

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru dalam rangka untuk menghindari penumpukan perkara di dunia peradilan khususnya Peradilan Tata Usaha Negara. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan menurut Permen Nomor 11 Tahun 2016, dan untuk memahami dan menganalisis bentuk kewenangan BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dari hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa proses penyelesaian sengketa pertanahan dalam kaitannya dengan pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam hal ini kewenangan pembatalan diberikan kepada BPN yang dapat dibagi menjadi dua yaitu melalui kewenangan kementerian dan di luar kewenangan kementerian. Sedangkan Bentuk kewenangan BPN dalam penyelesaian

sengketa pertanahan bisa berupa kewenangan atribusi dan kewenangan pendelagasian.¹

Sementara itu, apabila mengacu pada teori kewenangan bahwa kewenangan BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dalam kaitannya pembatalan sertifikat berasal dari kewenangan atribusi yang sudah diamanatkan dalam peraturan perundangundangan untuk mengurus dan mengelola segala hal dibidang pertanahan, salah satunya tugas berupa ²penerbitan suatu keputusan pendaftaran tanah berupa sertifikat maupun penerbitan keputusan berupa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah atau penyelesaian sengketa pertanahan. Penyelesaian sengketa melalui Pembatalan sertifikat atas tanah didasarkan atas apakah keputusan yang dikeluarkan oleh BPN mengandung cacat administrasi atau tidak. Di dalam peraturan yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan disebutkan bahwa cacat administrasi yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 11 ayat 3. UUPA tidak mengatur ihwal tanahnya,

¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

² Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016

melainkan soal hak atas permukaan bumi saja. Jadi, tidak termasuk seluruh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tanah yang dimaksud dalam UUPA tidak sama dengan tanah yang dimaksud dalam KUH Perdata sebagai benda tak bergerak, tetapi tanah dalam UUPA memiliki asas yang sangat spesifik dan merupakan kultur budaya bangsa Indonesia. Dalam UUPA terdapat unsur komunalistik religious artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan. Sebagai Negara kesejahteraan, Negara Indonesia mengikuti asas bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan atau menyimpang dari peraturan yang lebih tinggi tingkatannya. Karena itu Negara memiliki tugas dan tanggung jawab khusus yaitu memberikan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan hak atas tanah sesuai dengan falsafah Pancasila (Rooy et al., 2021: 44).

Pendaftaran tanah dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dimana lokasi tanah tersebut berada. Atas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan, maka akan diberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan Sertipikat kepada pemohon sesuai dengan data yuridis dan data fisik tanah. Sebagaimana diatur dalam PP No.24/1997, Pasal 32 ayat (2) mengatur Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut.

Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999), yaitu : “ perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.” Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. Dengan kata lain, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan.

Didasarkan pada kenyataan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIN SENGKETA SERTIKAT HAK GUNA BANGUNAN ANTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN ORANG DI PERDILAN TATA USAHA NEGARA**

Tabel 1

Putusan Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Antara Badan Pertanahan Nasional dan Orang di ptun.kupang

N o	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Sengketa	Petitum	Amar Putusan	Ket
1	49/G/2023/PTUN.KPG	Maria Mba'u Mbuik	1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang INTERVENS I : 2. Franky Antonius 3. Jemie Antonius	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat UkurNomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1.FRANKY	DALAM POKOK PERKARA: 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. 2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit	MENGADILI : EKSEPSI : Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tidak diterima; DALAM POKOK SENGKETA: 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan	Belum Inkracht

				ANTONIUS 2.JEMIE ANTONIUS.	tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelura han Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS. 3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelura han Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur	oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS; 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20	
--	--	--	--	---	--	--	--

					Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS. 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.	Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS; 4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.281.000,00 (Satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah)	
<u>2</u>	22/B/2022/PT.TUN.M TR	Maria Mba'u Mbuik	1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak		MENGADILI : Pokok Perkara: 1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I	Belum Inkracht

			INTERVENS I : 2. Franky Antonius 3. Jemie Antonius	Guna Bangunan Nomor:411/Kelurah an Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat UkurNomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1.FRANKY ANTONIUS 2.JEMIE ANTONIUS.		semula sebagai Tergugat dan Para Pembanding II semula sebagai Para Tergugat II ntervensi; 2. Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/G/2023/PTUN.KP G tanggal 26 April 2024 yang dimohonkan banding dengan tambahan pertimbangan hukum; 3. Menghukum Pembanding I semula sebagai Tergugat dan Para Pembanding II semula sebagai Para Tergugat II Intervensi	
--	--	--	---	--	--	---	--

						secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);	
<u>3</u>	785 K/TUN/2024	Maria Mba'u Mbuik	1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang INTERVENS I : 2. Franky Antonius	Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni		MENGADILI : 1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG, dan Para Pemohon Kasasi II 1. FRANKY	Inkracht

			3. Jemie Antonius	2006, Surat UkurNomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1.FRANKY ANTONIUS 2.JEMIE ANTONIUS.		ANTONIUS, 2. JEMIE ANTONIUS; 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Mataram dengan Putusan Nomor 22/B/2024/PT.TUN.M TR, tanggal 10 Juli 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG , tanggal 26 April 2024; MENGADILI SENDIRI: 1. Menerima eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut;	
--	--	--	----------------------	---	--	---	--

						2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; 3. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);	
--	--	--	--	--	--	--	--

Sumber : Direktori Putusan Mahkamah Agung

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas dan judul yang penulis akan teliti, maka penulis dapat merumuskan permasalahannya,

1. Mengapa hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat?
2. Mengapa hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan pengugat tidak diterima?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian
 - a. Untuk mengetahui alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat
 - b. Untuk mengetahui alasan hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan pengugat tidak diterima
2. Kegunaan penelitian
 - a. Kegunaan teoritis

Penelitian ini merujuk pada kontribusi penelitian terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, Penemuan dalam penelitian dapat berkontribusi pada pengembangan doktrin-doktrin hukum yang dapat memperkaya ilmu hukum.
 - b. Kegunaan praktis

Penelitian ini merujuk pada manfaat yang bisa langsung diterapkan untuk menyelesaikan masalah nyata dalam suatu bidang, Penemuan dalam penelitian ini dapat menganalisis kesenjangan antara peraturan hukum dan penerapannya di Masyarakat

D. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul : **DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN ANTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN ORANG DIPERADILAN TATA USAHA NEGARA**, berdasarkan judul tersebut penulis menjamin bahwa judul tersebut belum pernah di ajukan dan merupakan hasil karya penulis sendiri

- 1 Nama : Ari M. Hendrik
Fakultas : Hukum

- | | | |
|---|-----------------|---|
| | Judul | : Peranan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Kasus di Desa Kolobolon, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao) |
| | Rumusan Masalah | : Bagaimana peranan Kepala Desa dalam penyelesaian sengketa tanah diluar Pengadilan. |
| 2 | Nama | : Elifas Tlonaen |
| | Fakultas | : Hukum |
| | Judul | : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Dengan Pemerintahan Di Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan. |
| | Rumusan Masalah | : Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara masyarakat dengan Pemerintah dan penyelesaiannya |
| 3 | Nama | : Hendrik C. Nuban |
| | Fakultas | : Hukum |
| | Judul | : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Di Kabupaten Timor Tengah Selatan. |
| | Rumusan Masalah | : Mengapa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Kabupaten Timor Tengah Selatan ada yang diselesaikan dengan mediasi dan ada yang di lanjutkan ke pengadilan. |
| 4 | Nama | : Desiana M. Lenggu |
| | Fakultas | : Hukum |
| | Judul | : Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Antara Penggugat Dan Tergugat (Studi Kepustakaan). |
| | Rumusan Masalah | : Mengapa para pihak lebih memilih mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. |
| 5 | Nama | : Lewiana Bere |

Fakultas	: Hukum
Judul	: Deskripsi Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus di Kelurahan Lasiana)
Rumusan Masalah	: Bagaimana peran mediator dan strategi yang digunakan dalam proses mediasi untuk mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dan Mengapa ada sengketa tanah yang berhasil diselesaikan secara mediasi dan sengketa tanah yang tidak berhasil diselesaikan secara mediasi?

E. Metode Penelitian

(1) Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat dan Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.

(2) Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.

(3) Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

a) Variabel Bebas

Variabel bebas yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat.

Adapun yang menjadi variabel bebas dan penelitian ini adalah alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat sedangkan hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak diterima.

b) Variabel Terikat

Variabel Terikat (independent variabel) yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas. Adapun yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim Tata Usaha Negara terkait penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat hak guna bangunan

(4) Sumber Data

Jenis data penelitian dalam penelitian berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertai, serta peraturan perundang-undangan. data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan Hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak kepentingan. Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

- (1) Peraturan Perundang-undangan
- (2) Putusan pengadilan

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah, karya tulis hukum atau pandangan alih hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian, Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum

sekunder, Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan ensiklopedia hukum.

(5) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

(6) Analisis Data

Analisis dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif dengan data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengelola data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan guna memperoleh jawaban terhadap permasalahan hukum yang menjadi objek kajian penelitian.