

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN NO.45/B/2021/PT.TUN.SBY TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN KARENA SURAT KEPUTUSAN PERTAHANAN NASIONAL

Alandika Putra Ma'sum¹ dan Mahendra Wardhana²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,
Indonesia,alandika.19042@mhs.unesa.ac.id, <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>²

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya,Indonesia,mahendrawardhana@unesa.ac.id,<https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

Abstrak

This research aims to analyze the legal reasoning (ratio decidendi) of the judge in the Administrative Court (PTUN) Surabaya Decision Number 45/B/2021/PT.TUN.SBY and its legal implications for the parties involved. The type of research used is normative legal research employing statute, case, and conceptual approaches. The legal materials consist of primary sources such as laws and court decisions, and secondary sources such as legal books and journals. The results show that the judge's consideration was based on the mismatch between the object of dispute and the absolute competence of the Administrative Court, as the core issue concerns land ownership, which should be resolved through civil courts. Therefore, the lawsuit was declared inadmissible (niet ontvankelijk verklaard). The legal consequence of this decision is that the decree of the Head of the Yogyakarta Regional Land Office remains valid and binding. In conclusion, the judge correctly applied the principle of absolute competence in rejecting the lawsuit that fell outside the jurisdiction of the administrative court.

Keywords: Judge's Consideration, Absolute Competence, Administrative Court, Building Use Right.

A. PENDAHULUAN

(Latar Belakang)

Kepemilikan terkait Hak atas tanah dapat dinyatakan batal atau dihapuskan apabila terjadi ketidaksesuaian antara data yang tertuang dengan fakta di lapangan, dapat digolongkan kesalahan administrasi dan merupakan hak kantor pertanahan

dalam rekonstruksi kembali objek tanah secara prosedural melalui pelaksanaan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka BPN no 3 tahun 1997 Jo perataturan mentri ATR/BPN no 11 tahun 2016 yakni pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertifikatnya terbit melalui surat keputusan dengan memperhatikan kewenangan

Berdasarkan dasar hukum tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat dibatalkan apabila dirasa terdapat kesalahan administrasi atau dirasa menyalahi peraturan perundang undangan yang berlaku berdasarkan fakta di lapangan Contoh permasalahan yang seperti yang penulis angkat yakni pembatalan hak atas tanah dikarenakan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta , Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 tentang Pembatalan keputusan kepala kantor pertanahan kabupaten Bantul Nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Kreasi Cipta Bukitasri berkedudukan di kota Semarang atas tanah terletak di desa Bangunjiwo,kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03075/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 02878/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03076/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03077/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03078/Bangunjiwo yang seluruhnya tercatat atas nama PT. Kreasi Cipta Bukitasri berkedudukan di kota Semarang atas tanah terletak di desa Bangunjiwo,kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, tertanggal 30 maret 2020

PT. Kreasi Cipta Bukitasri sebagai Penggugat I melakukan peralihan hak atas tanah milik warga melalui proses jual beli yang didalamnya termasuk tanah yang

dibatalkan HGB nya oleh surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta , Nomor 01/Pbt/BPN.34/2020 yakni Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03075/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 02878/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03076/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03077/Bangunjiwo, Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03078/Bangunjiwo

Didalam peralihan hak nya menjadi HGB yang dimohonkan kepada kantor pertanahan Kabupaten Bantul dan memperoleh legal standing melalui Putusan Pengadilan Negeri Bantul 67/Pdt.G/2010 Jo 71/PDT/2011/PTY. Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang telah berkekuatan hukum tetap 2012. Didalam peralihan Penggugat I sempat mengalami sengketa dengan PT Fajarmukti Barayatama sebagai Tergugat II Intervensi setelah terbitnya Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul no 09/HGB/BPN-13.01/2018 tentang pemberian hak atas tanah terhadap penggugat I yang kemudian dimenangkan oleh Penggugat I berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) Reg 8 PK/PDT/2020 di MA RI

Kemudian pada tahun 2019 guna menindaklanjuti AMANAT NOTA KESEPAHAMAN antara Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia nomor 3/SKB/III/2017 nomor 8/9/VII/2018 tanggal 1 Agustus 2018 yang kemudian dikeluarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta nomor 48/SK-34.MP.01/I/2019 tanggal 28 Januari 2019 tentang pembentukan Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah tahun 2019. Dimana pembentukan Tim

tersebut berdasarkan dasar hukum diatas bukan karena permohonan Tergugat II Intervensi

Setelah dibentuknya Tim Terpadu Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah tahun 2019 ditemukan CACAD HUKUM ADMINISTRATIF karena status tanah-tanah :

- Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03075/Bangunjiwo
- Bantul Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 02878/Bangunjiwo
- Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03076/Bangunjiwo
- Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03077/Bangunjiwo
- Hak atas tanah Hak Guna Bangunan nomor 03078/Bangunjiwo

Hak atas Tanah tersebut sudah menjadi TANAH NEGARA sejak dilepaskan haknya oleh Ny. Parjo Utomo ,Ny. Sardiutomo, Ny. Kariyoutomo untuk kepentingan Tergugat II Intervensi. Yang kemudian pada diktum kesatu Keputusan Kantor Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta in casu objek sengketa pada intinya mencabut dan membatalkan Keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul nomor 09/HGB/BPN-13.01/2018 tanggal 19 Januari 2018 tentang ... dst; dan menyatakan statusnya KEMBALI menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pada Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya no 45/B/2021/PT TUN SBY. Dimenangkan oleh Tergugat I dimana menolak permohonan penggugat seluruhnya dan menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Yogyakarta nomor 10/2020/PTUN YK Tanggal 1 Desember 2020 yang dimohonkan banding.

Berdasarkan Hal tersebut diatas penulis Tertarik untuk membahas Pembatalan HGB yang dikarenakan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dimaksud dalam sebuah skripsi berjudul “ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA TENTANG SURABAYA No 45 / B / 2021 / PT.TUN.SBY PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN KARENA SURAT KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL”

(KEADAAN MUTAKHIR DARI PENELITIAN SEBELUMNYA)

Penulisan Skripsi tahun 2020 yang disusun oleh Ayu Liwanda Lestari dengan judul PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN .Penulisan skripsi tersebut menggunakan metode penelitian hukum normatif atau normative law research. Penulisan skripsi tersebut membahas tentang boleh tidaknya penerbitan hak guna bangunan diatas tanah pengelolaan diterbitkan atas nama orang lain dan berfokus pada pembatalan hak guna bangunan karena cacat administrasi yang dikarenakan terbitnya sertifikat hak guna bangunan tersebut diatasnamakan orang lain dalam kasus saya berfokus pembatalan hak guna bangunan yang dikarenakan keputusan badan kepala pertanahan berdasar pada pelaksanaan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka BPN no 3 tahun 1997 Jis perataturan mentri ATR/BPN no 11 tahun 2016

Penulisan Skripsi tahun 2021 yang disusun oleh Mega Ardela yang berjudul ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 616 K/TUN/2018 JO. 128/PK/TUN/2019 (PEMBATALAN DAN MENCABUT SERTIPIKAT HAK GUNA

BANGUNAN penelitian tersebut dilakukan secara normatif dengan fokus bahasan kepada upaya hukum pemilik HGB setelah dibatalkan oleh kantor pertanahan, sedangkan pada kasus saya membahas akibat hukum pembatalan hak guna bangunan dikarenakan keputusan kepala badan pertanahan yang berdasar peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka BPN

Penulisan skripsi pada tahun 2022 oleh Aulia rahman yang berjudul ANALISIS PEMBATALAN SERTIPIKAT AKIBAT CACAT ADMINISTRASI (STUDI KASUS PERMASALAHAN 38 SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS SALVE VERITATE DENGAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 04931/CAKUNG BARAT ATAS NAMA HARTO KHUSUMO DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR) berfokus pada bahasan kronologis kasus secara prosedural dengan akibat hukum yang timbul dikarenakan putusan sedangkan dalam pokok pembahasan kasus saya berfokus pada pembatalan HGB karena keputusan kepala badan pertanahan yang berdasar peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka BPN no 3 tahun 1997 Jis perataturan mentri ATR/BPN no 11 tahun 2016 yang berfokus pada dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara

(METODE PENELITIAN)

1. Jenis Penelitian

Ditinjau dari permasalahan penelitian ini Analisis Yuridis Terhadap Putusan Nomor 45/B/2021/PT.TUN.SBY maka permasalahan yang diteliti oleh penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif atau bisa disebut dengan penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka yang merupakan bahan hukum primer yang kemudian disebut sebagai

penelitian hukum kepustakaan.(Sri Mamudji 2005) Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk menganalisis secara hukum dasar pertimbangan hakim pada Putusan Nomor Putusan Nomor 1/Pdt.G/2021/Pn.Bkl dalam memutus kasus jual beli tanah dibawah tangan.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan 3 antara lain pendekatan kasus (*Case Approach*), pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

a. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Dalam penelitian hukum normatif pendekatan kasus mempunyai tujuan untuk memahami norma dan kaidah hukum yang dilakukan pada saat praktek hukum”.(Peter Mahmud 2005). Dengan pendekatan kasus ini, diharapkan pertimbangan hakim dapat menambah argumentasi hukum dalam penelitian ini. Dalam hal ini pendekatan kasus dalam penelitian ini membantu menganalisis mengenai permasalahan yang ada pada Putusan Nomor 1/Pdt.G/2021/Pn.Bkl yang memutus kasus sengketa tanah.

b. Perundang-Undangan (*statute approach*)

Dasar awal yang dilakukan dalam pendekatan ini yaitu melakukan analisis dan mengkaji sumber bahan hukum berupa ketentuan perundang-undangan. (Peter Mahmud 2005). Peraturan perundang-undangan yang dikaji adalah “Undang-undang Pokok Agraria Undang Undang no 5 tahun 1960 “ Pendekatan ini dilakukan oleh peneliti karena peraturan perundang- undangan yang merupakan titik fokus dari penelitian (Yulianto, Mukti , Achmad 2009)

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konsep bermula dari dari pendapat-pendapat dan asas-asas dalam ilmu hukum yang mengalami perkembangan, dengan mempelajari pendapat-pendapat dan asas-asas tersebut, “peneliti akan mendapatkan

konsep-konsep baru yang dapat memunculkan beberapa istilah dalam ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang ada”.(Galang 2018).

3. Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, yakni:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- e. Peraturan Menteri ATR/BPN no 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan
- f. Putusan Nomor 45/B/2021/PT.TUN.SBY tentang pembatalan HGB dikarenakan surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti;

- a. Jurnal hukum dengan penelitian sejenis dengan penelitian ini
- b. Buku-buku tentang hukum khususnya hukum Agraria terutama dalam bidang Pendaftaran tanah
- c. Teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dapat dilakukan dengan cara menetapkan isu hukum yang ada, setelah itu peneliti melakukan pencarian untuk melakukan

pencarian bahan-bahan hukum yang sesuai dengan isu yang sedang terjadi. Apabila dalam penelitian tersebut peneliti sudah menggunakan Pendekatan kasus (*Case Approach*) maka peneliti perlu melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik analisis bahan hukum berupa metode preskriptif. Penelitian ini mendeskripsikan dan menafsirkan data yang berkaitan dengan situasi saat ini, sikap dan sudut pandang yang ada dalam suatu masyarakat, konflik antara dua keadaan atau lebih, hubungan antara variabel yang muncul, perbedaan antara fakta yang ada serta pengaruh di suatu negara.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penggugat melayangkan gugatan nya pada Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Yogyakarta pada tanggal 30 Juli 2020 dengan nomor perkara 10/g/2020/PTUN.YK yang menyatakan keberatan dan meminta pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten Bantul no 1/pbt/BPN.34/2020 tentang pembatalan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional 09/HGB/BPN-13.01/2018 tentang pemberian HGB pada sebidang tanah di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul yang bernomor HGB nomor 02878/Bangunjiwo, HGB nomor 03075/Bangunjiwo, HGB nomor 03076/Bangunjiwo, HGB nomor 03077/Bangunjiwo, HGB nomor 03078/Bangunjiwo dikarenakan adanya cacad administrasi. Bahwa menurut Penggugat tindakan TERGUGAT yang sewenang-wenang terhadap PENGGUGAT tanpa didasari putusan dari lembaga peradilan, telah dilakukan upaya adminstratif perlawanan dari PENGGUGAT melalui surat nomor 04/IV/KCB/2020 tertanggal 20 Mei 2020 Namun TERGUGAT tetap melanjutkan tindakan Pembatalan HGB PENGGUGAT dengan pengumuman Pembatalan HGB tertanggal 5 Juni 2020 melalu surat kabar harian kedaulatan rakyat tertanggal 10 Juni 2020. Bahwa menurut Penggugat OBYEK GUGATAN (beschikking) dari TERGUGAT yang diterbitkan atas dasar Permohonan PT. FAJAR TIMUR BARAYATAMA yang tidak memiliki legal standing (alas hak) tentu sangat bertentangan dengan Hukum positif yang berlaku yaitu PP no. 9 tahun 1999 pasal 32 ,pasal 33 dan pasal 34 ayat 1 huruf b, harusnya DITOLAK oleh Tergugat. Bahwa cacad administrasi diperkuat dengan adanya temuan Tim Pemberantasan dan Pencegahan Mafia Tanah Provinsi Yogyakarta yang dibentuk berdasarkan amanat nota kesepahaman antara Kementrian Agraria dan Pertanahan Nasional dengan Kepolisian Republik Indonesia Nomor : 3/SKB/III/2017 yang kemudian dilaksanakan oleh tim terpadu pencegahan dan pemberantasan mafia tanah DIY Yogyakarta yang berlandaskan nota kesepahaman antara Badan Pertnahan DIY Yogyakarta dengan Kepolisian DIY Yogyakarta dengan nomor 608/KEP-34.600/VIII/2018. Dalam Kajian nya Tim Pemberantasan dan

Pencegahan Mafia Tanah menemukan fakta tentang ada nya cacad hukum yang kemudian ditindak lanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta yang berbentuk surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta dengan nomor MP.01/2937-34/XII/2019 perihal rekomendasi pembatalan HGB yang dimiliki oleh penggugat.

Pada Putusan Banding Nomor 10/G/2020/PTUN.YK., Majelis Hakim mempelajari berkas perkara yang diajukan oleh Penggugat, dan mencermati kembali fakta-fakta hukum yang kemudian memunculkan issue hukum dalam tata usaha negara, fakta hukum dalam sengketa tata usaha negara yaitu :

1. Sengketa kepemilikan HGB atas sebidang tanah di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
2. Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten Bantul no 1/pbt/BPN.34/2020 tentang pembatalan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
3. Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kabupaten Bantul no 1/pbt/BPN.34/2020 tentang pembatalan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan pertimbangan hukum hakim mengenai sengketa objek dan subjek menurut penulis sudah benar ada nya dan walaupun secara objek dan subjek nya telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang peradilan tata usaha negara tetapi dalam esensi nya tidak memenuhi seluruh unsur dalam pasal 1 angka 10 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 dimana sengketa kepemilikan hak atas tanah harus diselesaikan permasalahan dengan hukum perdata untuk membuktikan keabsahan kepemilikan dari objek sengketa sebagaimana dalam pasal 35 dan 36 UU no 5 Tahun 1960 mengenai hak guna bangunan dan juga peralihan nya

Berdasarkan pada poin b dalam karakteristik kewenangan absolut pengadilan, dalam kasus ini PTUN Surabaya tidak berada didalam yurisdiksi kewenangan dikarenakan belum

ada nya kejelasan kepemilikan hak atas tanah yang mana dalam penundaan Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 PTUN Surabaya tidak bisa mengadili berdasarkan keputusan absolut PTUN sebagaimana terkait kejelasan kepemilikan hak atas tanah harus diselesaikan melalui yurisdiksi hukum perdata

Secara keseluruhan, klasifikasi putusan PTUN ini sangat penting karena mencerminkan bagaimana pengadilan tata usaha negara mengelola berbagai kemungkinan hasil dari proses peradilan, serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa tata usaha negara. Dengan demikian, putusan-putusan tersebut tidak hanya menjadi penegas hak dan kewajiban, tetapi juga sebagai instrumen penyelesaian konflik yang efektif dan terstruktur.

Dengan Melihat Putusan PTUN Surabaya nomor 45/B/2021/PTUN.SBY

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.592.000,00
(lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Akibat Hukum bagi penggugat yakni adalah tetap melaksanakan keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 sebagaimana kepemilikan

- a. HGB nomor 02878/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - b. HGB nomor 03075/Bangunjiwo,atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - c. HGB nomor 03076/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - d. HGB nomor 03077/Bangunjiwo, atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
 - e. HGB nomor 03078/Bangunjiwo.atas nama PT. KREASICIPTA BUKITASRI;
3. Dinyatakan batal dan tidak sah dalam penggunaanya

C. KESIMPULAN

1. Apa Dasar Pertimbangan (Ratio Decidendi) Hakim dalam Putusan

Nomor : 45/B/2021/PT.TUN.SBY?

Pertimbangan Hakim mengenai Subjek dan Objek Sengketa.

1. Fakta Hukum tentang Kepemilikan Tanah

Dari keseluruhan fakta hukum yang diperoleh, baik di tingkat PTUN maupun dalam pertimbangan Mahkamah Agung, diketahui bahwa:

- Bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini berasal dari satu sumber tanah yang sama, yakni:
- Letter C Nomor 1317/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V seluas 510 m² atas nama Nyonya Pardjo Utomo
- Letter C Nomor 1318/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V seluas 470 m² atas nama Nyonya Sardi Utomo
- Letter C Nomor 1319/Bangunjiwo Persil 55 a Klas V seluas 675 m² atas nama Nyonya Kariyo Utomo
- Baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi memperoleh hak dari sumber tanah yang sama, yakni melalui mekanisme pelepasan hak dan ganti rugi dari pihak-pihak tersebut.

2. Sengketa Belum Menunjukkan Kepemilikan yang Jelas

Hakim menilai bahwa sengketa a quo belum menunjukkan secara jelas siapa yang memiliki hak kepemilikan yang sah atas tanah yang dimaksud. Oleh karena itu, permasalahan utama dalam sengketa ini adalah kepemilikan tanah, bukan semata tindakan administratif pejabat tata usaha negara.

3. Implikasi terhadap Yurisdiksi

Berdasarkan analisis ini, hakim menyatakan bahwa karena pokok permasalahan menyangkut keabsahan kepemilikan hak atas tanah, maka sengketa ini tidak

termasuk dalam ranah Hukum Administrasi Negara, melainkan berada dalam ranah Hukum Perdata.

4. Kesesuaian dengan UU PTUN

Meskipun secara formal objek dan subjek sengketa dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, namun hakim menilai unsur-unsur esensial dari KTUN belum sepenuhnya terpenuhi, karena:

- Belum ada kejelasan mengenai hak kepemilikan,
- Objek gugatan tidak dapat diperiksa secara substansi administratif sebelum diselesaikan status kepemilikannya secara perdata.

Pertimbangan Hakim Mengenai Penundaan Pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DIY

1. Penundaan Ditolak karena Eksepsi Kompetensi Absolut Dikabulkan

Dalam proses perkara, pihak tergugat mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut pengadilan. Hakim menyatakan bahwa:

- Eksepsi tersebut diterima, karena memang pokok perkara lebih layak diselesaikan dalam yurisdiksi hukum perdata, bukan hukum tata usaha negara.
- Oleh karena itu, permohonan penggugat untuk menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DIY Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 ditolak karena hakim tidak berwenang memeriksa perkara tersebut.

2. Penjelasan Kompetensi Absolut

Hakim merujuk pada ketentuan Pasal 4 UU PTUN dan doktrin dari para ahli hukum seperti Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa:

- Kompetensi absolut adalah batasan hukum mengenai kewenangan peradilan berdasarkan jenis atau materi sengketa.
- PTUN hanya memiliki kewenangan mengadili sengketa tata usaha negara, yang berupa keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara yang bersifat konkret, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum.
- Jika pokok sengketa menyangkut aspek perdata (seperti sengketa kepemilikan tanah), maka PTUN tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut.

2. Akibat Hukum Putusan Nomor 45/B/2021/PTUN.SBY

1. Putusan yang Dikeluarkan

Majelis Hakim PTUN Surabaya dalam Putusan Nomor 45/B/2021/PTUN.SBY memutuskan:

- Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) karena berada di luar kompetensi absolut PTUN;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 592.000,-.

2. Konsekuensi Hukum atas Putusan "Tidak Diterima"

Putusan yang menyatakan gugatan tidak diterima memiliki akibat hukum sebagai berikut:

a. KTUN Tetap Berlaku

Karena gugatan tidak diperiksa secara substansial, maka:

- Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN DIY Nomor: 01/Pbt/BPN.34/2020 tetap sah dan berlaku.
- Sertifikat HGB atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri yang menjadi objek dalam keputusan tersebut tetap berlaku secara hukum dan tidak dibatalkan.

b. Kewajiban untuk Tunduk pada KTUN

Dengan tidak diterimanya gugatan, maka penggugat tetap harus tunduk dan melaksanakan isi keputusan tersebut, yaitu menerima status kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam:

- HGB Nomor 02878/Bangunjiwo
- HGB Nomor 03075/Bangunjiwo
- HGB Nomor 03076/Bangunjiwo
- HGB Nomor 03077/Bangunjiwo
- HGB Nomor 03078/Bangunjiwo

Yang semuanya atas nama PT. Kreasicipta Bukitasri.

c. Tidak Ada Pembatalan KTUN

Karena tidak terjadi pembatalan, maka keputusan tata usaha negara tidak berubah. Keabsahan administrasi pertanahan tetap pada pihak tergugat II intervensi, dalam hal ini PT. Kreasicipta Bukitasri.

d. Penggugat Dapat Menempuh Jalur Hukum Perdata

Karena alasan utama penolakan adalah status kepemilikan yang belum jelas dan dinilai berada dalam ranah perdata, maka:

- Penggugat masih memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri guna membuktikan hak kepemilikannya atas tanah tersebut.
- Jika kepemilikan tanah berhasil dibuktikan secara perdata, maka barulah penggugat dapat menggugat ulang ke PTUN untuk membatalkan KTUN terkait HGB.

SARAN

a) Bagi Penggugat

Sebelum mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), sangat penting bagi Penggugat untuk memastikan bahwa objek sengketa benar-benar berada dalam ranah hukum administrasi negara. Sebaiknya, Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan negeri dengan berlandaskan pada hukum perdata terkait pembuktian hak kepemilikan atas tanah yang bersengketa, sesuai dengan ketentuan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

b) Bagi Praktisi Hukum dan Akademisi

Putusan ini memberikan pelajaran penting mengenai pentingnya memahami kompetensi absolut dan yurisdiksi masing-masing lembaga peradilan. Oleh karena itu, edukasi hukum terkait dengan pemahaman batas kewenangan peradilan sangat penting untuk menghindari salah pilih forum yang dapat memperpanjang proses hukum. Akademisi dapat menggunakan putusan ini sebagai bahan kajian dalam studi hukum administrasi negara dan hukum agraria, untuk memahami lebih lanjut mengenai kompleksitas sengketa pertanahan yang melibatkan keputusan tata usaha negara.

c) Bagi Pemerintah/Pejabat Administrasi Negara

Keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara, khususnya dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah seperti hak guna bangunan (HGB), harus memastikan bahwa semua aspek hukum terkait keabsahan kepemilikan tanah telah dipastikan dengan baik. Sebelum mengeluarkan keputusan seperti itu, verifikasi dan validasi yang lebih ketat atas status tanah dan haknya harus dilakukan.

d) Bagi Mahasiswa dan Peneliti Hukum

Mahasiswa hukum dan peneliti dapat mengkaji lebih dalam mengenai perbedaan yurisdiksi peradilan dalam sengketa yang melibatkan objek sengketa seperti hak atas tanah. Penelitian lebih lanjut mengenai jurisprudensi PTUN dan

hukum agraria dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana sengketa mengenai tanah harus diselesaikan dengan tepat melalui jalur hukum yang sesuai. Putusan ini juga menunjukkan pentingnya memahami peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kompetensi peradilan, serta peran dan batas kewenangan masing-masing peradilan dalam sistem hukum Indonesia.

REFERENSI

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG AN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah

[Peraturan Pemerintah \(PP\) no. 40 Tahun 1996](#) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah

Peraturan menteri ATR/BPN no 11 tahun 2016 tentang pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertifikatnya terbit melalui surat keputusan dengan memperhatikan kewenangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua

Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Nomor: 45 / B / 2021 / PT.TUN.SBY.

Putusan Nomor: 10 / G / 2020 / PTUN.YK

BUKU DAN JURNAL

Affan Zaidan, and Listyowati Sumanto. 2023. “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah.” *Reformasi Hukum Trisakti* 5(4): 1564–76. doi:10.25105/refor.v5i4.18703.

Annastasyia Mukrimah Yusuf, Ma’ruf Hafidz, Hasbuddin Khalid. 2024. “Journal of Lex Philosophy (JLP).” *Journal of Lex Philosophy (JLP)* 5(1): 260–75.

Ayu, Chania Putri. 2024. “Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Indonesia.” 2(5): 246–58.

Bambang Tri Cahyo. 1983. *Ekonomi Pertanahan*. Liberty Yogyakarta.

Kolloh, Sherly Tesalonika. “TESIS Akibat Hukum Hapusnyasertipikat Sherly Tesalonika Kolloh.” : 1–21.

Kotalino, Jacklyn Samantha, Maarthen Y Tampanguma, and Marthin L Lambonan. 2023. “Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/PTUN.Mdo).” *Lex Administratum* 11(3): 1–9.

Lestari, Ayu Liwanda. 2020. *Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan*.

Martiawan, Fani, and Kumara Putra. *PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH KARENA CACAT ADMINISTRATIF SERTA IMPLIKASINYA APABILA HAK ATAS TANAH SEDANG DIJAMINKAN*.

- Ningsih, Linda Setia, and Parlindungan Pasaribu. 2017. "Kajian Hukum Terhadap Pembatalan Sertifikat Hgb Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan Dengan Nomor.6729/Kel.Sepinggang Tahun 2006 Dan Nomor.6730/Kel.Sepinggan Tahun 2006 Yang Terletak Di Kota Balikpapan Sesuai Putusan Nomor.05/G/2014/Ptun-Smd." *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum* 9(1): 1. doi:10.24903/yrs.v9i1.41.
- Permana, Adi Dian. 2019. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Ditingkatkan Dari." : 820–39.
- Purnama, Muhammad Agung, Nia Kurniati, and Betty Rubiati. 2025. "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Didasarkan Oleh Bukti Eigendom Verponding Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Pertanahan Di Indonesia." 5(4): 2822–31.
- Rampengan, S. 2023. "Civilia : Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat." *Civilia* 2(4): 83–94. <http://jurnal.anfa.co.id>.
- Rosmaniar, Angelia, Agustina klista, and Benediktus Peter Lay. 2023. "Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang." 1(3). <https://jurnal.itbsemarang.ac.id/index.php/JIKMA/article/download/364/360>.
- Sahnan, M. Arba, and L. Wira Pria Suhartana. 2019. "Authority of the National Land Agency in Settlement of Land Disputes." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7(3): 436–50. doi:10.29303/ius.v7i3.714.
- Tindih, Tumpang, and Penerbitan Sertipikat. 2024. "Jurnal Retentum." : 202–9.
- Ui, F H. 2008. "Pembatalan Sertifikat..., Florentina Endah Susilowati, FH UI, 2008." (191).