

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara yang kaya raya akan hasil buminya, sehingga ada pepatah mengatakan *gemah ripah loh jinawi toto tentrem kerto raharjo* yang artinya tentram dan makmur serta sangat subur tanahnya, dalam perjalanannya kemakmuran tersebut harus ada aturan yang mengatur agar tetap terjaga, oleh sebab itu dalam Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah berkewajiban untuk mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan masyarakat. Untuk merealisasikan pengaturan tersebut diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan sosial.¹ Sehubungan dengan hal itu pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan dan memulai pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan

¹ Yudhi Setiawan, Instrumen Hukum Campuran dalam konsolidasi tanah, Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2009, hlm.5.

Undang-undang Pokok Agraria (yang disingkat UUPA). Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut hukum barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat² atau dapat dikatakan telah terciptanya suatu pluralisme hukum di bidang pertanahan.³

Tujuan pokok Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah;

1. Meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan,

Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA ;

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara

² C.S.T. Kansil, Modul Hukum Perdata, Jakarta; PT. Pradnya Paramita, 1995, hal.178.

³ Maria sumardjono, tanah, Jakarta ; Kompas, 2009, hlm.56.

Hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Pasal 3 UUPA ;

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 6 UUPA ;

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Atas dasar kewenangannya negara memberikan hak-hak atas tanah baik kepada perseorangan, badan hukum ataupun instansi pemerintah. Setelah memperoleh hak atas tanah, pemilik tanah sudah mempunyai bukti hak, sehingga dapat memanfaatkan bidang-bidang tanah tersebut tanpa mengganggu hak atau kepentingan orang lain dan diharapkan tidak adanya permasalahan terkait dengan sengketa tanah, akan tetapi kenyataannya di masyarakat masih banyak kita jumpai permasalahan sengketa tanah.

Permasalahan sengketa tanah di Indonesia seakan-akan tidak pernah ada habisnya untuk dijadikan pembahasan dalam diskusi dan

seminar, sejalan dengan itu di masyarakat juga tidak kalah ramainya dengan masalah yang sesungguhnya, ketika masyarakat kita menjumpai permasalahan adanya dualisme kepemilikan hak atas tanah, dimana 1 (satu) pihak memiliki alas hak berupa sertipikat dan pihak lain memiliki surat pelepasan atas hak tanah adat atau surat tanah garapan, maka persoalan tersebut akan bermuara menjadi persoalan hukum, sebagai contoh yaitu persoalan dualisme kepemilikan hak atas tanah yang dialami oleh Rocky Gerung, dengan PT. Sentul City yang terjadi di daerah Bojong Koneng Kabupaten Bogor.⁴ dan persoalan sengketa lahan yang terjadi antara seorang petani dengan PT. Ciputra Internasional atau perumahan Citra Land yang terjadi di Kota Manado, dimana seorang petani tersebut sudah terlanjur ditahan oleh Pihak Kepolisian Resort Kota Manado karena proses hukum adanya laporan dari pihak perusahaan yang berujung pemanggilan seorang Babinsa oleh pihak kepolisian, karena Babinsa tersebut membela petani yang melakukan penggarapan di atas lahannya yang di klaim oleh perusahaan bahwa lahan tersebut adalah miliknya, kemudian Inspektur Kodam mengirim surat terbuka kepada Kapolri.⁵

Kasus dualisme kepemilikan hak atas tanah antara Wanda Hamidah dengan Ketua Pemuda Pancasila Japto Soerjosoemarno⁶. Dalam kejadian tersebut Pemerintah Kota Jakarta Pusat melakukan upaya paksa dengan

⁴ CNN Jakarta, Indonesia, Adu Kuat Bukti Kepemilikan Tanah Rocky Gerung Vs Sentul City, Selasa 21 September 2021

⁵ M.Merdeka, Babinsa dipanggil Polisi Dandim turun tangan, Jendral TNI buat Surat Terbuka Ke Kapolri, Selasa 21 September 2021).

⁶ Tempo.co, Wanda Hamidah Versus Japto Pemuda Pancasila & Duduk Perkara Sengketa Rumah, Jumat, 14 Oktober 2022.

melakukan pengosongan terhadap rumah Wanda Hamidah dan keluarganya dengan mengerahkan Satuan Polisi Pamong Praja (SATPOL PP), hal ini tentunya tidak di benarkan oleh aturan hukum, karena Indonesia adalah negara hukum segala permasalahan termasuk permasalahan dualisme kepemilikan hak atas tanah diatas obyek yang sama harus diselesaikan dengan jalur dan koridor hukum yang benar.

Keberadaan kepemilikan hak atas tanah seringkali menjadi persoalan dalam masyarakat, dimana persoalan itu muncul ketika terdapat dualisme kepemilikan hak atas tanah diatas obyek yang sama, sehingga terjadilah persoalan yang berujung saling klaim antara pemilik yang memegang sertipikat dengan pemilik yang memegang pelepasan hak atas tanah adat/ petok d/ tanah Garapan, dll. kejadian seperti ini biasanya banyak terjadi di wilayah-wilayah yang masih kental dengan tradisi hak ulayat seperti di Papua, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat dan Papua Barat Daya, hal ini seperti tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Papua (Otsus Papua) juga memberikan pengakuan terhadap keberadaan hak ulayat yang ada di Papua, Papua Tengah, Papua Selatan, Papua Pegunungan, Papua Barat serta Papua Barat Daya setelah dilakukan pemekaran oleh Pemerintah. Pasal 1 huruf s Undang-Undang Nomor 21 tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Papua ;

Bahwa Hak Ulayat adalah hak Persekutuan yang dipunyai oleh Masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu, yang merupakan lingkungan hidup para warganya, yang meliputi hak untuk memanfaatkan tanah, hutan, air serta isinya sesuai dengan

peraturan perundang-undangan.

Pengakuan terhadap hak ulayat di Papua dipertegas juga di dalam Pasal 38 ayat (2) UU Otsus Papua yaitu ;

Bahwa usaha-usaha perekonomian di Provinsi Papua yang memanfaatkan sumber daya alam harus dilakukan dengan tetap menghormati hak-hak Masyarakat adat, memberikan jaminan kepastian hukum bagi pengusaha, dan Pembangunan berkelanjutan yang pengaturannya ditetapkan dengan Perdasus.⁷

Kriteria penentu masih ada atau tidaknya hak ulayat dapat dilihat pada 3 hal, yakni ;⁸

1. Adanya Masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subyek hak ulayat;
2. Adanya tanah atau wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai *lebensraum* (ruang hidup) yang merupakan obyek hak ulayat ; dan
3. Adanya kewenangan Masyarakat hukum adat untuk melakukan Tindakan-tindakan tertentu sebagaimana diuraikan diatas.

Dengan dipenuhinya keseluruhan kriteria tersebut maka dapat menentukan apakah hak ulayat dalam masyarakat hukum adat masih ada atau tidak. Apabila masih terdapat masyarakat hukum adat dan terdapat tanah atau wilayah, namun jika masyarakat hukum adat tersebut tidak

⁷ Undang-undang nomor 21 tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Papua (Otsus Papua)

⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, 2001. Hal.57.

memeiliki kewenangan untuk melakukan tindakan, maka hak ulayat pada Masyarakat hukum adat itu dianggap tidak ada lagi. Hak ulayat yang dianggap tidak ada lagi dan tidak bisa dihidupkan Kembali.

Dualisme kepemilikan hak atas tanah di atas obyek yang sama adalah salah satu model sengketa tanah, dimana kedua pemilik hak atas tanah tentunya sudah melakukan prosedur dalam mendapatkan tanah dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (*BW*)⁹ tentang syarat sahnya suatu perjanjian sebagai berikut;

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Jika suatu perjanjian sudah dilakukan dengan disertai 4 syarat tersebut, maka suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Kelanjutan dari proses perjanjian tersebut selanjutnya berlaku Pasal 1338 Burgerlijk Wetboek (*BW*)¹⁰, yang merumuskan sebagai berikut;

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik

Dalam permasalahan dualisme kepemilikan hak atas tanah tentunya

⁹ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Burgerlijk Wetboek (BW)*, Pradnya Paramita, 1996, cet.28, Jakarta.

¹⁰ Ibid

penyelesaiannya tidak langsung melaporkan kepada pihak kepolisian dengan dasar pasal penyerobotan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 167 ayat 1 KUHP.¹¹ yang merumuskan sebagai berikut;

Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.

Serta dengan dasar ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b PERPU Nomor 51 Tahun 1960,¹² tentang Larangan Memakai Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang Sah yaitu sebagai berikut;

- (1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat di pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) ;
 - b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah.
- (3) Tindak pidana tersebut dalam pasal ini adalah pelanggaran.

begitu pula kepada aparat kepolisian seharusnya juga tidak agresif dengan langsung menerima laporan tersebut begitu saja, apalagi sampai melakukan upaya kekerasan dengan mengerahkan Satuan Polisi Pamong Praja (*SATPOL PP*).

Tahapan penyelesaiannya adalah dengan mendudukan persoalan tersebut pada akar permasalahannya dengan melakukan pendekatan-pendekatan misalnya Pendekatan akhlak atau moralitas,

¹¹ *Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)*, Sinar Grafika, Jakarta.

¹² *PERPU Nomor 51 tahun 1961*

Pendekatan Normatif atau Pendekatan Yuridis, Pendekatan Empirik/ sosiologis/ humanis¹³, Pendekatan konflik serta Pendekatan Komparasi disamping itu permasalahan yang ada seyogyanya tidak boleh langsung dilakukan proses pemidanaan atas permasalahan yang ada.

Bahwa yang tidak kalah penting adalah penyelesaian dengan adanya dualisme kepemilikan hak atas tanah adalah dengan Pendekatan *Restorative Justice* dengan melakukan mediasi, dengan harapan adanya *win-win solution* dan jika tidak tercapai, maka kedua belah pihak dapat menempuh jalur hukum di pengadilan, dengan mendahulukan proses hukum pidana jika terdapat unsur pidananya, selanjutnya jika sudah ada putusan pidana yang sudah berkekuatan hukum tetap, maka dapat dilanjutkan dengan proses perdata.

Persoalan-persoalan tersebut tidak jarang yang berujung kepada saling melapor kepada Aparat Penegak Hukum dalam hal ini Pihak Kepolisian, agar dapat di proses secara hukum pidana, dari sinilah mulai muncul persoalan yang biasanya dapat diistilahkan adanya "*Kriminalisasi*", oleh sebab itu peneliti sangat tertarik untuk membuat penelitian disertasi ini dengan harapan dapat memberikan solusi atas persoalan-persoalan tersebut serta dapat memberikan harapan agar tercapai tujuan hukum, sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas,¹⁴ yaitu ;

¹³ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, 2021, Mirra Buana Media, Yogyakarta

¹⁴ Sadjipto Rahardjo, 2002, *Ilmu Hukum*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, ,

1. Asas Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas Kemanfaatan Hukum (*zwech matigheid atau doelmatigheid atau utility*).

Munculnya sengketa pertanahan biasanya berawal dari laporan baik orang maupun badan hukum yang memuat tuntutan atas suatu hak atas tanah seperti kepemilikan, status dan prioritas dimana pihak yang merasa dirugikan dapat mendapatkan penyelesaian hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku¹⁵.

Dalam menyelesaikan semua jenis permasalahan menyangkut sengketa tanah kedepan diharapkan dapat diselesaikan dengan mekanisme Lembaga Pengadilan Khusus, sehingga tidak terjadi lagi perdebatan terkait dengan kompetensi pengadilan, jika selama ini masih saja terjadi perdebatan di setiap proses pengadilan terkait kompetensi pengadilan mana yang berwenang untuk mengadili permasalahan sengketa tanah, maka dengan adanya Konsep Pengadilan Khusus nantinya tidak akan terjadi lagi saling klaim pengadilan mana yang berkompeten dalam menangani kasus terkait dengan obyek sengketa

¹⁵ Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung; Alumni, Hlm.22-23.

tanah dan untuk mendukung pernyataan tersebut adalah kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Sorong, dimana penggugat mengajukan gugatan terkait perkara perdata perbuatan melawan hukum yaitu dengan dasar penggunaan tanah tanpa ijin diatas sertipikat, setelah diputus perkaranya dengan amar putusan gugatan tidak dapat diterima sampai dengan upaya hukum kasasi dengan Nomor register perkara 65/Pdt.G/2014/PN.Son, jo 64/PDT/2015/PT.JAP, jo. 760/K/PDT/2016, kemudian tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura terkait dengan keberadaan Surat Keputusan (SK) berupa sertipikat yang ada indikasi cacat administrasi, dimana dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura gugatan dinyatakan telah lewat waktu (kadaluarsa), begitu pula dengan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura, akan tetapi setelah kasasi putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dibatalkan karena benar SK berupa sertipikat tersebut cacat administrasi dan sertipikat yang digugat dinyatakan batal dengan Nomor register perkara 20/G/2017/PTUN.JPR, jo 12/B/2018/PT.TUN.MKS, jo. 340 K/TUN/2018, akan tetapi sangat disayangkan ketika diajukan Peninjauan Kembali (PK) oleh pihak tergugat putusan kasasi tersebut dibatalkan dengan pertimbangan hukum yang sumir dan bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi.

Dari proses panjangnya pencari keadilan yang seolah-olah

dipimpong dari Pengadilan Negeri ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang cukup melelahkan itulah perlu dibentuk sebuah Lembaga Peradilan Khusus yang memiliki kewenangan absolut terkait dengan penanganan sengketa tanah agar asas peradilan cepat, sederhana dan biaya murah dapat terealisasi.

Pembentukan Lembaga Pengadilan Khusus sangat efektif dalam mengurangi sengketa pertanahan, sebagaimana permasalahan sengketa tanah yang peneliti alami dalam praktek sebagai seorang advokat tersebut diatas, sehingga kedepan ada kepastian kompetensi pengadilan yang khusus menangani sengketa tanah serta tidak ada tarik ulur kewenangan antara Pengadilan Negeri dengan proses Perdata dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan proses administrasi.

Berdasarkan adanya persoalan - persoalan yang terjadi dengan adanya berbagai macam sengketa tanah dari masa ke masa yang terus muncul yang seolah-olah tidak pernah terselesaikan, maka penelitian disertasi ini dibuat agar menjadi sumbangsih dari sudut pandang akademisi dalam menyelesaikan persoalan-persoalan sengketa pertanahan kedepan.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka masalah yang akan dirumuskan berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Konsep Kepastian Kompetensi Pengadilan adalah sebagai berikut;

1. Bagaimanakah hakikat penyelesaian sengketa tanah yang berkaitan dengan Kompetensi Pengadilan?
2. Bagaimanakah akibat hukum penyelesaian sengketa tanah di pengadilan yang tidak sesuai dengan kompetensi absolutnya?
3. Bagaimana formulasi hukum penyelesaian sengketa tanah yang berbasis pada Kompetensi Pengadilan?

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan pada bab pendahuluan sebelumnya mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Konsep Kepastian Kompetensi Pengadilan, maka tujuan penelitian diantaranya adalah sebagai berikut;

1. Menemukan dan mendiskripsikan proses penyelesaian sengketa tanah sesuai dengan kompetensi pengadilan.
2. Menemukan dan mendiskripsikan akibat hukum pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di pengadilan yang tidak sesuai dengan kompetensi absolutnya.
3. Menemukan Formulasi Hukum dalam penyelesaian sengketa tanah

yang berbasis pada kompetensi pengadilan.

C. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dalam pembahasan mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Konsep Kepastian Kompetensi Pengadilan diantaranya adalah sebagai berikut;

1. Secara teoritis dapat menambah dan memperdalam pengembangan ilmu hukum kedepan khususnya di bidang Hukum pertanahan dan seluk beluk Penyelesaian sengketa Pertanahan.
2. Manfaat praktis adalah dengan penelitian ini diharapkan akan dapat membantu masyarakat dan Aparat Penegak Hukum dalam mengatasi persoalan yang timbul akibat dari adanya berbagai macam sengketa tanah, sehingga tidak perlu lagi diperdebatkan keberadaan kompetensi Pengadilan baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menangani sengketa tanah dan intinya dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya.

D. Orisinilitas Penelitian

Upaya penulis untuk memperkuat alasan bahwa penulisan ini adalah asli dari pemikiran penulis, maka penulis telah melakukan penelusuran terhadap penelitian sebelumnya, khususnya penelitian yang berhubungan dengan Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Konsep Kepastian Kompetensi Pengadilan, dari hasil penelusuran tersebut penulis

menemukan beberapa penelitian dengan objek yang berbeda antara lain:

1. Cindy Nabila Saraswati dari Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta 2021 dalam Jurnal Sinta P-ISSN; 2356-1459, E-ISSN: 2654-9050, Vol.8 No.1 (2021), PP. 237-250 yang berjudul Pembentukan Pengadilan Agraria dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan di Indonesia¹⁶. Dalam penelitian ini menekankan pada pembentukan Pengadilan Agraria dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara formal tanpa menjelaskan dengan detail pengadilan agraria dengan model seperti apa dan bagaimana teknisnya.
2. Heru Abduh Sasmito, SH, MH, dari Puslitbang Hukum dan Keadilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI tahun 2015 dalam Laporan penelitian yang berjudul Urgensi Pembentukan Pengadilan Pertanahan di Indonesia¹⁷. Dalam penelitian ini menekankan pada Pembentukan Pengadilan Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia akan tetapi tidak disebutkan pengadilan pertanahan semacam apa dan bagaimana susunan pembentukannya.
3. Fonaha Hulu, dalam disertasi yang berjudul Rekonstruksi

¹⁶ Cindy Nabila Saraswati, *Pembentukan Pengadilan Agraria dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan di Indonesia*, Jurnal Sinta P-ISSN; 2356-1459, E-ISSN: 2654-9050, Vol.8 No.1 (2021), PP. 237-250, Jakarta, 2021.

¹⁷ Heru Abduh Sasmito, *Urgensi Pembentukan Pengadilan Pertanahan di Indonesia*, Puslitbang Hukum dan Keadilan Badan Litbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2015.

Regulasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berbasis Nilai Keadilan, Universitas Islam Sunan Agung Semarang 2022.¹⁸ Dalam disertasi tersebut membahas tentang penyelesaian sengketa tanah dari aspek keadilan dengan jenis penelitian berbasis normatif.

Terdapat perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian-penelitian tersebut diatas, yaitu penelitian penulis menitikberatkan kepada penyelesaian dengan 2 model yaitu Non Litigasi dengan melibatkan instansi yang berwenang dalam hal ini Badan Peratanahan Nasional (BPN) dan Litigasi dengan jenis penelitian berbasis empirik melalui pengadilan dengan kewenangan absolutnya masing-masing, Pengadilan Negeri dengan proses perdata serta Pengadilan Tata Usaha Negara dengan proses administrasinya, dan terakhir dengan konsep pengadilan khusus yang memiliki kompetensi absolut, dimana hal ini sering sekali peneliti alami yang kebetulan berprofesi sebagai advokat, dimana tidak jarang membela klien-klien yang bermasalah dengan permasalahan sengketa tanah, ketika mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri melalui proses perdata dianggap Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk mengadili karena obyek tanahnya sudah bersertipikat, begitu pula ketika obyek tanah tersebut bersertipikat dan diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dianggap oleh tergugat dalam eksepsinya Pengadilan Tata Usaha

¹⁸ Fonaha Hulu, *Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Tanah Pertanahan Berbasis Nilai Keadilan*, Univesitas Sultan Agung Semarang 2022.

Negara tidak memiliki kewenangan untuk mengadili karena hal itu menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, karena terdapat beririsan kewenangan antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, begitulah seterusnya sehingga permasalahan sengketa tanah seolah-olah tidak ada ujung pangkal penyelesaiannya terkait kewenangan antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, lebih mendetail lagi dalam penelitian ini di lengkapi dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas perkara sengketa tanah yang melibatkan Pengadilan Negeri melalui proses perdata serta putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang juga sudah berkekuatan hukum tetap dari tingkat pertama sampai dengan Peninjauan Kembali (PK). Tulisan Cindy Nabila Saraswati menekankan pada Urgensi Pembentukan Pengadilan Pertanahan secara umum karena jenis penelitiannya adalah normatif. Tulisan Heru Abduh Sasmito sesuai dengan judul penelitiannya menitikberatkan pada Urgensi Pembentukan Pengadilan Pertanahan terkait dengan sengketa tanah yang terjadi di Indonesia juga bersifat normatif. Tulisan Fonaha Hulu dalam disertasinya menekankan pada penyelesaian sengketa tanah berbasis kepada nilai keadilan dengan jenis penelitian berbasis normatif. Penulis berkesimpulan bahwa disertasi ini belum pernah ditulis oleh peneliti sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Kasus Pertanahan, Sengketa Pertanahan, Konflik Pertanahan dan Perkara Pertanahan

1. Pengertian Kasus Pertanahan, Sengketa Pertanahan, Konflik Pertanahan dan Perkara Pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, ada 3 istilah yang dipakai dalam penanganan kasus pertanahan yaitu sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 butir 1, 2, 3 dan 4 disebutkan bahwa ;

1. Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik atau perkara pertanahan yang disampaikan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan / atau kebijakan pertanahan nasional.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.
3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau Lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara

sosio-politis.

4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat perkara adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh Lembaga peradilan atau putusan Lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁹

Sementara bagaimana tata cara penanganan sengketa pertanahannya hal itu diatur berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 disebutkan;

1. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai;
 - a. Keabsahan suatu hak,
 - b. Pemberian hak atas tanah,
 - c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan badan pertanahan.
2. Pihak-pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang kepentingannya terpengaruh oleh status hukum

¹⁹ Lihat pasal 1 butir 1,2,3 dan 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republic Indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

tanah tersebut.²⁰

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam peraturan kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut.

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 01/ juknis/ D.V/ 2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan disebutkan bahwa sengketa *adalah* perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Sedangkan konflik *adalah* nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas

²⁰ Lihat pasal 1 butir 1 dan 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan.

bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan social budaya. Hasim purba dalam tulisan jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan ke dalam 3 bentuk yaitu²¹ :

1. Sengketa horizontal yaitu ; antara masyarakat dengan masyarakat lainnya.
2. Sengketa vertikal yaitu antara masyarakat dengan pemerintah, dan
3. Sengketa horizontal-vertikal yaitu antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

Sedangkan menurut BPN RI secara garis besar tipologi konflik pertanahan dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian yaitu²²;

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara) maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
2. Sengketa Batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik

²¹ Hasim Purba, *Reformasi Agraria dan Tanah Untuk Rakyat* ; Sengketa Petani Vs Perkebunan, jurnal law review, V.X no.2. uph, 2010, hal. 167. Bandingkan dengan Widiyanto, *Potret Konflik Agrarian di Indonesia*, Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN, nomor 37, April 2013, hal.23-24.

²² Badan Pertanahan Nasional, op. cit, diakses pada tanggal 02 Maret 2023 <http://www.bpn.go.id/program-prioritas/penanganan-kasusu-pertanahan>.

Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

3. Sengketa Waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
5. Sertipikat Ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari (satu).
6. Sertipikat Pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta jual beli palsu, yaitu perbedaan persepsi. Nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya akta jual beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak

tertentu karena terdapatnya tumpeng tindih batas kepemilikan tanahnya.

10. Putusan pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

2. Faktor-faktor Terjadinya Sengketa Pertanahan

Salah satu yang mengatur tata kehidupan warga negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/ pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya²³.

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/ pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekwen dengan bergagai alasan yang dapat menimbulkan masalah. Sumber masalah/ konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain²⁴ ;

1. Pemilikan / penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.

²³ Elfachri Budimana, *Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agrarian)*, jurnal hukum USU Vo.01.No,1, tahun 2005, hlm. 74.

²⁴ Elfahri Budiman, ibid hlm 75, bandingkan dengan Noer Fauzi Ranchman, *Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agrarian yang Kronis, Sistematis dan Meluas di Indonesia*, Bumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN, nomor 37 tahun 12, April 2013, hlm 5.

2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pemebebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut²⁵ ;

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh ; hak atas sumber daya agrarian termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/ kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan,

²⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Social Budaya*, Jakarta; Kompas 2008 Hlm 112-113.

persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.

5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Selanjutnya penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam 2 faktor yaitu faktor hukum dan faktor non hukum²⁶.

a. Faktor Hukum

Faktor Hukum ini terdiri dari 2 bagian, yaitu ²⁷ ; Adanya tumpang tindih Peraturan Perundang-Undangan dan tumpang tindih peradilan.

- a. Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan, misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya sehingga hanya bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan

²⁶ Sumarto, Op.Cit. Hlm 4-6, bandingkan dengan pendapat Muchsin yang menyatakan bahwa sumber sengketa tanah secara umum ada 5 bagian yaitu; disebabkan oleh kebijakan pada masa orde baru, tumpang tindih peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agraria, tumpang tindih penggunaan tanah, kualitas SDM dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria dan buruknya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah. Lihat Darwin ginting, adharinalti, dkk. Laporan akhir penelitian, juni 2012. Hlm 53-54. Dan bandingkan dengan Noer fauzi Rahman, op. cit hlm 7.

²⁷ Ibid, hlm.5

dan Undang-Undang Penanaman Modal ²⁸ .

- b. Yang dimaksud dengan tumpang tidih peradilan misalnya pada saat ini terdapat 3 lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan secara tata usaha negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara tata usaha negara (pada Peradilan TUN).

b. Faktor Non Hukum

Dalam faktor non hukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain²⁹ ; adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan karena faktor kemiskinan.

- a. Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan

²⁸ Sebagai contoh; adanya ketidaksesuaian antara UUPA dengan UU no 25 tahun 2007 tentang penanaman modal dalam hal mengatur jangka waktu berlaku hak guna usaha dan hak guna bangunan. Dalam pasal 29 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 UUPA hak guna usaha diberikan paling lama 25 tahun, dan dapat diperpanjang lagi paling lama 35 tahun serta dapat diperpanjang lagi paling lama 25 tahun lagi, sedangkan dalam pasal 22 ayat 1 huruf a disebutkan hak guna usaha mempunyai jangka waktu paling lama 95 tahun, dapat diperpanjang sekaligus selama 60 tahun dan dapat diperbaharui Kembali selama 50 tahun. Begitu juga dengan hak guna bangunan, dalam pasal 35 ayat 1 dan ayat 2 UUPA disebutkan bahwa hak guna bangunan mempunyai jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang Kembali paling lama 20 tahun sedangkan menurut pasal 22 ayat 1 huruf b UU penanaman modal disebutkan bahwa hak guna bangunan dapat diberikan selama 80 tahun, dapat diperbaharui Kembali selama 50 tahun dan dapat diperbaharui yang ketiga kali selama 30 tahun.

²⁹ Ibid hlm 6.

penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.

- b. Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu obyek yang menjajjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.
- c. Kesadaran masyarakat meningkat yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menem patkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
- d. Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
- e. Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaita. Terbatasnya akses terhadap

tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya asset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

3. Obyek Sengketa Pertanahan

Dalam sengketa tentunya pasti ada yang diperebutkan oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam hal ini adalah manusia itu sendiri atau suatu Badan Hukum³⁰. Yang menjadi obyek yang disengketakan yaitu tanah, dimana tanah tersebut mempunyai hak-hak di atasnya seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih di kenal dengan UUPA³¹. Hak-hak atas tanah tersebut disebutkan dalam bab II bagian umum Pasal 16 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari ;

Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yaitu seperti; Hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, hak-hak atas tanah

³⁰ Manusia dan Badan Hukum sama-sama sebagai subyek hukum yang mempunyai hak dan kewajiban. Manusia disini dapat berupa orang-perorangan atau kelompok, sedangkan badan hukum dapat berupa badan hukum public dan badan hukum privat.

³¹ UUPA merupakan bentuk wujud manifestasi dari pada dekrit presiden republic Indonesia tanggal 5 juli tahun 1959 dan pasal 33 uud 1945, seperti ditegaskan dalm konsideran berpendapat UUPA huruf d yang menyatakan bahwa; "...mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di wilayah kedaulatan bangsa digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong"

seperti yang disebutkan diatas dapat diberikan, dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dan hak-hak atas tanah tersebut diberikan kewenangan untuk menggunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya yang sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Menurut penjelasan Pasal 16 UUPA ditegaskan bahwa Pasal 16 ini adalah pelaksanaan dari ketentuan dalam Pasal 4 yang sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5 (tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan persatuan bangsa) bahwa hukum pertanahan yang nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah didasarkan pula pada sistematik dari hukum adat³².

a. Hak Milik

- Pengertian Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik adalah;

Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 bahwa; semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial³³.

³² Lihat Pasal 16 penjelasan atas undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lihat juga konsideran berpendapat huruf a undang-undang tersebut.

³³ Semua hak-hak atas tanah mempunyai fungsi social artinya hak-hak atas tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaannya harus sesuai dengan keadaan dan sifat haknya, serta ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan

dan ayat 2 menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan³⁴ kepada orang lain.

Hak Milik merupakan satu-satunya hak atas tanah yang bersifat turun temurun. Terkuat dan perpenuh. Oleh karena sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh yang melekat padanya, tentunya hak milik akan berbeda dengan hak-hak atas tanah lainnya³⁵.

Menurut Budi Harsono, yang dikutip Adrian Sutedi kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakan hak milik dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, hanya hak miliklah yang "terkuat dan terpenuh"³⁶. Selain itu, sifat khas dari hak milik adalah hak yang "turun menurun".

Hak milik disebut sebagai hak terkuat dan terpenuh yang berarti hak milik tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Sedangkan hak milik disebut sebagai hak turun menurun yang berarti hak milik tersebut dapat di wariskan kepada ahli waris yang mempunyai tanah³⁷.

kepentingan umum. Lihat urip santoso, hukum agrarian kajian komprehensif, Jakarta ; kencana prenda media group, 2012, hlm.92-93.

³⁴ Hak milik dapat beralih dan dialihkan artinya pemegang hak milik dapat mengalihkan atau memindahkan haknya kepada orang lain seperti jual beli, penukaran, penghibahan, wasiat, dan wakaf serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan atau memindahkan haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm.60.

³⁶ Ibid, hlm 60.

³⁷ Ibid, hlm 61.

- **Subjek Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 21 hak milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dengan syarat-syarat tertentu.

- **Ciri-ciri Hak Milik**

Dengan berbagai penjelasan diatas hak milik mempunyai ciri-ciri tersendiri yang disebutkan oleh Eddy Ruchiyat³⁸ sebagai berikut ;

1. Hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh
2. Hak atas tanah yang turun temurun dan dapat beralih dan dialihkan
3. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya seperti hak gadai, hak sewa, hak menumpang, hak tanggungan dan
4. Dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hipotek, serta dapat di wakafkan.

b. Hak Pengelolaan

- **Pengertian Hak Pengelolaan**

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat.³⁹

³⁸ Eddy ruchiyat, *politik pertanahan nasional sampai orde reformasi*, bandung, alumni, 2006, hlm.52-53.

³⁹ Lihat pasal 1 butir ketiga peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

- **Subjek Hak Pengelolaan**

Hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara diberikan kepada;

- a. Instansi pemerintah pusat;
- b. Pemerintahan daerah;
- c. Badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah;
- d. Badan hukum milik negara/ badan hukum milik daerah;
- e. Badan bank tanah; atau
- f. Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat.

Hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada Masyarakat hukum adat.

- **Hapusnya hak pengelolaan**

Pasal 14 ayat (1)

1. Hak pengelolaan hapus karena;
 - a. dibatalkan haknya oleh Menteri karena;
 1. cacat administrasi; atau
 2. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 3. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya;
 4. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 5. dicabut berdasarkan Undang-undang;
 6. diberikan hak milik;
 7. ditetapkan sebagai tanah terlantar ;atau
 8. ditetapkan sebagai tanah musnah.

Pasal 15

- (1) hapusnya hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 di atas tanah negara mengakibatkan;
1. tanah menjadi tanah negara; atau
 2. sesuai dengan amar putusan pengadilan.

c. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan

- Subjek Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diberikan kepada ;

- a. Warga negara Indonesia; dan
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak guna usaha meliputi ;

- a. Tanah negara; dan
- b. Tanah hak pengelolaan.

- Jangka Waktu Hak Guna Usaha

Pasal 22

- a. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling

lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

- b. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah hak guna usaha Kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.

Pasal 20

(1) Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

- **Hapusnya Hak Guna Usaha**

Pasal 31

Hak guna usaha hapus karena;

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena ;
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/ atauga larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dan/atau pasal 28
 2. Cacat administrasi; atau
 3. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 4. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain
 5. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.

6. Dilepaskan untuk kepentingan umum
7. Dicabut berdasarkan Undang-undang
8. Ditetapkan sebagai tanah terlantar
9. Ditetapkan sebagai tanah musnah
10. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak gub
usaha diatas tanah haka pengelolaan, atau
11. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subyek
hak.

d. Hak Guna Bangunan

- Pengertian Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- Subjek Hak guna Bangunan

Pasal 34

Hak guna bangunan diberikan kepada;

- a. Warga negara Indonesia; dan
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Pasal 37

- a. Hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak

pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

- b. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

- **Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Pasal 46

Hak guna bangunan hapus karena;

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena ;
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/ atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/ atau Pasal 43;
 2. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan.
 3. Cacat administrasi; atau
 4. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

5. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain
6. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
7. Dilepaskan untuk kepentingan umum
8. Dicaput berdasarkan Undang-undang
9. Ditetapkan sebagai tanah terlantar
10. Ditetapkan sebagai tanah musnah
11. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau
12. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak

- **Perpanjangan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya.**

Ketentuan perpanjangan dan pembaharuan HGB tercantum dalam PP Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah sususun dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 41 ayat (1) mengatur ;

Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanah sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai tujuan pemberian hak.

Perpanjangan masa berlaku HGB dapat diajukan paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan, artinya pemegang hak hanya boleh memperpanjang HGB maksimal sebelum masa berlaku habis atau sebelum HGB mati.

Ketika ***Jangka Waktu Telah berakhir***, pemegang HGB masih dapat mengajukan permohonan pembaharuan.

Pasal 41 ayat (2) PP nomor 18 tahun 2021 menyebutkan ;

Permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan paling lama dua tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB.⁴⁰

e. Hak Pakai

- Pengertian Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA memberikan definisi sebagai berikut;

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung 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, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam undang-undang pokok agraria.

- Subjek Hak Pakai

Pasal 49

- a. Hak pakai terdiri atas;
- b. Hak pakai dengan jangka waktu; dan
- c. Hak pakai selama dipergunakan

⁴⁰ Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah sususun dan Pendaftaran Tanah

- d. Hak pakai dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada;
 - 1. Warga negara Indonesia
 - 2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - 3. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
 - 4. Badan keagamaan dan social; dan
 - 5. Orang asing.
- e. Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada;
 - 1. Instansi pemerintah pusat
 - 2. Pemerintah daerah
 - 3. Pemerintah desa
 - 4. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

- **Jangka Waktu Hak Pakai**

Pasal 52

- a. Hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- b. Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

- **Hapusnya Hak Pakai**

Pasal 61

Hak pakai hapus karena;

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir, karena;
 1. Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 dan/atau pasal 58.
 2. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan
 3. Cacat administrasi atau
 4. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 5. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain
 6. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 7. Dilepaskan untuk kepentingan umum
 8. Dicabut berdasarkan Undang-undang
 9. Ditetapkan sebagai tanah terlantar

10. Ditetapkan sebagai tanah musnah
11. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan diatas hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau
12. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak

Pasal 62

- (1) Hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 diatas tanah negara mengakibatkan;
 - a. Tanah menjadi tanah negara, atau
 - b. Sesuai dengan amar putusan pengadilan.

f. Surat Tanah Garapan

Disebutkan dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.2 Tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota;

Tanah Garapan adalah sebidang tanah atau lahan yang telah atau belum dilekati hak oleh pihak lainnya, baik dengan maupun tanpa persetujuan pihak yang memiliki hak, termasuk dengan atau tanpa jangka waktu tertentu.⁴¹

⁴¹ Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.2 tahun 2003 tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota

Status kepemilikan yang dimaksud mengacu pada sertipikat yang diterbitkan oleh BPN, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.

Sederhananya tanah Garapan dapat diartikan sebagai tanah kosong yang dimanfaatkan oleh orang lain, meski belum disahkan hak kepemilikannya secara hukum.

g. Surat Pelepasan Hak atas Tanah Adat

Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat adalah pelepasan tanah hak milik adat yang dialihkan atau dibebaskan kepada orang pribadi atau badan hukum oleh pemilik tanah adat (kepala suku/ marga/ keret) dengan cara jual beli yang di dahului dengan musyawarah terkait kesepakatan mengenai ganti rugi tanah adat dimaksud.

Ganti rugi adalah suatu istilah untuk pembayaran pembebasan/ pelepasan/ jual beli tanah adat dari kepala suku yang merawat dan menanami secara turun temurun, sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam PERMENDAGRI no.15 Tahun 1975 tentang Tata Cara Pembebasan Tanah harus melalui musyawarah dan mufakat antara pemilim tanah dan pemakai.

h. Girik

Girik adalah bukti seseorang memiliki kuasa atas sebidang tanah yang belum didaftarkan pada badan pertanahan nasional. Selain itu, girik juga

menjadi bukti atas pembayaran pajak.

i. Petuk

Petuk adalah surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat setempat. Sebelum Undang-undang Pokok Agraria berlaku 24 Desember 1961, petuk merupakan alat bukti pemilikan tanah yang sama nilainya dengan sertipikat tanah. Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, Petuk hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak tanah dan tidak lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah.

j. Kekitir

Kekitir adalah bukti tanda pajak tanah dan bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah.

Putusan terkait dengan bukti Kekitir yaitu Putusan Mahkamah Agung nomor 663 K/ Sip/ 1970 tanggal 22 Maret 1972 disebutkan ;

Kekitir Tanah bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah, dan bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam kekitir tersebut adalah juga pemilik tanah.

k. Letter C

Letter C adalah tanda bukti penguasaan tanah berupa catatan yang disimpan di kantor desa/ kelurahan.

Putusan Mahkamah Agung terkait dengan bukti Letter C yaitu

putusan MA Nomor 624 K/ Sip/ 1970 tanggal 24 Maret 1971 disebutkan ;

Nama seseorang yang tercatat dalam Buku Letter C tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak / pemilik tanah yang bersangkutan. Letter C hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya.⁴²

I. Verponding

Verponding adalah Pajak tahunan atas tanah yang diberlakukan pada masa pemerintahan kolonial Belanda di Indonesia.

Pajak ini dikenakan pada tanah-tanah milik penduduk, terutama tanah yang memiliki nilai ekonomis tinggi, seperti kolam, kebun, hutan nipah, pekarangan, dan rumah, terutama tanah adat yang berada di wilayah kota (*Gemeente*). tanda bukti penguasaan tanah berupa catatan yang disimpan di kantor desa/ kelurahan.

Aturan yang menjadi dasar hukum verponding ditetapkan dalam staatsblad 1923 No.425, staatsblad 1927 No.51. dan staatsblad 1931 No.168.⁴³

⁴² news.detik.com/berita, *Saya Punya Girik, Apakah Bisa Jadi Bukti Kepemilikan Tanah?*, Selasa 22 Oktober 2024,

⁴³ Kompas.com, *Apa Itu Verponding, Jenis Surat Tanah Yang Tak Berlaku 2026 ?*, 18 Desember 2025.

4. Peradilan Umum

a. Pengertian Peradilan Umum

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum bahwa yang dimaksud dengan Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya⁴⁴. Pada Pasal 3 ayat (1) dijelaskan bahwa Kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Umum dilaksanakan oleh;

- a. Pengadilan Negeri
- b. Pengadilan Tinggi

b. Kompetensi Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia dilihat dari aspek keperdataan hal ini didasarkan oleh Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang mengatur mengenai kewenangan absolut pengadilan negeri yaitu ;

Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata ditingkat pertama.⁴⁵

Dalam perkara perdata, Pengadilan Negeri berwenang menangani

⁴⁴ Undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum

⁴⁵ Pasal 50 undang-undang no.27 tahun 1986 tentang Peradilan Umum

sengketa pertanahan dari aspek keperdataan. Aspek keperdataan dalam sengketa tanah adalah berkaitan dengan status keabsahan suatu hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, pembebanan suatu hak atas tanah dan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang dilakukan oleh badan/ pejabat tata usaha negara yang berkaitan dengan sengketa tanah⁴⁶.

Contoh dari gugatan sengketa pertanahan yang memiliki keterkaitan dengan status keabsahan suatu hak atas tanah, pembebanan dan peralihan hak atas tanah yakni wanprestasi yang timbul dari perjanjian sewa menyewa atau jual beli hak atas tanah, maupun Tindakan keperdataan dengan obyek tanah lainnya. Contoh dari PMH yang dilakukan oleh penguasa ialah adanya pemalsuan surat-surat bukti atas hak. dsb.

5. Peradilan Tata Usaha Negara

a. Pengertian Peradilan Tata Usaha Negara

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap Sengketa Tata Usaha Negara.⁴⁷

⁴⁶ Dani Elpah, *Titik Singgung Kewenangan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Pertanahan*, Laporan Penelitian, Puslitbang Hukum dan Peradilan Diklat Kumdil MA RI, Jakarta, 2014, Hlm.6

⁴⁷ Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

b. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

Kompetensi (kewenangan) suatu badan pengadilan untuk mengadili suatu perkara dapat dibedakan atas kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Kompetensi relatif berhubungan dengan kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara sesuai dengan wilayah hukumnya. Sedangkan kompetensi absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa.

a. Kompetensi Relatif

Kompetensi relatif suatu badan pengadilan ditentukan oleh batas daerah hukum yang menjadi kewenangannya. Suatu badan pengadilan dinyatakan berwenang untuk memeriksa suatu sengketa apabila salah satu pihak sedang bersengketa (penggugat/ tergugat) berkediaman di salah satu daerah hukum yang menjadi wilayah hukum pengadilan itu.

Pengaturan kompetensi relatif peradilan tata usaha negara terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 54 ;

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

- a. Pengadilan tata usaha negara berkedudukan di ibu kota kabupaten/ kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah kabupaten/ kota.
- b. Pengadilan tata usaha negara berkedudukan di ibukota

provinsi dan daerah hukumnya meliputi wilayah provinsi.

Untuk saat sekarang PTUN masih terbatas sebanyak 26 dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) ada 4 yaitu PT.TUN Medan, Jakarta, Surabaya dan Makassar diseluruh wilayah Indonesia, sehingga PTUN wilayah hukumnya meliputi beberapa kabupaten dan kota. Seperti PTUN medan wilayah hukumnya meliputi provinsi-provinsi yang ada di Sumatera.

Adapun kompetensi yang berkaitan dengan tempat kedudukan atau tempat kediaman para pihak, yakni pihak penggugat dan tergugat.

Dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 diatur sebagai berikut; gugatan sengketa tata usaha negara diajukan kepada pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.

b. Kompetensi Absolut

Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan peradilan tata usaha negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa. Adapun yang menjadi obyek sengketa tata usaha negara adalah keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.

Kompetensi absolut PTUN adalah 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 di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara).

Obyek sengketa tata usaha negara adalah keputusan tata usaha negara sesuai Pasal 1 angka 3 dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Namun ada pembatasan-pembatasan yang termuat dalam ketentuan Pasal-Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yaitu Pasal 2, Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 142. Pembatasan ini dapat dibedakan menjadi pembatasan langsung, pembatasan tidak langsung dan pembatasan langsung bersifat sementara.

a. Pembatasan Langsung

Pembatasan Langsung adalah pembatasan yang tidak memungkinkan sama sekali bagi PTUN untuk memeriksa dan memutus sengketa tersebut. Pembatasan langsung ini terdapat dalam penjelasan umum, Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menentukan bahwa tidak termasuk keputusan tata usaha negara menurut Undang-Undang ini antara lain :

1. Keputusan tata usaha negara yang merupakan perbuatan hukum perdata.
2. Keputusan tata usaha negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum.
3. Keputusan tata usaha negara yang masih memerlukan persetujuan.
4. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan kitab undang-undang hukum pidana atau kitab undang-undang hukum acara pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana.
5. Keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Keputusan tata usaha negara mengenai tata usaha tentara Nasional Indonesia.
7. Keputusan komisi pemilihan umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.

Pasal 49, pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dikeluarkan ;

- 1) Dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam atau keadaan luar biasa yang membahayakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Pembatasan Tidak Langsung

Pembatasan tidak langsung adalah pembatasan atas kompetensi absolut yang masih membuka kemungkinan bagi PTUN untuk memeriksa dan memutus sengketa administrasi, dengan ketentuan bahwa seluruh upaya administrasi yang tersedia untuk itu telah ditempuh.

Pembatasan tidak langsung ini terdapat dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yaitu ;

- 1) Dalam hal suatu badan atau pejabat tata usaha negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administrasi sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administrasi yang tersedia.
- 2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administrative yang bersangkutan telah digunakan.

c. Pembatasan langsung bersifat sementara

Pembatasan ini bersifat langsung yang tidak ada kemungkinan sama sekali bagi PTUN untuk mengadilinya, namun sifatnya sementara dan satu kali (einmalig). Terdapat dalam bab VI ketentuan peralihan Pasal 142 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang secara langsung mengatur masalah ini menentukan bahwa “sengketa tata usaha negara yang pada saat terbentuknya pengadilan menurut Undang-Undang ini belum diputus oleh pengadilan di lingkungan peradilan umum”.

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia dilihat dari aspek administrasi, hal ini didasarkan kepada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 bahwa ;

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.

Pengertian sengketa tata usaha negara (TUN) sendiri terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yaitu ;

Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha *negara*, termasuk

sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ⁴⁸.

Namun pasca berlakunya undang-undang administrasi pemerintahan, makna keputusan tata usaha negara tersebut meluas, yaitu⁴⁹ ;

1. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
2. Keputusan badan dan/ atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
3. Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik;
4. Bersifat final dalam arti luas;
5. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/ atau
6. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Dari ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa sengketa pertanahan yang diadili oleh atau menjadi wewenang PTUN adalah sengketa yang muncul karena suatu penetapan yang dikeluarkan atau tidak dikeluarkannya suatu penetapan oleh badan atau pejabat TUN yang memuat mengenai Tindakan hukum TUN sesuai dengan regulasi yang berlaku serta sifatnya individual, konkrit, serta final.

⁴⁸ Pasal 1 angka 10 undang-undang nomor 5 tahun 1986 jo. Undang-undang nomor 51 tahun 2009 tentang peradilan tata usaha negara.

⁴⁹ Lihat pasal 87 undang-undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Ketetapan yang dimaksud ialah sertipikat hak kepemilikan atas tanah, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh badan TUN yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada seseorang maupun badan hukum perdata yang menciptakan sebuah akibat hukum yakni kepemilikan atas suatu tanah dan sifatnya final. Keputusan TUN yang sering menimbulkan kekurangan atau kesalahan dalam pendaftaran atau penetapan hak atas tanahnya seperti adanya kekeliruan penetapan peraturan, obyek atau subyek hak, penetapan status, kekeliruan penetapan luas, batas dan letak serta kekliruan atau kesalahan lainnya⁵⁰.

Proses sengketa TUN dapat dilakukan dengan mengikuti di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, dimana penggugat dalam hal ini orang maupun badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan karena dikeluarkan atau tidak dikeluarkannya suatu keputusan TUN oleh badan TUN yakni dalam hal ini BPN dapat mengajukan surat gugatan berupa tuntutan dalam bentuk tertulis kepada PTUN di daerah hukum tergugat berkedudukan, sehingga keputusan TUN yang disengketakan tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, baik dengan disertai atau tidak disertai tuntutan ganti rugi (rehabilitasi).⁵¹

⁵⁰ Nia Kurnia, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Bandung PT. Refika Aditama, Hlm. 167.

⁵¹ Pasal 53 ayat 1 Undang-undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia baik PN maupun PTUN harus dapat memberikan ketentuan yang menjamin bahwa proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum bagi para pencari keadilan dengan memberikan penetapan yang dalam proses penetapan hukumnya berjalan dengan adil, biaya yang murah serta dengan waktu yang sesingkat-singkatnya sehingga baik PN maupun PTUN dapat memberikan penyelesaian sengketa pertanahan secara efektif, efisien, tuntas dan final sehingga dengan dengan diberikannya ketetapan tersebut tersebut dapat memuaskan pihak yang bersangkutan.⁵²

⁵² A. Mukti Arto, 2001, *Mencari Keadilan, Kritik dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Yogyakarta; Pustaka Pelajar, hlm. 12-13.

2. Landasan Teori

Penelitian ini didasarkan beberapa teori sebagai landasan menganalisis permasalahan yang ada, teori tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Teori Keadilan

Keadilan merupakan salah satu dari tujuan hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan.⁵³ Keadilan bukan saja hanya tuntutan moral melainkan secara faktual mencerminkan hukum.⁵⁴ Hakikat dari keadilan adalah dipenuhinya segala sesuatu yang merupakan hak dan kewajiban dalam hubungan hidup kemanusiaan. Hal ini didasarkan kepada konsep yang mendasari keadilan, yaitu keseimbangan antara hak dan kewajiban. Arif Gosita berpendapat bahwa keadilan merupakan suatu kondisi di mana setiap orang dapat melaksanakan hak dan kewajiban secara rasional bertanggungjawab dan bermanfaat.⁵⁵

Aristoteles dalam Tulisannya Retorica membedakan keadilan dalam dua macam yaitu keadilan distributif (*Justitia Distributiva*) sebagai keadilan yang memberikan kepada setiap orang didasarkan atas jasa-jasanya atau pembagian menurut haknya masing-masing, serta keadilan komulatif (*Justitia Cummulativa*) sebagai keadilan yang diterima masing masing anggota tanpa mempedulikan jasa masing-masing. Keadilan komulatif ini

⁵³ Muchsin, *Ikhtisar Filsafat Hukum*, (Surabaya: Untag Press, 2010). hlm. 63.

⁵⁴ Bambang Sunggono dan Aries Harianto, *Bantuan Hukum dan Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 93.

⁵⁵ Ferry Irawan, *Keadilan Berdasarkan Pancasila, Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa*, (Yogyakarta: Deepublish, 2016). hlm. 40

didasarkan pada transaksi (*sunnullagamata*) baik yang sukarela maupun tidak.

John Rawls berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institution*) . akan tetapi kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.⁵⁶

Menurut John Rawls keadilan adalah memosisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada perbedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asali” yang bertumpu pada pengertian ekuilibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).⁵⁷

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu, Rawls

⁵⁶ *Ibid*, hal. 43

⁵⁷ *Ibid*, hal. 44

menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai "*justice as fairness*". Dalam pandangan John Rawls terhadap konsep "posisi asal" terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, di antaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompatibel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu. Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*), yang menghipotesiskan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).⁵⁸

Lebih lanjut John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.⁵⁹ dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa

⁵⁸ H.R.M. Anton Suyatno, *Op. Cit.*, hlm. 12

⁵⁹ John Rawls, 1995, *A Theory Of Justice* , Terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011).

sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal, pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan, kedua, setiap aturan harus memosisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami kaum lemah.

Pendekatan John Stuart Mill terhadap keadilan terletak di dalam analisis mengenai akal sehat dan kepekaan moral, bagi Mill tidak ada teori keadilan yang bisa dipisahkan dari tuntutan kemanfaatan, keadilan adalah istilah yang diberikan kepada aturan-aturan yang melindungi klaim-klaim yang dianggap esensial bagi kesejahteraan masyarakat klaim-klaim untuk memegang janji, diperlakukan dengan setara, dan sebagainya.⁶⁰

Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory of Law and State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positivisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang

⁶⁰ Karen Lebacqz, 1986, *Six Theories of Justice*, Terj. Yudi Susanto, (Bandung: Nusa Media, 2011) hlm. 23

mengakomodasi nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu. Lebih lanjut, Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.⁶¹

Menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa.⁶²

2. Teori Kepastian Hukum

Pada dasarnya hukum harus ditegakkan dan dilaksanakan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi

⁶¹ Hans Kelsen, 1971, *General Theory Of Law and State*, Terj. Raisul Muttaqien, (Bandung: Nusa Media, 2012), hlm 7.

⁶² *Ibid*

pelanggaran hukum dalam peristiwa yang konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, yang pada dasarnya dalam pelaksanaannya tidak boleh menyimpang "*fiat justitia et perercat mundus*" (meski dunia akan runtuh hukum harus tetap ditegakkan). Itulah yang merupakan keinginan dalam kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *justitiabeln* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena tujuannya adalah untuk ketertiban masyarakat.⁶³ Kepastian adalah ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tidak tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Unsur kepastian dalam hukum berkaitan erat dengan keteraturan dalam masyarakat, karena kepastian merupakan inti dari keteraturan itu sendiri. Adanya keteraturan menyebabkan orang dapat hidup se-cara berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupannya dalam bermasyarakat.⁶⁴

Tujuan hukum tidak hanya menjamin keadilan, akan tetapi juga menciptakan kepastian hukum, kepastian hukum berkaitan erat dengan

⁶³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 160.

⁶⁴ Mochtar Kusumaatmaja dan Arief B. Shidarta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Runag Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2000).

efektivitas hukum. Jaminan kepastian hukum akan muncul apabila negara memiliki sarana yang memadai dan efektivitas untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.

Jeremy Bentham berpendapat bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang. Dan karena apa yang berfaedah bagi orang yang satu, mungkin merugikan orang lain, tujuan hukum ialah menjamin adanya kebahagiaan sebanyak-banyaknya pada orang sebanyak-banyaknya. Kepastian melalui hukum bagi perseorangan merupakan tujuan utama daripada hukum.⁶⁵

Selanjutnya Van Kan mengatakan, bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak dapat diganggu. Jelas di sini, bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat. Selain itu dapat pula disebutkan bahwa hukum menjaga dan mencegah agar setiap orang tidak menjadi hakim atas dirinya sendiri (*eigenrichting is verboden*), tidak mengadili dan menjatuhkan hukuman terhadap setiap pelanggaran hukum terhadap dirinya. Namun tiap perkara, harus diselesaikan melalui proses pengadilan, dengan perantaraan hakim berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.⁶⁶

Untuk terciptanya kepastian hukum tersebut perlu ada aturan hukum yang bersifat umum atau menyamaratakan. Sifat menyamaratakan itu tentu

⁶⁵ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2018), hlm 44.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 45.

bertentangan dengan unsur keadilan, karena keadilan justru menuntut kepada setiap orang diberikan sesuai dengan bagiannya (*suum cuique tribuere*).⁶⁷

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individual.⁶⁸

H. L. A. Hart mengatakan bahwa hukum yang pasti adalah hukum yang tersusun dalam suatu sistem. ⁶⁹Berlakunya hukum secara umum

⁶⁷ L.J. Van Apeldorn, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Terjemahan dari Inleideng Tot de Studie Van Het Nederlandse Recht. Oleh Oetarid Sadino. (Jakarta: Balai Pustaka, 2019). hlm 16.

⁶⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 136-137.

⁶⁹ E. Fernando. M. Manullang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2019). hlm. 17.

kepada seluruh komunitas masyarakat dan negara, maka secara otomatis juga menghendaki kepastian hukum harus diwujudkan. Dengan demikian unsur kepastian dari hukum menghendaki adanya upaya positivisasi dari aturan-aturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu mempunyai aspek legalitas yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian memiliki arti ketentuan atau ketetapan. Adapun kata kepastian jika digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang mengandung arti perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum pada dasarnya pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan.⁷⁰

Kepastian hukum itu sendiri dapat diartikan berlakunya hukum secara tegas ditengah-tengah masyarakat. Hal itu sesuai dengan pendapat beberapa ahli hukum, seperti di antaranya Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁷¹

⁷⁰ Margono H, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 115.

⁷¹ *Ibid*, hlm. 115

Lebih lanjut Van Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat pula berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkret.⁷²

Kepastian hukum biasanya dapat diwujudkan dalam praktik kebiasaan-kebiasaan atau kebiasaan yang sudah diterima sebagai hukum dan peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, kepastian hukum bentuknya lebih identik dalam aturan tertulis di dalam perundang-undangan.⁷³

Kepastian hukum jika dilihat dari putusan hakim dalam proses peradilan, maka kepastian hukum tidak lain apa yang dapat atau boleh diperbuat oleh seseorang dan sejauh mana seseorang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki. Dalam konteks demikian kepastian hukum dapat berarti keamanan hukum, yang artinya melindungi para pihak terhadap tindakan sewenang-wenang hakim dalam proses peradilan.⁷⁴

Dalam proses peradilan, putusan hakim harus memberikan kepastian hukum tanpa meninggalkan aspek rasa keadilan dan kemanfaatan. Dalam praktik sering ditemui bahwa terlalu mementingkan kepastian hukum akan mengorbankan rasa keadilan. Tetapi jika terlalu

⁷² *Ibid*, hlm. 115

⁷³ *Ibid*, hlm. 116

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 116

mementingkan rasa keadilan akan mengorbankan kepastian hukum. Kepastian hukum cenderung bersifat universal, sedangkan rasa keadilan cenderung bersifat individual. Karenanya keseimbangan antara keduanya akan banyak memberikan kemanfaatan.

Sebaliknya penciptaan kepastian hukum terutama dalam peraturan berupa perundang-undangan sebagaimana dikatakan oleh Nur Hasan Ismail, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut.⁷⁵

- a. Kejelasan konsep yang digunakan, norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula.
- b. Kejelasan kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hierarki ini penting karena menyangkut sah tidaknya, mengikat tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hierarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.
- c. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya bahwa ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu tidak saling

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 117

bertentangan antara satu dengan yang lainnya.

Hal tersebut juga dikatakan oleh Gustav Radbruch, unsur kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum itu sendiri.

Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi yaitu sebagai berikut : ⁷⁶

- a. Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai suatu perkara.
- b. Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Kepastian hukum selalu dikaitkan dengan hubungan antar warga-negara dan negara. Kepastian hukum sering dikaitkan dengan penyelenggaraan hukum secara konsisten dalam suatu proses sosial sehingga diperoleh patokan perilaku. Dengan demikian, kehidupan masyarakat bisa berlangsung dengan tertib, damai dan adil.

Kepastian hukum tidak hanya mencakup hukum *in concrete* pada saat penegakan dan penerapan hukum. Kepastian hukum ditentukan juga

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 117

oleh tatanan hukum *in abstracto*. Begitu pula proses peradilan bukanlah satu-satunya tempat final menentukan kepastian hukum.

Berkenaan dengan hal tersebut, Bagir Manan berpendapat: “bahwa paling kurang ada lima komponen yang mempengaruhi kepastian hukum, yaitu peraturan perundang-undangan, pelayanan birokrasi, proses peradilan, kegaduhan politik, dan kegaduhan sosial”. Dengan demikian persoalan kepastian hukum bukan semata-mata persoalan hukumnya saja, tetapi juga persoalan kekuasaan, dan juga persoalan sosial.⁷⁷

3. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang diartikan oleh FAM stroink dan J.G. steenbeec sebagai berikut ; *Het begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht.*⁷⁸. Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari hukum tata negara dan hukum administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan authority dalam bahasa Inggris dan Bevoegdheid dalam bahasa Belanda. Authority dalam black’s law dictionary and diartikan sebagai Legal Power: *a right to commad or to act; the right and power of public officers to require obedience to thei orders lawfully issued in scope of their public duties.*⁷⁹ (kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau

⁷⁷ *Ibid*, hlm. 118

⁷⁸ Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal 65*

⁷⁹ *Ibid*

bertindak, hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik.

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari 3 komponen, yaitu, pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum⁸⁰.

1. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
2. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
3. Komponen konformitas mengandung makna adanya wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Sejalan dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*) atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat 2 cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu ; atribusi dan delegasi kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.⁸¹

Demikian pula pada setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat

⁸⁰ Nurbasuki winarno, *op.cit*, hal. 66

⁸¹ *Ibid*, Hal.70

melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangnya itu lahir atau diperoleh, maka terdapat 3 kategori kewenangan, yaitu atribut, delegatif dan mandat yang dapat dijelaskan sebagai berikut; ⁸²

1. Kewenangan atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

2. Kewenangan delegatif

Kewenangan delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris.

3. Kewenangan mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah.

⁸² *Ibid*, Hal. 70-75

Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Dalam kaitannya dengan konsep atribusi, delegasi dan mandat itu dinyatakan oleh J.G. Brouwer dan A.E. Schilder, bahwa : ⁸³

1. *With attribution, power is granted to an administrative authority by an independent legislative body. The power is initial (originair), witch is to say that is not derived from a previously non sexistent powers and assigns then to an authority.* (Dengan atribut, kekuasaan diberikan kepada otoritas adminstratif oleh badan legislatif independen. Kekuasaan itu bersifat awal (Originair), artinya tidak berasal dari kekuasaan yang sebelumnya non-seksisten dan kemudian diserahkan kepada suatu otoritas).
2. *Delegations is the transfer of an acquird attribution of power from one administrative authority to anoter, so that the delegate (the body that has acquired the power) can axercise power its own name.* (Delegasi adalah pengalihan atribusi kekuasaan yang diperoleh dari satu otoritas administratif ke otoritas administratif lainnya sehingga delegasi (badan yang memperoleh kekuasaan) dapat menjalankan kekuasaan atas namanya sendiri).
3. *With mandate, there is no transfer, but the mandate giver (mandans) assigns power to the other body mandataris) to make decisions or take action in its name.* (Dengan amanat, tidak ada pengalihan,

⁸³ *Ibid, Hal. 37*

tetapi pemberi amanat (mandans) memberikan kekuasaan kepada badan lain yang diberi mandat (mandans) untuk mengambil keputusan atau mengambil tindakan atas namanya).

Brouwer berpendapat pada atribusi, kewenangan diberikan kepada suatu badan administrasi oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini asli yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan putusan kewenangan sebelumnya dan memberikannya kepada yang berkompeten.

Delegasi ditransfer dari kewenangan atribusi dari suatu badan administrasi yang satu kepada yang lainnya, sehingga delegator/ delegans (badan yang telah memberikan kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas Namanya. Pada mandate tidak terdapat suatu transfer kewenangan, tetapi pemberi mandate (mandans) memberikan kewenangan kepada badan lain (mandataris) untuk membuat suatu keputusan atau mengambil suatu tindakan atas Namanya.

Ada perbedaan yang sangat mendasar yang lain antara kewenangan atribusi dan delegasi. Dimana pada atribusi kewenangan yang siap ditransfer tidak demikian dengan delegasi. Dalam kaitan dengan asas legalitas kewenangan tidak dengan didelegasikan secara besar-besaran, akan tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi.

Konsep kewenangan dalam hukum administrasi negara berkaitan

dengan asas legalitas, dimana asas ini merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan sebagai bahan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintah dan kenegaraan di setiap negara hukum terutama bagi negara-negara hukum yang menganut System Hukum Eropa Continental. Asas ini dinamakan juga kekuasaan undang-undang (*de heerschappij van de wet*)⁸⁴. Asas ini dikenal juga di dalam hukum pidana (*nullum delictum sine previa lege poenale*) yang berarti tidak ada hukuman tanpa undang-undang⁸⁵. Di dalam hukum administrasi negara asas legalitas ini mempunyai makna *dat het aan wet is onderworpen*, yaitu bahwa pemerintah tunduk kepada undang-undang, asas ini merupakan sebuah prinsip dalam negara hukum.

Pada umumnya kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, kekuasaan merupakan kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan charisma atau kekuatan fisik ⁸⁶, istilah wewenang atau kewenangan secara konseptual sering disejajarkan dengan istilah Belanda "*bevoegdheid*" (wewenang atau berkuasa)⁸⁷, wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Tata Pemerintahan (*Hukum Administrasi*), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintah

⁸⁴ Eny Kusdarini, *Dasar-dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Pres, Yogyakarta, 2011, Hal. 89

⁸⁵ Ibid

⁸⁶ Salim H.S dan Erlies Septina Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, Hal,185

⁸⁷ Ibid

diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari konstitusi negara yang memberikan kegitimasi kepada badan public dan Lembaga negara dalam menjalankan fungsinya.

Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum ⁸⁸.

Pengertian kewenangan dalam kamus umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hasan shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau tindakan untuk mempengaruhi tindakan orang lain agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan ⁸⁹.

Hasan Sahdhily memperjelas terjemahan *authority* dengan memberikan suatu pengertian tentang pemberian wewenang (*delegation of authority*). *Delegation of authority* adalah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (manager) kepada bawahannya (subordinates) yang disertai timbulnya tanggungjawab untuk melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu menentukan tugas bawahan tersebut, penyerahan wewenang itu sendiri, dan timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan⁹⁰.

⁸⁸ SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, Hal 154).

⁸⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, Hal.170

⁹⁰ Ibid, Hal.172

Teori Kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada disertasi ini karena Kewenangan Pengadilan dalam menangani permasalahan sengketa tanah tidak terlepas dari teori kewenangan yang di dalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas, sedangkan sumber-sumber kewenangan antara lain; atribusi, delegasi dan mandate.

Dalam Konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai *Rechmacht* (Kekuasaan Hukum), dalam hukum public, wewenang terkait dengan kekuasaan⁹¹.

3. Kerangka Pikir

Penelitian ini mengkaji mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Konsep Kepastian Kompetensi Pengadilan.

Sebagai kerangka fikir dari rencana penelitian ini bertolak dari rumusan masalah, tujuan penelitian dan tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bagian terdahulu, maka akan diuraikan sebagai berikut: Hakikat Pengadilan Pertanahan adalah Pengadilan Khusus yang terbentuk berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu ;

Pengadilan khusus adalah pengadilan yang mempunyai

⁹¹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Yuridika, Vol No.5 Dan 6, Tahun XII, September-Desember, 1997, Hal.1)

kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara tertentu yang hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung yang diatur dalam undang-undang.

Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagai berikut;

Pengadilan khusus hanya dapat dibentuk dalam salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.

Pengadilan khusus pertanahan ini dalam memutus perkara akan memberikan keputusan yang benar-benar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa terkait dengan permasalahan tanah, karena hakim-hakim dalam mengambil keputusan tersebut akan membuat kesatuan pemahaman serta lebih focus dalam memahami substansi sengketa pertanahan sehingga terdapat kesamaan persepsi yang akan memberikan kemanfaatan hukum yang memuaskan bagi para pencari keadilan melalui Putusan Inkracht (*berkekuatan hukum tetap*) yang ditetapkan oleh hakim pengadilan khusus pertanahan.

Sengketa tanah adalah merupakan perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan badan pertanahan, definisi tersebut adalah

berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1.

Dengan banyaknya kasus-kasus yang berhubungan dengan masalah tanah/ sengketa tanah, kedepannya diharapkan dapat terselesaikan dengan tuntas dan komprehensif dengan hadirnya pengadilan pertanahan, sehingga tidak terjadi lagi Tarik ulur kewenangan diantara pengadilan pidana, perdata dan pengadilan tata usaha negara dalam menangani sengketa pertanahan, begitu pula terhadap para pencari keadilan dengan hadirnya pengadilan pertanahan mampu memberikan kepastian terkait pengadilan mana yang harus dituju Ketika akan mengajukan gugatan dengan obyek permasalahan terkait dengan tanah dan turunannya.

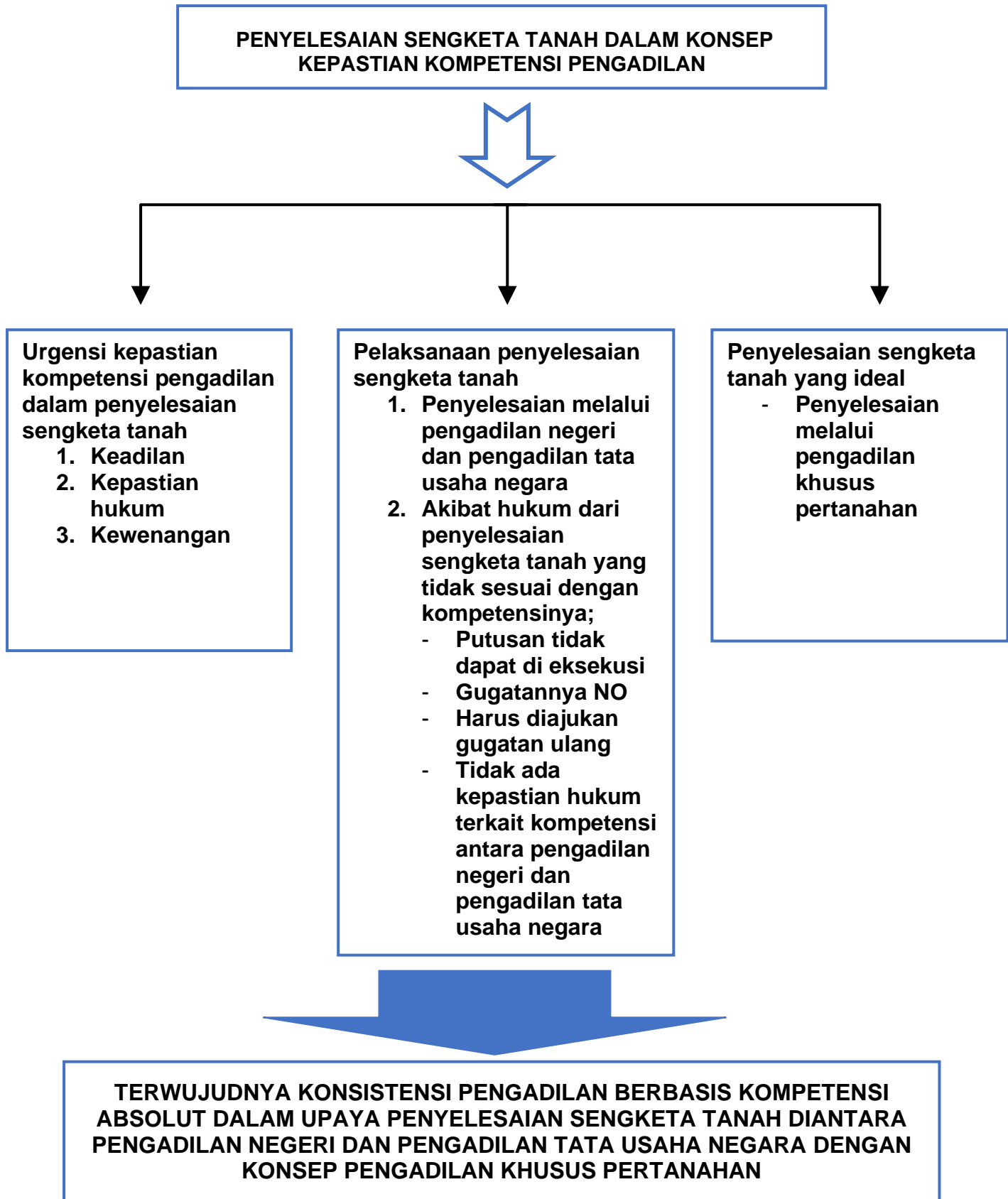
Dalam penerapan penyelesaian sengketa tanah dengan mekanisme melalui pengadilan khusus pertanahan tentunya tidak semudah membalikkan telapak tangan, karena sudah pasti terjadi pro dan kontra terutama dari kalangan lembaga penegak hukum, khususnya pengadilan, oleh karena itu dibutuhkan kesamaan persepsi dalam membuat dan mengajukan rancangan pengadilan pertanahan tersebut yang pada akhirnya dapat dicapai kesepakatan seperti apa model pengadilan pertanahan tersebut beserta perangkat-perangkatnya, paling tidak mengacu kepada pendapat yang pernah yang disampaikan oleh *Lawrence Meir Friedman* dalam bukunya *The Legal System A Sosial Science Perspective* (sistem hukum dalam perspektif ilmu social), bahwa sistem

hukum setidaknya-tidaknya terdiri dari 3 komponen⁹², yaitu ;

8. Struktur (*Legal Structure*)
9. Substansi (*Legal Substancy*)
10. Budaya (*Legal Cultur*)

⁹² Ali, Achmad, 2009, *Menguak Teori Hukum (legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence); termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.

4. Bagan Kerangka Pikir



5. Defenisi Operasional

1. Pengadilan Pertanahan yang penulis maksudkan dalam disertasi ini adalah merupakan konsep pengadilan khusus yang merupakan benteng terakhir bagi para pencari keadilan dalam upaya menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia.
2. Sengketa Tanah yang penulis maksudkan adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, Lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
3. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Kompetensi Pengadilan yang penulis maksudkan adalah suatu kewenangan mengadili dari pengadilan, dimana pengadilan baru dapat mengadili dan memutus suatu perkara apabila sesuai dengan kompetensinya atau kewenangannya.
5. Kompetensi Relatif adalah kewenangan pengadilan untuk menangani perkara sesuai dengan wilayah hukum (yuridiksi) yang

dimilikinya.

6. Kompetensi Absolut adalah kewenangan pengadilan mengadili suatu perkara/ sengketa yang didasarkan kepada obyek atau materi pokok perkaranya (penjelasan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman).
7. Pengadilan Umum adalah Pengadilan yang bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Pidana (umum dan khusus) serta perkara perdata (umum dan khusus) ditingkat pertama.
8. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah pengadilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia dilihat dari aspek administrasi, hal ini didasarkan kepada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu;
Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara
9. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku

tanah yang bersangkutan.⁹³ Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA sebagai berikut;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi;

- a. Pengukuran perpetakan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

⁹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bab I tentang ketentuan umum, pasal 1 angka 20.