

**KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM
PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH**

SKRIPSI



DISUSUN OLEH :

RANATASYA NABILA TURAWAN

NIM : 14.0201.0028

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2018**

PERSEMBAHAN
KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN
SERTIPIKAT TANAH



RANATASYA NABILA TURAWAN

NIM : 14.0201.0028

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2018

PERSETUJUAN
KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN
SERTIPIKAT TANAH

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi
Untuk Diajukan Ke Hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

OLEH:

RANATASYA NABILA TURAWAN

14.0201.0028

Mengetahui,

Disetujui Oleh,
Pembimbing I,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,



BASRI, SH., MHum

NIK. 966906114



Dr. DYAH ADRIANTINI SINTHA DEWI, SH., M.Hum

NIP. 19671003 199203 2 001

Pembimbing II,

HENIYATUN, SH., MHum

NIK. 865907035

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2018

PENGESAHAN

KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Pada Ujian Skripsi yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Pada tanggal 25 Agustus 2018

Magelang,

Tim Penguji :

1. Dr. Dyah Adriantini Sintha Dewi, SH., M.Hum
NIP. 19671003 199203 2 001

2. Heniyatun, SH., MHum
NIK. 865907035

3. Suharso, SH., MH
NIK. 875905018



Mengetahui ,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,

BASRI, SH., MHum
NIK. 966906114

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata 1 (S-1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang saat ini mengikuti Ujian Skripsi :

Nama : Ranatasya Nabila Turawan
Tempat, tanggal lahir : Magelang, 11 Januari 1996
NPM : 14.0201.0028
Alamat : Jalan Sunan Bonang No 29 RT 01/ RW 06, Karet,
Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan
Magelang Selatan, Kota Magelang.

Menyatakan hasil penulisan yang berupa skripsi dengan judul :

“KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN
SERTIPIKAT TANAH”

merupakan hasil karya sendiri/ tidak menjiplak, apabila saya terbukti menjiplak dari hasil karya orang lain, maka skripsi saya tersebut beserta hasilnya dan sekaligus gelar kesarjanaan saya dapat dibatalkan.

Magelang, 20 Agustus 2018

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang



BASRI, SH., M.Hum
NIK. 966906114

Yang Membuat Pernyataan



RANATASYA NABILA T.
NPM. 14.0201.0028

MOTTO

1. Hasil tidak akan pernah mengkhianati usaha dan doa. (penulis)
2. Waktu adalah kesempatan, maka manfaatkan kesempatan yang ada sebaik mungkin karena kesempatan tidak dapat diulang kembali dan tidak dapat diuangkan. (penulis)
3. Semua permasalahan pasti akan ada jalan keluarnya, maka jangan gegabah dan putus asa ketika sedang menemui masalah karena itu yang akan membuatmu dewasa dan menyadari bahwa Allah selalu bersamamu. (penulis)
4. Life is a like riding bicycle. To keep your balance, you must keep moving. (Albert Einstein)
5. Lakukan yang terbaik, sehingga aku tak akan menyalahkan diriku sendiri atas segalanya. (Magdalena Neuner)
6. Mimpi-mimpi kamu, cita-cita kamu, keyakinan kamu, apa yang kamu mau kejar biarkan menggantung, menggambang 5cm di depan kening kamu, jadi dia tidak akan pernah lepas dari mata kamu. (5cm)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya sederhana ini saya persembahkan untuk orang-orang yang saya sayangi :

1. Penyemangat dan motivator saya, yaitu papa dan mama tercinta, Bapak Tri Turawan Hartccolden dan Ibu Isti Khanafiah.
2. Yang saya sayangi adik-adikku Rahadika Naufal Turawan dan Muhammad Sheva Turawan atas dukungan dan doanya.
3. Untuk semangat, inspirasi, dan pencerahan sahabat-sahabatku Mbak Tiara Gumilang, Mbak Shanita, Anggun Sinta Dewi, Nilma Himawati, Mentari Ashri P.S, Satyawati Arbaningrum, Mbak Saraswati Nurmallasari, Gadira Ariasa, P. Edelweise, Lusifah Nurul Huda, Andika, Wisnu, Febri,Tomi, Hilmi, Totok, Anthony S.G., Mas Iwan Sulistyono dan Mas Bayu.
4. Untuk yang sudah senantiasa sabar membimbing saya dalam penulisan skripsi ini Ibu Dr. Dyah Adriantini Sintha Dewi, S.H.,M.Hum dan Ibu Heniyatun, S.H., M.Hum
5. Untuk kebersamaan teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang angkatan 2014, Oki, Imes, Ocik, Tita, Nilma, Anggek, Anggun, Dio, Cahyo, Taka, Yossy, Hendra, Anjar, Mas Lucky, Farhan, Fredy, Bang Dasep, Agusta, Zabar, Anggoro, Rikhy, Fani, Jalu, Bagus, Mas Wisnu, Adikara,Iga,Shabrina, Fitchu, Nisa semoga kita tetap solid, dan untuk semangat serta keceriaan kalian akan selalu kuingat dan menjadi inspirasi.
6. Semua orang yang telah senantiasa mendukung, memberi semangat dan mendoakan saya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamin segala puji hanya kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH.**

Selama menyusun skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan terbatasnya pengalaman maupun penguasaan ilmu hukum, namun demikian berkat bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Tiada kata maupun ungkapan yang dapat penulis pilih kecuali rasa hormat dan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Ir. EkoWidodo, MT selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang.
2. Bapak Basri, SH., MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
3. Bapak Puji Sulistyaningsih, SH., MH selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
4. Ibu Dr. Dyah Adriantini Sintha Dewi, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Heniyatun, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Suharso, SH., MH selaku dosen penguji.

7. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
8. Bapak Wahyu Sudrajad, SH.,MH.Li, Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang yang telah bersedia menjadi responden narasumber.
9. Ibu Meilia Chistinia, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Kota Mungkid telah bersedia menjadi responden narasumber.
10. Bapak Drs. Sofyan Iskandar,S.H.,M..H, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang telah bersedia menjadi responden narasumber.
11. Ibu Estingtyas D. Mandagi S.H., M.H, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta yang telah bersedia memberikan informasi terkait dengan penelitian penulis.
12. Bapak Wiwid, Staff Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang yang telah bersedia menjadi responden.
13. Ibu Nur Aini, Staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang yang telah bersedia menjadi responden.
14. Orang Tua dan adik-adikku tercinta yang selalu memberi dukungan dan doa.
15. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu – persatu.

Akhirnya semoga Allah SWT berkenan memberikan balasan kebaikan yang lebih kepada semua pihak tersebut.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Magelang, 20 Agustus 2018

Penulis

Ranatasya Nabila Turawan

ABSTRAK

Sertipikat hak milik atas tanah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat hak milik atas tanah merupakan bukti kepemilikan tanah dari seseorang yang memiliki tanah 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. Adanya sertipikat ganda tersebut maka salah satu dari dua orang yang memiliki sertipikat dengan objek yang sama meminta agar sertipikat yang dimiliki oleh orang lain supaya dibatalkan. Akan tetapi permasalahan muncul ketika adanya gugatan mengenai pembatalan sertipikat tanah yaitu terjadi kesimpangsiuran mengenai kewenangan badan peradilan yang berwenang. Dimana dua badan peradilan tersebut seolah – olah menangani sengketa yang sama sehingga menimbulkan kebingungan kepada masyarakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Hal ini menarik perhatian penulis untuk menulis skripsi yang berjudul “KEWENANGAN BADAN PERADILAN DALAM SENGKETA PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH”, adapun rumusan masalah yaitu Bagaimana kewenangan badan peradilan dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah dan Siapakah yang memiliki kewenangan dalam menyelesaikan sengketa pembatalan sertipikat tanah

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif analisis. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum/ legal research, dan penelitian lapangan; yaitu data primer penulis memperolehnya dari lapangan, sedangkan untuk mendapatkan data sekunder peneliti memperolehnya melalui studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun analisis data menggunakan metode Induktif.

Berdasarkan data analisa yang dilakukan, penyelesaian permasalahan sengketa tersebut yaitu apabila objek sengketa murni mengenai permasalahan penerbitan dan keabsahan SHM maka diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan untuk kepemilikan tanah yang berhak adalah Pengadilan Negara. Sehingga yang brewenang untuk membatalkan sertipikat tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

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

Abstract

Land ownership certificate issued by a competent authority, namely the National Land Agency. Land ownership certificate is proof of ownership of the land from someone who owns land should only be owned by one person alone. But the reality on the ground there is a certificate that is jointly owned by two different people, but only one land objects, which cause many problems. The existence of multiple certificates are then one of two people who have a certificate with the same object request that the certificate owned by another person in order to be canceled. However, problems arise when the lawsuit regarding the cancellation of the land certificate is avoid confusion regarding the authority of the judiciary authorities. This attracted the attention of the author to write a thesis entitled "AUTHORITY BOARD OF CANCELLATION OF JUSTICE IN DISPUTE title deed", as for the formulation of the problem is How the authority of courts in dispute settlement and cancellation of certificate of land Who has the authority to resolve the cancellation of the title deed sengekak

This research using normative juridical approach. Specifications of research is descriptive analysis. The method used is the study of law / legal research, and field research; that is writers primary data acquired from the field, while the researcher to obtain secondary data acquired through literature covering primary legal materials and secondary law. The analysis of the data using inductive method.

Based on data analysis, problem solving the dispute that is the object of dispute when pure regarding the issuance and validity permasalahan SHM then settled in the State Administrative Court, while land ownership is entitled to state court. So that brewenang to cancel the title deed is the State Administrative Tribunal.

Keywords: Authority, Courts, Cancellation of Certificate of Land

DAFTAR ISI

PERSEMBAHAN	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Permasalahan	10
C. Tujuan Penelitian.	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II.....	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan Badan Peradilan	14
1. Definisi Badan Peradilan	14
2. Kekuasaan kehakiman.	15
3. Kompetensi atau kewenangan Badan Peradilan.....	17
5. Badan Peradilan Umum.....	20
6. Badan Peradilan Tata Usaha Negara.	23
B. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	33
1. Pengertian Sertipikat Tanah	33
2. Jenis-Jenis Sertipikat	35
3. Pengertian pendaftaran tanah.	38

4. Pendaftaran Tanah	39
5. Prosedur Pembatalan Sertipikat.....	40
BAB III	47
METODE PENELITIAN.....	47
1. Metode Pendekatan	47
2. Bahan Penelitian.....	48
3. Spesifikasi Penelitian.	50
4. Populasi dan Sampling.....	51
5. Alat Penelitian.....	53
6. Metode Analisis Data.....	54
BAB IV	Error! Bookmark not defined.
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
A. Penyelesaian kewenangan Badan Peradilan dalam sengketa Pembatalan Sertipikat Tanah	Error! Bookmark not defined.
B. Kewenangan Badan peradilan dalam Pembatalan Sertipikat tanah	Error! Bookmark not defined.
BAB V.....	55
PENUTUP.....	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	58

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai 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 seseorang / sertifikat tanah. Sertifikat hak milik atas tanah berfungsi memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap pemegangnya, selain itu juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian atas kepemilikan sebidang tanah dan sebagai alat bukti untuk diajukan di depan pengadilan (Dewi, 2017: 2-3).

Adapun pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan sertifikat tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional, yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, menyebutkan 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 sertifikat diberikan dengan keputusan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional. Hal ini juga 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 sertifikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan (Martiawan, 2008 : 106).

Sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang merupakan bukti kepemilikan tanah dari seseorang yang memiliki tanah tersebut semestinya hanya dimiliki oleh seseorang tersebut saja. Namun kenyataan di lapangan ada satu sertifikat yang sama dimiliki oleh dua orang yang berbeda, padahal objek tanahnya hanya satu, sehingga menimbulkan permasalahan. Adanya sertifikat ganda tersebut maka salah satu dari dua orang yang memiliki sertifikat dengan objek yang sama meminta agar sertifikat yang dimiliki oleh orang lain supaya dibatalkan. Akan tetapi permasalahan muncul ketika adanya gugatan mengenai pembatalan sertifikat tanah yaitu terjadi kesimpangsiuran mengenai kewenangan badan peradilan yang berwenang. Hal ini karena dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertifikat tanah telah menimbulkan kesalahpahaman dan kebingungan dalam masyarakat umum atau masyarakat yang mencari keadilan terhadap kewenangan badan peradilan. 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). Hal tersebut 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 seolah-olah terjadi penyelesaian pembatalan sertipikat tanah oleh badan peradilan yang berwenang yaitu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Bukti adanya permasalahan tersebut yaitu Putusan Pengadilan Negeri:

1. Putusan kasasi Nomor: 2162 K/Pdt/2012 yang berisi tentang penilaian keabsahan putusan pemerintah dalam kasus Tergugat I untuk menerbitkan sertipikat pengganti berada dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga sudah tepat Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan tidak berwenang mengadili perkara. Dimana putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 158/Pdt.G/2010 yang ammar putusan menyatakan pengadilan negeri tidak berwenang mengadili gugatan No. 158/Pdt.G/2010. Kemudian dikuatkan dengan Putusan Banding No. 130/Pdt/2011/PT.BDG yang ammar putusannya menguatkan

Putusan Pengadilan No. 158/Pdt.G/2010. Sebidang tanah dengan luas 19.575m² dengan sertifikat hak milik No.310/Segarajaya atas nama Solihin Trijono yang telah dibeli oleh penggugat. Penggugat mengajukan surat permohonan kepada pihak BPN Bekasi/Tergugat I untuk melakukan pembatalan terhadap Sertipikat Pengganti (Sertipikat II) yang telah diterbitkan oleh pihak Tergugat I karena mengandung cacat hukum, yaitu adanya kelalaian dari Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti (Sertipikat II) tersebut yang didasarkan pada laporan yang tidak benar dan diduga mengandung unsur iktikad tidak baik dan laporan keterangan palsu dari Tergugat II dengan melaporkan hilangnya Sertipikat Asli. Padahal kenyataannya sertifikat tersebut tidak hilang melainkan dijadikan barang jaminan di bank oleh Tergugat II. Ketika penggugat melakukan pengecekan di kantor tergugat I, tergugat I tidak dapat membuktikan dalam catatan buku tanah yang diperlihatkan tahun berapa persidangan mengenai penetapan sertifikat tanah kedua atau sertifikat pengganti. Kemudian penggugat mengajukan gugatan kasasi ke Mahkamah Agung dan gugatan kasasi ditolak dengan ammar putusan menolak mengadili permohonan kasasi dari pemohon kasasi yaitu Mundakir.

2. Putusan Pengadilan Nomor: 51/Pdt/2015/PT-MDN

Permasalahan muncul ketika objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak

tahun 1991 telah dikuasai tanpa hak dan berdai bahwa Penggugat telah menjual kepada Tergugat I dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 di hadapan Drs. Chairuddin yang bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian Tergugat II memohon kepada Turut Tergugat untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 12 Tahun 1975 atas nama Penggugat menjadi Tergugat I. Dengan adanya bukti tersebut Penggugat menyangkal bahwa bukti tersebut palsu sehingga memohon kepada hakim untuk untuk membatalkan akta jual beli No. 17 tahun 1991 tanggal 11 Maret 1991 tersebut, demikian juga dengan Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 atas nama Penggugat yang telah dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 tahun 1975 keatas nama Saut Sirait (Tergugat I) dinyatakan batal secara hukum, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya. Bahwa telah terbukti sah menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah objek sengketa milik sah dari Penggugat dan membaliknamakan sertifikat hak milik No. 12 tanggal 26 Maret 1975 dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I sebagaimana telah diuraikan diatas adalah tindakan melanggar hukum (Onrechtmatige daad) yang mengakibatkan kerugian baik secara materil maupun secara moril bagi Penggugat. Untuk menjamin agar agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II

membayar kerugian yang dialami Penggugat serta sebagai upaya gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilusoir) maka penggugat mengajukan permohonan sita jaminan. Ammar putusan Pengadilan yaitu :

- Menolak Seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor: 17/Pdt.G/2013/PN-RAP.
- Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (serratus lima puluh ribu rupiah).

Adapun pembatalan sertipikat yang diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertipikat tanah merupakan produk dari TUN yaitu berupa Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN), sebagai contoh :

1. Putusan Nomor: 7/G /2014/ PTUN.Pbr., yaitu Sertipikat Hak Milik No. 331/Desa Limbungan, atas nama Acmad Tasmini dengan luas 8.900m². Awalnya tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh orang tua penggugat (Darwis) dengan cara membuka hutan, sehingga tahun 1985 telah dibuat surat keterangan batas sempadan. Kemudian tanah tersebut dibalik nama atas nama penggugat Sarimin yang dikeluarkan oleh lurah

dan telah diregistrasi dengan Nomor Surat Keterangan Kelurahan: 116 / 595.3 / MP / 10 / 2012, tanggal 09 Oktober 2013 dengan ukuran tanah 23m x 50m = 1.150 m², Surat Keterangan Kelurahan Nomor : 117 / 595.3 / MP / 10 / 2012 tanggal 09 Oktober 2013 dengan ukuran tanah 59m x 50m = 2.950 m². ternyata di atas tanah Penggugat, oleh Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.331/Desa Limbungan, tanggal 23 April 1996 terdaftar atas nama Darwis (selaku Penjaga Tanah) dan telah dibaliknamakan menjadi atas nama Acmad Tasmini sehingga Penggugat sangat keberatan dan dirugikan, karena merasa dirugikan dan keberatan maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian gugatan tersebut di tanggapinya oleh tergugat bahwa gugatan yang diajukan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru bukan merupakan kompetensi absolut PTUN dan gugatan kabur, gugatan salah sasaran. Sehingga dengan adanya eksepsi dari Tergugat dan telah dipertimbangkan oleh hakim maka hakim Pengadilan TUN Pekanbaru memutuskan menolak gugatan penggugat.

2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 46/G/2017/PTUN-SRG yaitu Permasalahan muncul ketika Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat pada 31 Oktober 2017 yakni Surat

Nomor 6233/3-36.03/X/2017 perihal Permohonan Pengukuran Nomor Berkas 115074/2017 terletak di Desa/Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Sindang Jaya merupakan surat tanggapan Tergugat terhadap permohonan dari Penggugat dalam rangka permohonan hak atas sebidang tanah milik pengugat. Penggugat memperoleh tanah tersebut dari akta jual beli yang dilakukan Penggugat dengan H. Muhi, kemudian Penggugat melakukan pengajuan permohonan pengukuran dan pemetaan kadastral di BPN Kabupaten Tangerang, namun Penggugat terkejut karena memperoleh surat perihal pengukuran tanah yang isinya menyatakan bahwa telah terbit sebagian sertifikat tanah atas nama Hintoro Yahya padahal selama menguasai fisik atas sebidang tanah tidak pernah diketahui oleh Penggugat adanya kegiatan pengukuran tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 758/SUKAHARJA atas nama Hintoro Yahya. Penggugat menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan Tergugat telah merebut tanah tersebut.

Contoh putusan pengadilan di atas menimbulkan kebingungan di masyarakat, selain itu juga membuat beberapa sengketa permasalahan pembatalan sertifikat tanah yang dialami masyarakat menjadi tidak terselesaikan. Penolakan-penolakan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara menimbulkan pertanyaan manakah badan peradilan yang berwenang dalam untuk membatalkan sertifikat tanah,

dan bagaimanakah cara agar masyarakat dapat menyelesaikan sengketa permasalahan mereka mengenai sertipikat tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka seakan ada dua pengadilan yang berwenang memutus pembatalan sertipikat tanah Hak Milik, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Kewenangan Badan Peradilan dalam Pembatalan Sertipikat Tanah.” Agar dapat membantu menyelesaikan serta meluruskan pandangan masyarakat mengenai badan peradilan yang berwenang untuk melakukan pembatalan sertipikat tanah berdasarkan jenis sengketannya. Penelitian hukum ini akan dibatasi pada kewenangan badan peradilan dalam menyelesaikan sengketa pembatalan sertipikat tanah.

B. Rumusan Permasalahan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut :

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

C. Tujuan Penelitian.

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

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan tentang hukum acara khususnya mengenai kewenangan badan peradilan dalam pembatalan sertipikat tanah dan dapat menambah *literature* berupa sumbangan ilmu pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang khususnya. Selain itu dapat dipakai sebagai rujukan untuk penelitian lanjutan.

2. Manfaat Praktis.

Meningkatkan pengetahuan bagi penulis tentang masalah yang terkait dengan penelitian ini khususnya dalam hukum acara, diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang akan meneliti terhadap permasalahan yang sama serta bermanfaat untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai penyelesaian sengketa sertipikat tanah dan badan peradilan yang berwenang

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini dalam bentuk tulisan menyeluruh dari awal hingga akhir. Bagian utama penelitian ini dibagi menjadi 5 BAB, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini membahas mengenai tinjauan umum tentang kewenangan badan peradilan, mulai dari definisi badan peradilan, kekuasaan kehakiman, kewenangan atau kompetensi badan peradilan, definisi badan peradilan umum, dasar hukum badan peradilan umum, kompetensi atau kewenangan dari badan peradilan umum, jangka waktu beracara di Badan Peradilan umum. Kemudian dasar hukum badan peradilan tata usaha negara, kompetensi atau kewenangan dari badan peradilan tata usaha negara, asas – asas hukum Peradilan Tata Usaha Negara, jangka waktu beracara di Badan peradilan tata usaha negara. Tinjauan umum tentang Pembatalan Sertipikat, pengertian sertipikat tanah, jenis-jenis sertipikat, pengertian pendaftaran tanah, prosedur pendaftaran tanah, prosedur pembatalan sertipikat tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab III ini berisi mengenai tata cara dalam melakukan penelitian, yaitu untuk memperoleh bahan dalam penyusunan penelitian ini, yaitu: Metode pendekatan, bahan penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sampling, alat penelitian, metode analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Bab IV ini membahas mengenai hasil penelitian beserta pembahasannya mengenai kewenangan badan peradilan dalam sengketa pembatalan sertipikat tanah, yang mana hasil penelitian merupakan pelaksanaan dari kewenangan badan peradilan umum dan TUN dalam memutus perkara pembatalan sertipikat tanah. Cara penyelesaiannya ketika timbul dualisme kewenangan badan peradilan dalam penyelesaian sengketa pembatalan sertipikat tanah.

BAB V : PENUTUP

Bab V ini berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan Badan Peradilan

1. Definisi Badan Peradilan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman) mengatur mengenai definisi peradilan dan pengadilan pada umumnya. Pasal 1 dan Pasal 2 UU Kekuasaan Kehakiman mengatur mengenai definisi peradilan dan pengadilan, yang dimaksud peradilan dalam pasal tersebut adalah peradilan yang dilaksanakan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila. Definisi pengadilan adalah tempat mengadili dan membantu para pencari keadilan agar tercapai suatu peradilan.

Peradilan (*rechtspraak* atau *judiciary*) adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas negara dalam penegakan hukum dan keadilan (Kuncoro, 1987: 85). Menurut Van Praag, peradilan adalah penentuan berlakunya suatu aturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit sehubungan dengan timbulnya suatu persengketaan (Praag, 1950: 133). Adapun menurut Marbun (1988: 21), peradilan sesuatu peristiwa hukum konkrit untuk kemudian dilakukan proses pemeriksaan dan memasukkan peristiwa konkrit tersebut kedalam suatu norma hukum yang abstrak dan menuangkannya dalam putusan hakim.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI), peradilan adalah segala sesuatu mengenai perkara peradilan. Peradilan juga dapat diartikan suatu proses pemberian keadilan di suatu lembaga (Ali, 2005: 278). Pengadilan adalah badan atau organisasi yang diadakan oleh negara untuk mengurus atau mengadili perselisihan-perselisihan hukum (Basri, 2003: 2).

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa definisi badan peradilan adalah pelaksana kekuasaan kehakiman yang bertugas menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, dengan tugas pokok menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya dan tugas lain yang diberikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Kekuasaan kehakiman.

Kekuasaan kehakiman berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan kekuasaan yang merdeka, untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan yang dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung (selanjutnya disebut MA) dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi (Mertokusumo, 2008: 23).

Mahkamah Agung merupakan pengadilan negara tertinggi dari semua lingkungan badan peradilan. Mahkamah Agung adalah lembaga tinggi negara dalam sistem ketatanegaraan Indonesia memegang kekuasaan kehakiman bersama-sama dengan Mahkamah Konstitusi. (<http://mahkamahkonstitusi.go.id>, 15 Juli 2018). Dalam melaksanakan tugasnya Mahkamah Agung merupakan pemegang kekuasaan kehakiman yang terlepas dari kekuasaan pemerintah. Kewajiban dan wewenang MA berdasarkan Pasal 24 (2), 24A (1), 24C(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu:

1. Berwenang mengadili pada tingkat kasasi;
2. menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-Undang dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-Undang;
3. Mengajukan 3 (tiga) orang anggota hakim konstitusi;
4. Memberikan pertimbangan dalam hal Presiden memberikan grasi dan rehabilitasi Sedangkan Mahkamah Konstitusi adalah badan legislatif yang diberikan tugas untuk menguji suatu produk hukum konstitusional atau tidak.

Adapun Mahkamah Konstitusi merupakan badan legislatif yang diberikan tugas untuk menguji suatu produk hukum konstitusional atau tidak (<http://mahkamahkonstitusi.go.id>, 15 Juli 2018). Tugas dan wewenang dari Mahkamah Konstitusi berdasarkan Pasal 24C

ayat (1) dan (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yaitu :

- a. Berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang keputusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar. Memutus sengketa kewenangan negara yang kewenangannya diberikan oleh UUD RI 1945, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan mengenai hasil pemilihan umum.
- b. Wajib memberi keputusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh presiden atau wakil presiden menurut UUD 1945.
- c. Menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945.
- d. Memutus sengketa kewenangan antar lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh UUD 1945.
- e. Memutus pembubaran partai.
- f. Memutus perselisihan tentang hasil pemilu.

3. Kompetensi atau kewenangan Badan Peradilan.

Kompetensi adalah kemampuan untuk melaksanakan satu tugas, peran atau tugas, kemampuan mengintegrasikan pengetahuan, keterampilan, sikap dan nilai pribadi, serta kemampuan untuk membangun pengetahuan dan keterampilan yang didasarkan pada pengalaman dan pembelajaran yang dilakukan.

Kompetensi atau kewenangan diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu:

1. Kompetensi relatif yaitu kewenangan atau kekuasaan mengadili perkara dari suatu pengadilan daerah hukum ditinjau dari domisili daerah hukum tergugat atau tempat benda terletak, serta domisili pilihan yang telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak (*distribution of authority*).
2. Kompetensi absolut yaitu kewenangan atau kekuasaan mengadili perkara dari suatu pengadilan berdasarkan pembagian wewenang atau pembebanan tugas (*attribution of authority* (dalam bahasa Inggris), *atributie van rechmachts* (dalam Bahasa Belanda), yaitu yang terdiri dari :
 - a. Perkara dalam lingkup Hukum Islam menjadi kompetensi Pengadilan Agama. Berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Pengadilan Agama, tugas dan wewenang Pengadilan Agama yaitu untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan; waris; wasiat; hibah; wakaf; zakat; infaq; shadaqah; ekonomi syariah.
 - b. Perkara orang-orang militer menjadi kompetensi Pengadilan Militer. Berdasarkan Pasal 40, 41, 42 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Pengadilan Militer, tugas dan wewenang Pengadilan Militer meliputi :

- 1) Memutus perkara pidana yang terdakwa berpangkat kapten ke bawah dan seterusnya.
 - 2) Memeriksa dan memutus perkara pada terdakwa yang berpangkat mayor ke atas dan seterusnya.
 - 3) 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.
- c. Perkara yang bersifat umum menjadi kompetensi Peradilan Umum.
- Peradilan Umum adalah lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang menjalankan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Peradilan umum meliputi:
- 1) Pengadilan Negeri, berkedudukan di ibukota kabupaten/kota, dengan daerah hukum meliputi wilayah kabupaten/kota. Pengadilan khusus lainnya spesialisasi, misalnya : Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor), Pengadilan Ekonomi, Pengadilan Pajak, Pengadilan Lalu Lintas Jalan dan Pengadilan anak.
 - 2) Pengadilan Tinggi, berkedudukan di ibukota provinsi, dengan daerah hukum meliputi wilayah provinsi. Kewenangan peradilan umum berdasarkan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu Peradilan Umum berwenang memeriksa,

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

- d. Keputusan tata usaha negara merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Badan Peradilan Umum

- a. Definisi dan dasar hukum Badan Peradilan Umum.

Peradilan dalam istilah inggris disebut *judiciary* dan *rechtspraak* yang dalam bahasa Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Penggunaan istilah Peradilan (*rechtspraak/judiciary*) menunjuk kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakan hukum (*het rechtspreken*).

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, menjelaskan bahwa peradilan umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Lembaga yang termasuk dalam peradilan umum adalah Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Pengadilan Khusus

(misalnya : Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (TIPIKOR), Pengadilan Ekonomi, Pengadilan Pajak, Pengadilan Lalu Lintas Jalan dan Pengadilan Anak). Hal-hal yang terkait dengan kewenangan Badan Peradilan Umum tertera di dalam Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum. Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan mahkamah agung sebagai pengadilan tertinggi.

- b. Kompetensi atau Kewenangan dari lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh 3 lembaga yaitu :

- 1) Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri adalah suatu pengadilan yang sehari-hari memeriksa dan memutuskan perkara tingkat pertama dari segala perkara perdata dan pidana untuk semua golongan yang berkedudukan dan memiliki daerah hukum di ibukota kabupaten/ kota. Adapun kewenangan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagai berikut:

- a) Memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata pada tingkat pertama.

- b) Memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat hukum pada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta.
- c) Ketua Pengadilan Negeri berkewajiban melakukan pengawasan atas pekerjaan penasihat hukum dan notaris di daerah hukumnya dan melaporkan hasil pengawasannya kepada ketua Pengadilan Tinggi, ketua Mahkamah Agung, dan menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris.

2) Pengadilan Tinggi

Pengadilan Tinggi merupakan pengadilan di tingkat banding untuk memeriksa perkara dan pidana yang telah diputuskan oleh pengadilan negeri. Kedudukan pengadilan tinggi berada di wilayah daerah provinsi. Kewenangan Pengadilan tinggi sebagai berikut :

- a) Mengadili perkara pidana dan perdata di tingkat banding;
- b) Mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar perngadilan negeri di daerah hukumnya;
- c) Memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila di minta;
- d) Ketua Pengadilan Tinggi berkewajiban melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan di tingkat

Pengadilan Negeri dan menjaga supaya peradilan dilaksanakan dengan seksama dan sewajarnya.

3) Mahkamah Agung

c. Jangka waktu beracara di Badan Peradilan Umum.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (empat) Lingkungan Peradilan. Jangka waktu penyelesaian perkara menurut SEMA tersebut sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu penyelesaian perkara Pengadilan Tingkat Pertama paling lambat dalam waktu 5 (lima) bulan.
- 2) Jangka waktu penyelesaian perkara Pengadilan Tinggi Banding paling lambat dalam waktu 3 (tiga) bulan.

5. Badan Peradilan Tata Usaha Negara.

a. Definisi Peradilan Tata Usaha Negara.

Definisi Badan Peradilan Tata Usaha Negara adalah lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang melaksanakan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009).

Menurut Atmosudirdjo (2001 : 35) Peradilan Tata usaha Negara memiliki dua definisi, yaitu dalam arti luas dan arti sempit. Definisi Peradilan Tata Usaha Negara dalam arti luas yaitu peradilan yang menyangkut pejabat-pejabat dan instansi-instansi Administrasi Negara, baik bersifat perkara pidana, perkara perdata, perkara agama, perkara

adat dan perkara administrasi negara. Definisi dalam arti sempit yaitu peradilan yang menyelesaikan perkara-perkara administrasi murni.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan Badan Peradilan yang menyelesaikan mengenai sengketa Tata Usaha Negara.

b. Asas – asas Peradilan Tata Usaha Negara

1) Asas *Presumptio Iustae Causa*

Setiap tindakan penguasa selalu dianggap benar *rechmatig* sampai ada pembatalannya. Artinya suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus selalu dianggap benar selama belum dibuktikan.

2) Asas gugatan pada dasarnya tidak dapat menunda pelaksanaan KTUN.

3) Asas para pihak harus didengar.

4) Asas penyelenggaraan kekuasaan kehaiman yang merdeka dan bebas dari campur tangan kekuasaan yang lain baik secara langsung dan tidak langsung bermaksud untuk mempengaruhi keobjektifan putusan pengadilan.

5) Asas peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan ringan.

6) Asas hakim aktif. Sebelum melaksanakan pemeriksaan terhadap pokok sengketa hakim mengadakan rapat permusyawaratan untuk menetapkan apakah gugatan dinyatakan diterima atau tidak.

7) Asas sidang terbuka untuk umum. Asas ini membawa konsekuensi bahwa semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai

kekuatan hukum tetap apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.

8) Asas pengadilan sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan keadilan. Asas ini menempatkan pengadilan sebagai *ultimatum remedium*.

9) Asas objektivitas. Untuk tercapainya putusan yang adil, maka hakim atau panitera wajib mengundurkan diri apabila terikat hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai derajat ketiga atau hubungan suatu atau istri meskipun telah bercerai dengan tergugat, penggugat atau penasihat hukum atau antara hakim dengan salah seorang hakim atau panitera juga terdapat hubungan sebagaimana yang disebutkan di atas, atau hakim atau panitera tersebut mempunyai kepentingan langsung dan tidak langsung dengan sengketaanya.

c. Kompetensi atau Kewenangan Badan Peradilan Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dilaksanakan oleh 3 lembaga yaitu :

1) Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur tentang kompetensi peradilan tata usaha negara dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama

dan kedudukan Pengadilan Tata Usaha Negara berada di ibu kota provinsi setiap daerah.

Adapun Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu :

- a) Menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada setiap Pengadilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009).
- b) Meneruskan sengketa-sengketa Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) yang berwenang.
- c) Menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik pusat maupun daerah, sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009).
- d) Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dikeluarkan :
 - (2) Dalam waktu perang, keadaan berbahaya, keadaan bencana alam, keadaan luar biasa yang membahayakan

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- (3) Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya mengenai pengadaan tanah untuk pelebaran jalan raya, sebelum melaksanakan pengadaan tanah tersebut pemerintah harus memenuhi hak-hak masyarakat yang tanahnya terkena pelebaran jalan serta memberikan perlindungan hukum secara proposional kepada mereka dengan berpedoman pada Pasal 18 Undang-Undang Agraria yang isinya mengenai Kepentingan Umum; Hak Atas Tanah Dapat Dicabut; Dengan Memberikan Ganti Kerugian Yang Layak; Diatur Dengan Suatu Undang-Undang.

Kewenangan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 juga di atur dalam Pasal 21 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berisi :

- (1) Pengadilan berwenang, menerima, memeriksa dan memutuskan ada atau tidaknya unsur penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh pejabat Pemerintahan;
- (2) Badan dan/atau pejabat Pemerintahan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk menilai ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan wewenang dalam keputusan dan/ata tindakan;
- (3) Pengadilan wajib memutus permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan.

2) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara pada tingkat banding yang berkedudukan di ibu kota Provinsi.

Adapun kewenangan dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yaitu :

- a) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berwenang dalam memeriksa dan memutus Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding.
- b) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berwenang dalam memeriksa dan memutus tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antara Pengadilan Tata Usaha Negara di dalam daerah hukumnya.

Selain itu dalam Pasal 21 ayat (4), (5), (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur sebagai berikut :

- (4) Terhadap putusan pengadilan sebagaimana dimaksud ayat (3) dapat diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara;
- (5) Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara wajib memutus permohonan banding sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan banding diajukan;
- (6) Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bersifat final dan mengikat.
- (7) Mahkamah Agung

Ketiga lembaga badan peradilan masing-masing tersebut mempunyai kewenangan absolut masing-masing, Adapun yang dimaksud kekuasaan absolut di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menentukan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Maksud Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku”.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara terdiri dan beberapa unsur, yaitu:

- 1) Sengketa yang timbul di bidang Tata Usaha Negara;

Penjelasan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan bahwa istilah sengketa yang dimaksudkan mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara adalah perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara.

- 2) Sengketa tersebut antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- 3) Sengketa Tata Usaha Negara harus berwujud sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian tidak mungkin sampai terjadi sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 antara:
 - a) Orang atau badan hukum perdata dengan orang atau badan hukum perdata, atau
 - b) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- 4) Sengketa yang dimaksud sebagai akibat dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara;

Sengketa Tata Usaha Negara selalu sebagai akibat dan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara. Antara sengketa Tata Usaha Negara dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara selalu harus ada hubungan sebab akibat. Tanpa dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, tidak mungkin sampai terjadi adanya sengketa Tata Usaha Negara. Menurut Lopa dan Hamzah (1992: 47) unsur sengketa Tata Usaha Negara adalah :

- a) Subyeknya atau pihak yang bersengketa orang atau badan hukum privat di satu pihak dan badan atau pejabat Tata Usaha Negara di lain pihak.
- b) Objek sengketa ialah keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara.

Dengan demikian dalam proses sengketa Tata Usaha Negara terdapat dua subyek yang bersengketa di muka Peradilan Tata Usaha Negara yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Mengenai siapa mempunyai hak menggugat atau penggugat berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 tahun 2009 yaitu

- (1) Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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.

e. Asas – asas pemerintahan yang baik dalam pertimbangan hakim

Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus sengketa mengenai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berdasarkan pada peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (selanjutnya disebut AAUPB) (Soehartono, 2012: 183), sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a, b Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut.

AAUPB secara yuridis normatif sebagai dasar gugatan dan juga sebagai dasar penguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) di Pengadilan Tata Usaha Negara. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, Asas-asas yang digunakan sebagai dasar penguji keabsahan KTUN yaitu:

1) Asas Kepastian Hukum

Asas ini diartikan sebagaimana dalam konsep negara hukum, bahwa pejabat publik dalam melaksanakan tugas harus berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan (Dewi, 2016: 36).

2) Asas kepentingan umum;

Bahwa dalam memberikan pelayanan publik, pemerintah harus mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum secara aspiratif, akomodatif, selektif dan tidak diskriminatif.

3) Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapat akses informasi yang benar dan jujur.

4) Asas proporsional

Asas profesional adalah asas yang meletakkan kewajiban pada penyelenggara layanan publik untuk menjamin bahwa beban yang harus ditanggung oleh masyarakat harus seimbang.

5) Asas Akuntabilitas

Asas Akuntabilitas adalah asas yang melahirkan kewajiban untuk bertanggung jawab atas fungsi dan kewenangan yang secara sah dipercayakan kepada setiap *public servant* (Dewi, 2016 :47).

c. Jangka waktu beracara di Badan Peradilan Tata Usaha Negara

Jangka waktu penyelesaian perkara Pengadilan Tingkat Pertama pada PTUN paling lambat dalam waktu 5 (lima) bulan. Adapun jangka waktu dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara paling lambat 90 hari bagi pihak yang ditunjuk langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986). Bagi pihak yang tidak ditunjuk langsung maka berlaku ketentuan Vide huruf E angka 1 SEMA No. 2 Tahun 2014 yang berbunyi, “ Sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”.

B. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sertipikat tanah adalah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah, sama halnya dengan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, definisi sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan tentang pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun definisi dari sertipikat tanah ialah tiap-tiap hak yang dibukukan dibuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan untuk menguraikan tanahnya dibuat ukuran kemudian dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dalam peraturan (Perangin, 1991: 107)..

Disimpulkan bahwa pengertian dari sertipikat tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan hak yang dibukukan, adapun fungsi sertipikat terletak pada bidang pembuktian. Karena itu, bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah/palsu (Haryati, 2007: 69).

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran

tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah. Setelah masyarakat melaksanakan pendaftaran hak tanah maka akan memperoleh bukti kepemilikan atas hak tanah secara tertulis yaitu berupa Surat Keputusan Pemilik Hak (selanjutnya disebut SKPH) yang dicatat dalam bentuk sertipikat.

2. Jenis-Jenis Sertipikat

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Berbagai jenis sertipikat hak atas tanah yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik.

Sertipikat Hak Milik adalah sertipikat atas kepemilikan penuh hak lahan dan/atau tanah yang dimiliki oleh pemegang sertipikat tersebut.

b. Sertipikat Hak Guna Usaha.

Sertipikat Hak Guna Usaha adalah sertipikat atas hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam

jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara adalah sertipikat hak milik untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat diperpanjang 20 Tahun (Utomo, 2013 : 25) dan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan adalah sertipikat hak milik untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan diberikan keputusan pemberian hak pengelolaan hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara adalah sertipikat hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang (Pasal 41 ayat (1) UUPA).

f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan adalah sertipikat hak untuk menggunakan dari tanah yang dikuasai oleh negara yang diberikan kepada direktorat-direktorat dan daerah swatantra yang hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi.

g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.

Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan adalah tanda bukti hak untuk menguasai tanah dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, anantara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian – bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

h. Sertipikat Tanah Wakaf.

Sertipikat tanah wakaf adalah tanda bukti dari wakif untuk menyerahkan sebagian tanahnya diwakafkan agar dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan tidak memiliki batasan waktu.

i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan

yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

j. Sertipikat Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.

Adapun hak-hak yang tidak diterbitkan sertipikatnya adalah :

- 1) Hak guna bangunan atas tanah hak milik.
- 2) Hak pakai atas tanah hak milik.
- 3) Hak sewa untuk bangunan (Santoso,2010: 262).

3. Pengertian pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum diakan pendaftaran tanah. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Sertipikat tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 (Septianingsih, 2015: 265).

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 yang isinya mengenai pengelompokan pendaftaran tanah menjadi dua, yaitu :

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah milik adat yang belum pernah didaftarkan.
- b. Pendaftaran peralihan tanah.

4. Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah atau biasa disebut adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali. Kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - 3) Penerbitan sertifikat;
 - 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Bagi wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh

Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendataan tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan serentak, meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah desa/kelurahan. Hal ini dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang dilaksanakan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan pada wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek secara individual. Untuk memperoleh data fisik diperlukan yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang tanah yang akan diukur dan letaknya diberi tanda batas setiap sudut bidang tanah tersebut (Septianingsih, 2015 : 271).

- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) Pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak;
 - 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

5. Prosedur Pembatalan Sertipikat.

Saat ini banyak dijumpai permasalahan tentang hak atas tanah di masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pemahaman mengenai kepastian hukum dalam prosedur memperoleh hak tanah masih minim. Permasalahan pertanahan yang terjadi di masyarakat karena masih banyak masyarakat yang tidak memiliki sertipikat tanah

sebagai bukti kepastian hukum hak atas tanahnya sehingga menimbulkan permasalahan yaitu adanya sertipikat ganda atau dua sertipikat dengan objek yang sama namun subyek berbeda, sehingga untuk menghindari permasalahan tersebut, maka masyarakat harus mendaftarkan tanahnya agar hak atas tanah yang dimiliki dapat terlindungi dan terjamin secara hukum.

Setelah masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah maka akan memperoleh sertipikat hak atas tanah. Namun tidak menutup kemungkinan sertipikat tanah yang telah terdaftar ini terjadi ketidaksesuaian dengan hukum yang berlaku (cacat hukum) sehingga menimbulkan suatu akibat yang berujung pada pembatalan sertipikat tanah. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Dewi, 2017: 2).

Berdasarkan Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 pembatalan sertipikat tanah adalah merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan, pernyataan batal. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pembatalan sertifikat tanah adalah perbuatan yang membatalkan surat keputusan kepemilikan hak atas tanah tertulis yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan : (a) Keputusan pemberian hak; (b) sertifikat hak atas tanah; (c) Keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif. Maksud dari cacat administratif yaitu:

a. Kesalahan prosedur;

Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau

perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, kesalahan subyek dan/atau objek hak dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;

Adanya kesalahan penerapan Undang-Undang dalam suatu objek hukum yang seharusnya diterapkan dalam objek lain namun dicantumkan dalam objek tersebut.

c. Kesalahan subyek hak;

Beberapa subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, yaitu: orang-orang secara individu; bersama-sama dengan orang lain; dan badan hukum. Contoh kesalahan subyek hak ketika Pejabat yang berwenang mengeluarkan sertipikat hak atas tanah untuk si A akan tetapi dalam penulisan yang tercantum adalah nama si B.

d. Kesalahan objek hak;

Kesalahan penulisan nama objek dalam Keputusan Tata Usaha Negara, dimana nama objek dalam sertipikat tidak sesuai dengan data di lapangan.

e. Kesalahan jenis hak;

Terjadi kesalahan penerapan jenis hak dalam proses penerbitan sertipikat, missal seharusnya yang diterbitkan adalah sertipikat hak atas tanah namun yang tercatat adalah hak guna bangunan.

f. Kesalahan perhitungan luas;

Dimana ketika proses perhitungan objek tanah terjadi kesalahan penulisan yang mengakibatkan jumlah luas Objek tanah tidak sesuai dengan yang dinyatakan, misal luas tanah A seharusnya $68m^2$ namun oleh pejabat yang berwenang dalam mengukur luas tanah memiliki perhitungan jumlah yang berbeda.

g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;

Keputusan Tata Usaha Negara yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi tumpang tindih hak atas tanah maka salah satu harus dibatalkan.

h. Data yuridis atau data fisik tidak benar;

Terjadi kesalahan dalam pencatatan hak meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut (objek), subyek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain serta terjadi kesalahan dalam pencantuman tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya.

i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Adanya kesalahan administrasi yang menyebabkan kerugian individu atau badan hukum, misal penyalahgunaan wewenang.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena (i) permohonan dari yang berkepentingan atau (ii) pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah karena cacat

administrasi melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional tingkat kabupaten atau Kota. Sedangkan, pembatalan hak atas tanah karena dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikat tanpa adanya permohonan.

Adapun proses pembatalan sertipikat tanah yaitu:

- a. Sertipikat yang akan dibatalkan mengandung cacat administratif dalam penerbitan sertipikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.
- b. Kemudian diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam bentuk gugatan permohonan pembatalan sertipikat untuk dikaji dan diadili oleh hakim Pengadilan Tata Usaha Negara.
- c. Apabila gugatan sudah diputus oleh majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, putusan hakim tersebut dan berkas lainnya diserahkan ke Kantor Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk ditinjau ulang.
- d. Apabila sudah memenuhi persyaratan yang di butuhkan maka Kantor Kepala Badan Pertanahan Nasional akan mencabut sertifikat hak milik seseorang tersebut.

C. Penelitian Terdahulu

1. Fani Martiawan Kumara Putra dalam jurnalnya berjudul Pembatalan Sertipikat hak atas tanah karena cacat administratif serta Implikasinya apabila Hak Atas Tanah sedang Dijaminkan, menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah dapat di buktikan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang mana kewengan dari Badan Pertanahan Nasional, hak atas tanah yang didaftarkan dapat mengandung cacat hukum administratif sehingga dapat diajukan pembatalan sertipikat tersebut. Prosedur penyelesaian gugatan pembatalan sertipikat di lembaga peradilan atau melalui BPN. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut dapat juga sedang terbebani oleh jaminan hak tanggungan, dengan dibatalkannya sertipikat tersebut maka akan menimbulkan implikasi proses penjaminan hak tanggungan yang melekat.
2. Dewi Nawang jati dalam jurnalnya berjudul Pembatalan Sengketa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan No. 55/Pdt.G/2014/PN. SKH), menyatakan bahwa faktor penyebab sertifikat hak milik atas tanah dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum dan peran PPAT serta Kantor pertanahan yang kurang teliti. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang beritikad baik tidak diberikan kepada tergugat yang melawan hukum dalam menguasainya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan melalui metode ilmiah dengan tujuan untuk memperoleh data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidak benaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada. Kegiatan tersebut merupakan penelitian ilmiah yang didahului dengan perencanaan yang matang dan akurat dari pihak peneliti.

Penelitian yang dilaksanakan ini merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum dalam Bahasa Inggris disebut dengan *legal research*. Soerjono Soekanto (2011: 38), mendefinisikan penelitian hukum sebagai suatu penelitian ilmiah yang mempelajari suatu gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya terhadap fakta hukum untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dari gejala yang bersangkutan. Sementara menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menghadapi isu hukum yang dihadapi (Marzuki, 2011: 35).

Metode penelitian merupakan bagian terpenting dalam suatu penelitian, karena metode penelitian ini akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian (Fajar, 2015: 104). Adapun metode penelitian yang di gunakan meliputi:

3. Metode Pendekatan

Penelitian hukum berdasarkan tujuannya terdiri atas hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis/empiris. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian

hukum yang menekankan pada penelaah dokumen-dokumen hukum dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan, dapat juga disebut dengan penelitian hukum doktriner. Sehingga dalam penulisan hukum ini cara pendekatan yang digunakan untuk mengungkap permasalahan dalam penelitian yaitu dengan meneliti dokumen hukum yang berkaitan dengan permasalahan mengenai kesalahpahaman terhadap kewenangan badan peradilan umum dan badan peradilan tata usaha negara dalam mengadili dan memutus sengketa pembatalan sertifikat tanah.

4. Bahan Penelitian

Penelitian memerlukan sumber-sumber penelitian disebut dengan bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder (Soekanto, 2011: 204). Bahan penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Untuk mendapatkan data yang pasti dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis menggunakan bahan sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat yang terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang telah diamandemen.
- 2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan

Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

- 4) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- 5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 9) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (empat) Lingkungan Peradilan Bahan Hukum Sekunder.
- 10) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Pelayanan dan Pemeriksaan Perkara.

b. Bahan hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan pemahaman mengenai bahan hukum primer dan diperoleh dari buku-buku hukum dan jurnal hukum serta penelitian lapangan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukannya wawancara dengan professional ahli di bidangnya yaitu hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang Bapak Wahyu Sudrajat, SH.,MH.Li, Hakim Pengadilan Kota Mungkid Ibu Meilina Christina, SH., Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Ibu Estiningtyas D. Mandagi,SH.,MH, Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Bapak Dr. Sofyan Iskandar,SH.,MH., Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang Ibu Nur Aini, Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang Bapak Wiwid, Advokat M.Zazin, SH.,MH., Advokat Nanda Mahbub Abimanyu SH., Advokat Hari Saputra Yusuf, S.Sos.,SH.

c. Bahan Hukum Tersier

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- 2) Kamus Bahasa Inggris.
- 3) Kamus Basaha Belanda.
- 4) Kamus Hukum.

5. Spesifikasi Penelitian.

Penelitian ini dispesifikasikan sebagai penelitian deskriptif analitis, besifat deskriptif karena penelitian ini untuk memberikan gambaran secara

rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis maka penulisan hukum 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 .

6. Populasi dan Sampling

a. Populasi.

Populasi adalah keseluruhan objek pengamatan atau objek penelitian. Oleh karena banyaknya objek yang menjadi populasi maka tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan sehingga peneliti mengambil sampel putusan pengadilan.

b. Sampel.

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Teknik pengambilan sampel merupakan upaya penelitian untuk mendapat sampel yang representatif (mewakili), yang dapat menggambarkan populasinya. Teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* adalah suatu teknik penetapan sampel dengan cara memilih sampel diantara populasi sesuai dengan yang dikehendaki peneliti (tujuan/ masalah dalam penelitian) Pemilihan

sampel didasarkan pada ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan penelitian (Sugiono, 1998: 127).

Sampel putusan yang telah ditentukan yaitu putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 24/Pdt.G/2009/PN.BPP., putusan Kasasi Nomor: 2162K/Pdt/2012, putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor: 185/B/2012/PT.TUN-MDN., putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 7/G/2014/PTUN.Pbr., kemudian dianalisis oleh penulis, maka penulis selanjutnya menentukan responden yang dapat mendukung penelitian ini, di antaranya :

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Kota Magelang.
- 2) Hakim Pengadilan Negeri Kota Mungkid.
- 3) Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta.
- 4) Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.
- 5) Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang.
- 6) Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
- 7) Advokat Zazin, Mertoyudan, Kabupaten Magelang, karena pernah menangani kasus sengketa pembatalan sertipikat tanah di Kota Mungkid.
- 8) Advokat Nanda Mahbub Abimanyu “De Adam Law Office”, Jakarta Timur, karena pernah menangani kasus sengketa pembatalan sertipikat tanah di Jabodetabek.

- 9) Advokat Hari Saputra Yusuf, S.Sos., SH, Jakarta Selatan, karena pernah menangani kasus sengketa pembatalan sertifikat tanah di Jabdetabek.

7. Alat Penelitian.

a. Studi Kepustakaan.

Alat penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (Dillah, 2014: 54). Melalui studi kepustakaan, peneliti mempelajari, mengolah dan menelaah bahan-bahan hukum diantaranya mengenai dasar kewenangan badan peradilan umum, badan peradilan tata usaha negara, perundang-undangan, jurnal-jurnal hukum, arsip-arsip yang berkaitan dengan penelitian untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara/*interview* adalah suatu proses interaksi dan komunikasi, yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada responden guna memperoleh data lapangan. Hasil wawancara dari responden kemudian akan di korelasikan dengan bahan kepustakaan (Soekanto, 2011:21). Metode yang digunakan dalam wawancara yaitu menggunakan daftar wawancara yang sifatnya terbuka. Wawancara terbuka dilakukan dengan tidak merahasiakan informasi narasumber.

8. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan untuk menarik kesimpulan-kesimpulan dari hasil penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran dari pelaksanaan suatu ketentuan hukum mengenai kewenangan badan peradilan dalam memutus sengketa pembatalan sertipikat tanah yaitu dengan metode analisis kualitatif. Pengolahan data dianalisis secara kualitatif tersebut dilakukan melalui penalaran yang berdasarkan logika untuk dapat menarik kesimpulan yang logis sebelum disusun dalam bentuk sebuah laporan penelitian.

Adapun metode yang digunakan untuk menganalisa masalah penelitian dengan menggunakan metode Induktif yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari hal-hal khusus kemudian dicari generalisasinya yang bersifat umum (Fajar, 2015: 185). Metode tersebut digunakan untuk mengetahui kewenangan mengenai badan peradilan yang berwenang dalam memutus perkara mengenai pembatalan sertipikat tanah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. 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 di laksanakan Pengadilan Negeri, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum. Apabila sudah mengetahui siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum atau siapa yang memiliki hak atas tanah, untuk proses pembatalan sertipikat di lakukan 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.
2. Sengketa mengenai pembatalan setipikat tanah memang sering terjadi. Namun yang menjadi permasalahan adalah ketika menyelesaikan sengketa tersebut dua badan peradilan seolah – olah menganggap bahwa mereka memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Hal ini menimbulkan kesimpangsiuran dan kebingungan

kepada masyarakat ataupun pencari keadilan karena tidak adanya kepastian hukum dalam menyelesaikan perkara pembatalan sertipikat. Permasalahan muncul ketika kewenangan badan peradilan muncul ketika hakim Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menguasai dan paham mengenai batasan kewenangan dalam menangani sengketa tersebut, hal ini terlihat dalam contoh kasus di atas. 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.

B. Saran

1. Bagi Badan Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara
 - a. Hakim pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara harus lebih memahami kewenangan absolut masing-masing badan peradilan dan adanya koordinasi (hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara saling berbagi pendapat) dalam menangani sengketa pembatalan sertipikat tanah agar tidak menyebabkan masyarakat kebingungan dalam menyelesaikan sengketa tersebut, terlebih yang sedang mencari keadilan.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional
 - a. Lebih teliti lagi dalam menerbitkan sertipikat karena masih banyak permasalahan mengenai adanya sertipikat ganda. Diharapkan ke depannya double sertipikat/sertipikat ganda tidak akan terjadi.

- b. Menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik agar tidak terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat, agar tidak terjadi kecurangan dalam penerbitana sertipikat yang akan mengakibatkan kerugian bagi orang lain.

DAFTAR PUSTAKA

1. Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang sudah diamandemen.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (empat) Lingkungan Peradilan.

2. Buku-buku :

- Ali, Muhammad Daud, 2005, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Basri, Cik Hasan, 2003, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Dillah, S.&P, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.
- Dewi, Dyah Adriantini Sintha, 2016, *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Pelayanan Publik*, Metro: Sai Wawa Publishing.
- Fajar, M, 2015, *Dualisme penelitian hukum Normatif & Empiris*, Oktober, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 1971. *Hukum agraria Indonesia himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Marbun, S.F. dan Moh. Mahfud MD, 1998, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta : Liberty
- Marzuki, Peter Mahmud . *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011
- Mertokusumo, Sudikno. 2008. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Praag, M.M. van. 1950. *Algemeen Nederlands Administratief Recht*. „s Gravenhage : Juridische Boekhandel en Uitgeverij A. Jongbloed & Zoon.

Kuncoro, Purbopranoto. 1987. *Beberapa Catatan tentang Hukum Peradilan Administrasi Negara dan Hukum Pemerintahan*. Alumni, Bandung : cet II

Soerjono Soekanto. Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: UI Press, 2011

Sugiono. 1998. *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfa Beta.

3. Putusan Pengadilan :

Putusan Nomor : 2162 K/Pdt/2012.

Putusan Nomor : 51/Pdt/2015/PT.mdn

Putusan Nomor : 7/G/2014/PTUN Pbr.

Putusan Nomor : 46/G/2017/PTUN-SRG

4. Jurnal :

Haryati. 2007. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum. *Hukum dan Dinamika masyarakat Vol.5 No.1 Oktober 2007*, diakses melalui <http://jurnal.untagsmg.ac.id/> pada tanggal 30 April 2018.

Martiawan, Fani Kumara, P.2008.Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif Volume XX No. 2 Tahun 2015*, diakses melalui <http://jurnal-perspektif.org/> pada tanggal 30 Maret 2018.

Nawangjati, Dewi.2017. Pembatalan Atas Sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal UMS*, diakses melalui <http://eprints.ums.ac.id/> pada tanggal 30 Maret 2018.

Prayogo, Rahman.2015. Kewenangan PTUN Dalam Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Tentang Pengetatan Syarat Pemberian Remisi Terhadap Narapidana (Analisa Putusan PTUN NOMER 217/G/2011/PTUN-JKT). *Undergraduate thesis Universitas Bhayangkara*

Jakarta, diakses melalui <http://repository.ubharajaya.ac.id/827/&hl=id-ID/> pada tanggal 2 April 2018.

5. Kamus :

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Kamus Bahasa Inggris.

Kamus Basaha Belanda.

Kamus Hukum.