkan permasalahan pada keabsahan SHM.

2. Putusan Pengadilan Nomor: 51/Pdt/2015/PT-MDN mengenai Sengketa tanah yaitu sebidang tanah dengan luas 68.375m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 12 Tahun 1975 di Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhan Batu. Ammar Putusan menerima gugatan banding Terbanding.

Jika dipahami bahwa putusan tersebut kurang tepat, pada dasarnya permasalahan menitik beratkan pada SHM balik nama sehingga seharusnya penyelesaiannya di Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri. Berbeda cerita apabila dalam putusan hanya menitik beratkan pada adanya unsur perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat melakukan pemalsuan terhadap SHM tanah tersebut dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri. Selain itu juga ketika ada penerbitan sertipikat tanah pasti pihak yang menerbitkan akan uji data fisik ke lapangan dan akan mengumumkan tanah tersebut telah berganti kepemilikan menjadi milik Tergugat dan seharusnya dalam masa – masa pengumuman tersebut apabila Penggugat merasa keberatan langsung bisa komplain kepada pihak yang menerbitkan dan akan langsung di batalkan, namun pada kenyataannya Penggugat baru memperkarakan permasalahan tersebut setelah lewat batas waktu yang ditentukan. Sehingga seharusnya penyelesaian permasalahan tersebut merupakan kompetensi dari Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara.

Di samping itu juga dapat dilihat beberapa putusan dari PTUN, yaitu:

1. Putusan Nomor: 7/G/2014/ PTUN. Pbr Perkara mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 331/Desa Limbungan antara Sarimin sebagai Pengugat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pekan Baru sebagai Tergugat dengan ammar putusan menolak gugatan penggugat.

Kasus tersebut Penggugat mengaku menguasai 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Meranti Pandak Kecamatan Rumbai Pesisir Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Nomor : 116 / 595.3 / MP / 10 / 2012 tanggal 09 Oktober 2013 dan Surat Keterangan Kelurahan Nomor: 117/ 595.3/ MP/10/2012 tanggal 9 Oktober 2013, namun bukti penguasaan tersebut bukan merupakan bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-

undangan (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960), melainkan hanya merupakan bukti hak garapan atas tanah yang masih harus ditegaskan kepemilikannya (diberikan haknya) oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional, jadi Penggugat belum memiliki suatu hak atas tanah sebagaimana hak milik adat, namun hanya bukti hak garapan atas tanah negara yang belum memenuhi syarat legalitas formal. Seharusnya penyelesaian diselesaikan di Pengadilan Negeri karena ternyata kasus tersebut berfokus pada permasalahan kepemilikan hak atas tanah. Sehingga sudah tepat Pengadilan Tata Usaha Negara menolak gugatan tersebut.

2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 46/G/2017/PTUN-SRG, mengenai permasalahan kekuasaan tanah dengan ammar putusan mengabulkan gugatan penggugat.

Putusan tersebut sejatinya berisi mengenai pembuktian hak atas tanah antara Tergugat dan Penggugat, dimana Penggugat menganggap bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya yang diserobot oleh Tergugat. Penggugat dalam gugatannya secara substansial materi permasalahannya sangat menitik beratkan pada titik senggung mengenai yang berhak atas objek hak keperdataan dari kepemilikan tanah yang dirasamilik Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 593.62/981/PSK/1995, tanggal 28 Nopember 1994 yang dibuat di hadapan Camat Pasar Kemis antara Penggugat dengan H. Muhi bin Adhar, akan tetapi secara yuridis telah diterbitkan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No.758/Sukaharja tertanggal 20 September 2017, Surat Ukur Nomor 142/2015 tanggal 06 April 2017 seluas 2.690 M2 (Dua Ribu Enam Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) Atas Hintoro Yahya. Sehingga seharusnya dibuktikan terlebih dahulu mengenai pembuktian

apakah adanya hubungan hukum hak keperdataan dari kepemilikan tanah tersebut adalah benar milik dari Penggugat yang dibeli dari Sdr. H. Muhi bin Adhar.

Menurut Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang (Sudrajad, 2018) bahwa agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai kewenangan badan peradilan yaitu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara maka pengadilan harus melakukan upaya hukum agar tidak terjadi kesimpangsiuran mengenai kompetensi badan peradilan dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah maka penggugat atau masyarakat yang sedang berperkara harus terlebih dahulu menelaah mengenai objek sengketa yaitu tanah atau sertipikat, ketika setelah ditelaah terdapat unsur perbuatan melawan hukum maka diselesaikan terlebih dahulu mengenai permasalahan keperdataan di Pengadilan Negeri, kemudian ketika putusan sudah keluar untuk pembatalan sertipikat dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menurut Hakim Pengadilan Negeri Kota Mungkid (Mulyaningrum, 2018) bahwa tumpang tindih kewenangan atau dualisme kewenangan antar dua badan peradilan tidak ada karena masing – masing badan peradilan memiliki objek yang berbeda. Kewenangan Pengadilan Negeri apabila objek sengketa terdapat unsur perbuatan melawan hukum (PMH), sedangkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara apabila menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). KTUN yang dimaksud berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang – Undang Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu 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. Sertipikat hak atas tanah merupakan produk dari KTUN, sehingga penyelesaian di lakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menurut Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta (Mandagi, 2018)

bahwa tumpang tindih kewenangan dalam pembatalan sertipikat tanah tidak terjadi karena tiap pengadilan memiliki objek yang berbeda, Pengadilan Negeri objek sengketa yaitu tanah, adanya perbuatan melawan hukum (PMH) sedangkan Pengadilan Tata Usaha Negara objek sengketa yaitu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Oleh karena itu agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai dua badan peradilan mengenai sengketa pembatalan sertipikat tanah maka harus adanya edukasi kepada masyarakat salah satunya dilakukan penyuluhan hukum baik dari Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai proses penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah di pengadilan yang diselenggarakan di kampus ataupun di kecamatan, sehingga masyarakat menjadi paham mengenai kewenangan apa saja yang dilakukan oleh badan peradilan khususnya Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara dan masyarakat menjadi paham mengenai hak-haknya dalam memperoleh keadilan.

Menurut Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang (Iskandar, 2018) bahwa kewenangan Pengadilan TUN yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat, apakah pejabat yang menerbitkan sertipikat tersebut memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat atau tidak, juga apakah prosedur yang dilakukan sudah sesuai dengan tahapan-tahapan dalam menerbitkan sertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu apakah substansi tentang siapa pemilik tanah tersebut. Di dalam Pengadilan Tata Usaha Negara harus didalilkan berkaitan dengan prosedur, sedangkan di Pengadilan Negeri didalilkan masalah kepemilikan. Sehingga ada titik singgung antara kewenangan badan peradilan TUN dan badan peradilan umum.

Menurut Advokad di Kabupaten Magelang (Zazin, 2018), agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai siapa yang berwenang melakukan pembatalan sertifikat maka terlebih dahulu dilihat peristiwa hukumnya. Jika ada unsur – unsur perbuatan hukum maka diselesaikan di Pengadilan Negeri, kemudian pengadilan

harus memberikan kepastian hukum terhadap para pencari keadilan karena yuriprudensi setiap hakim berbeda sehingga terkadang menimbulkan ketidak pastian hukum mengenai kompetensi pengadilan.

Menurut Advokad di Jakarta Timur (Abimanyu, 2018) bahwa ketika ada sengketa mengenai pembatalan sertipikat tanah harus dikaji terlebih dahulu. Akan tetapi ketika dalam sengketa terdapat adanya indikasi perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa serta mengenai kepemilikan hak atas tanah seseorang maka harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, setelah hakim memutuskan bahwa mengenai siapa yang memiliki hak atas tanah selanjutnya proses pembatalan diuji kembali di Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai pembatalan sertipikatnya karena sudah memiliki dasar putusan dari hakim Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan tanah.

Menurut Advokad di Jakarta Utara (Yusuf, 2018) untuk menentukan kewenangan badan peradilan yang berwenang membatalkan sertifikat, maka terlebih dahulu diuji keabsahan kepemilikan tanahnya, kemudian setelah diadili di Pengadilan Negeri, setelah mengetahui keabsahan dari kepemilikan tanahnya selanjutnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji sertipikatnya, juga apakah sudah sah dan sesuai dengan prosedur.

Menurut Staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (Aini, 2018) bahwa ketika ada permasalahan mengenai sengketa pembatalan sertipikat tanah diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila objek sengketa berupa tanah terdapat unsur sengketa kepemilikan tanah dan perbuatan melawan hukum maka diselesaikan di Pengadilan Negeri karena pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan sertipkat ketika sudah ada putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Badan pertanahan Nasional merupakan pejabat administrasi.

Menurut Staf Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang (Wiwid, 2018) bahwa untuk permasalahan mengenai sengketa pembatalan sertipikat tanah

ataupun sertipikat ganda harus diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan, ketika ada permasalahan mengenai objek sengketa yaitu pada kepemilikan hak atas tanah maka diselesaikan di Pengadilan Negeri, sedangkan ketika sertipikat terjadi kesalahan prosedural misal terjadi salah penulisan nama dalam sertipikat maka di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Badan Pertanahan Nasional tidak dapat memutus atau membatalkan sertipikat tanpa ada putusan ataupun perintah dari Pengadilan Tata Usaha Negara, dan dalam mengkaji permasalahan yang terdapat dalam gugatan harus dipertimbangkan apakah yang menjadi objek sengketa adalah tanah atau sertipikatnya, sehingga kedepannya permasalahan mengenai dualisme kewenangan badan peradilan tidak akan terjadi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan para responden penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah harus dikaji terlebih dahulu, apakah dalam sengketa tersebut memiliki unsur-unsur keperdataan atau murni karena terjadi kesalahan dalam prosedur penerbitan sertipikat. Apabila pada objek sengketa diketahui adanya unsur keperdataan yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah maka penyelesaian dilaksanakan Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum. Apabila sudah ketahu siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum atau siapa yang memiliki hak atas tanah, selanjutnya untuk proses pembatalan sertipikat dilakukan di Pengadilan TUN.

#### **B. Kewenangan Badan peradilan dalam Pembatalan Sertipikat tanah**

Berdasarkan contoh kasus di atas permasalahan muncul ketika ada putusan pengadilan yang kurang tepat dalam memutus perkara mengenai pembatalan sertipikat tanah, yaitu adanya contoh putusan Pengadilan Tinggi Nomor 51/Pdt/2015/PT.MDN, yang ammar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan sebelumnya, yang salah satu ammar putusannya memerintahkan kepada Turut Tergugat (BPN) untuk membatalkan

sertipikat tanah. Hal ini termasuk perbuatan administrasi atau sengketa tata usaha Negara yang merupakan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan atau Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini yang menimbulkan kerancuan dan kesalahpahaman mengenai kewenangan badan peradilan dalam menyelesaikan sengketa tersebut.

Berbeda dengan putusan Kasasi No. 2162K/Pdt/2012 dalam ammar putusannya menolak gugatan yang diajukan oleh pemohon kasasi, karena salah satu petitum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah mengenai permohonan pembatalan sertipikat tanah kepada Turut Tergugat yaitu BPN, sehingga sudah tepat bahwa putusan kasasi tersebut untuk membatalkan Permohonanan Kasasi karena bukan merupakan Kompetensi.

Menurut Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang (Sudrajad, 2018), pada dasarnya berbicara mengenai pembatalan sertipikat tanah ada hal yang membedakan antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Negeri tidak dapat menangani kasus mengenai KTUN walaupun memiliki dampak ke Tata Usaha Negara. Kewenangan Pengadilan Negeri berkaitan dengan sengketa keperdataan kepemilikan tanah, karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat mengadili siapa pemilik tanah sebenarnya. Oleh karena itu ketika ada sengketa mengenai pembatalan sertipikat dilihat terlebih dahulu apakah memiliki unsur perbuatan melawan hukum atau tidak, karena kewenangan Pengadilan Negeri hanya sebatas mengadili mengenai kepemilikannya serta adanya unsur perbuatan melawan hukum. Batasan Pengadilan dalam menyelesaikan sengketa keperdataan berpedoman pada Perbuatan Melawan Hukum dan Perdata materiil, sedangkan Pengadilan Tata Usaha Negara berpedoman kepada *Onrechtmatige Overheidsdaad* (Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa) yang berlandaskan pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang

Baik (AAUPB), permasalahan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam pembatalan sertipikat tidak hanya semata mata karena adanya perbuatan melawan hukumnya saja namun juga adanya kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Pejabat TUN dalam proses penerbitan sertipikat misalnya terjadi kesalahan pencetakan nama dalam sertipikat.

Menurut Hakim Pengadilan Negeri Kota Mungkid (Mulyaningrum, 2018) bahwa pembatalan sertifikat tanah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, hal tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatalan sertifikat tanah dapat diajukan ke Pengadilan Negeri akan tetapi Pengadilan Negeri tidak dapat membatalkan sertifikatnya, melainkan Pengadilan Negeri hanya dapat menyatakan bahwa sertifikat yang bermasalah tidak sah atau sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap dengan akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun Pengadilan Negeri dapat memerintahkan kepada Pejabat yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) untuk mencabut sertifikat tersebut.

Menurut Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta (Mandagi, 2018) bahwa Pembatalan sertipikat tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, berbeda dengan Pengadilan Negeri yang hanya memiliki hak untuk memutus mengenai Perbuatan Melawan Hukumnya berdasarkan Pasal 1365 KUPer, Perbuatan melawan hukum memiliki dua jenis yaitu yang dilakukan seseorang atau yang dilakukan oleh penguasa. Kasus pembatalan sertipikat tanah apabila dalam sengketa terdapat perbuatan melawan hukum maka diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, dalam putusannya Pengadilan Negeri akan menyatakan bahwa sertipikat hak milik seseorang tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap. Ketika Pengadilan Negeri sudah memberikan putusan, maka putusan tersebut dan gugatan Penggugat mengenai pembatalan sertipikat tanah dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha. Pengadilan Tata Usaha Negara akan mengkaji mengenai

putusan dan gugatan tersebut apabila sudah memenuhi unsur materiel, substansi, dan prosedur maka hakim PTUN akan memberikan keputusan bahwa sertipikat hak milik tersebut dibatalkan.

Menurut hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang (Iskandar, 2018) bahwa kewenangan Tata Usaha Negara terkait dengan prosedur penebitan sertipikat, sedangkan untuk permasalahan kepemilikan tanah merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri. Jadi Pengadilan Tata Usaha Negara hanya mengadili mengenai prosedur penerbitan sertipikat apakah sudah sesuai atau belum. Agar gugatan mengenai pembatalan sertipikat tanah dapat di kabulkan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara berpatokan pada Pasal 53 Ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang PTUN isinya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku maksudnya KTUN bertentangan dengan prosedural, substansi dan KTUN tersebut dikeluarkan oleh pejabat atau badan hukum yang tidak berwenang, KTUN yang dikeluarkan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Apabila gugatan sudah memuat patokan tersebut maka hakim dapat mengabulkan gugatan. Sehingga jelas bahwa pembatalan sertipikat tanah diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sertipikat tanah merupakan produk dari KTUN.

Menurut Advokad di Kabupaten Magelang (Zazin, 2018) bahwa penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah terdapat beberapa kemungkinan, berdasarkan Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara sebenarnya yang mengadili produk Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara, namun dalam kasus sertipikat ganda tanah terdapat dua yurisprudensi yaitu dapat dibatalkan di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum terhadap penyelesaian sertipikat ganda tersebut, ketika sudah tidak ada kepastian hukum maka cara selanjutnya adalah mengajukan gugatan ke Mahkamah Agung, memohon kepada Mahkamah Agung untuk



menentukan siapa yang berwenang dalam mengadili sengketa tersebut. Pada intinya ketika ada sertipikat ganda yaitu jika terjadi kesalahan secara teknis dalam penerbitan sertipikat maka penyelesaiannya di Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi jika terjadi sertipikat ganda terdapat indikasi adanya pemalsuan data ataupun perbuatan melawan hukum maka diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri.

Menurut Staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang (Aini, 2018) bahwa untuk kewenangan pembatalan sertipikat tanah dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara, dilihat apakah objek sengketa memiliki unsur perbuatan melawan hukum atau tidak. Badan Pertanahan Nasional merupakan pejabat administrasi dan tidak memiliki kewenangan untuk menguji materi. Jika

pengajuan permohonan sertifikat berkasnya sudah lengkap maka BPN tidak mempunyai hak untuk menolak, karena pada saat peninjauan data fisik telah diketahui oleh aparat desa ataupun kelurahan dan warga di sekitar objek yang akan diterbitkan sertipikat.

Menurut Staf Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang (Wiwid, 2018) bahwa apabila ternyata setelah penerbitan sertipikat terdapat indikasi adanya sertipikat ganda maka penyelesaiannya di Pengadilan. Ketika objek tersebut ternyata terdapat indikasi perbuatan melawan hukum maka diselesaikan di Pengadilan Negeri, akan tetapi jika terjadi kesalahan prosedural misalnya salah pencatatan nama dalam sertipikat maka penyelesaiannya di Pengadilan Tata Usaha Negara.

## **VI. KESIMPULAN**

### **A. Penyelesaian kewenangan Badan Peradilan dalam sengketa Pembatalan Sertipikat Tanah**

Untuk menentukan kewenangan badan peradilan dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah seharusnya dikaji terlebih dahulu, apakah dalam sengketa tersebut memiliki unsur-unsur keperdataan atau murni karena terjadi kesalahan dalam prosedur penerbitan sertipikat. Apabila pada objek sengketa diketahui adanya unsur keperdataan yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah maka penyelesain dilakukan di Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum. Apabila sudah diketahui siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum atau siapa yang memiliki hak atas tanah, untuk proses pembatalan sertipikat dilakukan di Pengadilan TUN. Karena pada dasarnya Pengadilan TUN tidak dapat menentukan siapa pemilik objek sengketa, sehingga ketika terjadi permasalahan tersebut harus di selesaikan di badan peradilan umum.

### **B. Kewenangan Badan peradilan dalam Pembatalan Sertipikat tanah**

Sengketa mengenai pembatalan sertipikat tanah memang sering terjadi. Namun yang menjadi permasalahan yaitu siapa yang berwenang menyelesaikan sengketa tersebut, dalam hal ini ada dua badan peradilan yang seolah-olah menganggap bahwa mereka memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Hal ini menimbulkan kesimpangsiuran dan kebingungan pada masyarakat pencari keadilan karena tidak adanya kepastian hukum dalam menyelesaikan perkara pembatalan sertipikat. Permasalahan muncul ketika hakim Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menguasai dan memahami mengenai batasan kewenangan dalam menangani sengketa tersebut. Namun berdasarkan Undang – Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berhak untuk mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertipikat merupakan salahsatu produk dari Keputusan Tata Usaha Negara.

---

## DAFTAR PUSTAKA

- Fajar, M. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Martiawan, F. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif Volume XX No. 2*, 106-110.
- Nawangjati, D. (2017). Pembatalan Atas Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal UMS*, 2-3.
- Soekanto, S. (2011). *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: UI Press.

## RESPONDEN

- Abimanyu, N. M. (2018, Juni 19). Advocad. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Aini, N. (2018, Agustus 9). Badan Pertanahan Nasional. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Iskandar, S. (2018, Juli 21). Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Mandagi, E. D. (2018, Juli 12). Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Mulyaningrum, M. C. (2018, Mei). Pengadilan Negeri Kota Mungkid. (R. N. Turawan, Pewawancara)
- Sudrajad, W. (2018, Mei). Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Wiwid. (2018, Juli ). Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Yusuf, H. S. (2018, Juni). Advocad. (R. N. Turawan, Interviewer)
- Zazin, M. (2018, Juli). Advocad. (R. N. Turawan, Interviewer)