

SKRIPSI
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT HAK
PAKAI
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 312 K/ TUN/ 2024)

OLEH:
PUTY BRILIAN
2210113137

PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM AGRARIA DAN SUMBER
DAYA ALAM
(PK VIII)



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS

2026

Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertipikat Hak Pakai (Studi Kasus Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024)

(Puty Brilian, 2210113137, Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam, Fakultas Hukum, 75+vii halaman, Universitas Andalas, 2026)

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sengketa dapat timbul akibat adanya cacat administrasi, tumpang tindih hak, maupun ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik dalam proses pendaftaran tanah. Salah satu kasus yang menjadi perhatian adalah sengketa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok yang menjadi objek Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024. Sengketa tersebut terjadi karena sertipikat hak pakai diterbitkan di atas tanah yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 sehingga menimbulkan tumpang tindih hak atas tanah dan ketidakpastian hukum. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini mengkaji: (1) Apa penyebab terjadinya sengketa tanah hak pakai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024? (2) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap sengketa tanah hak pakai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024?. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama sengketa adalah adanya cacat administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 karena diterbitkan di atas tanah yang telah terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda tanpa penelitian yang cermat terhadap data fisik dan data yuridis. Penerbitan sertipikat tersebut tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum. Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024 telah tepat karena menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 mengandung cacat hukum administrasi dan mempertahankan putusan *judex facti* yang menyatakan sertipikat tersebut tidak sah. Putusan tersebut memberikan kepastian hukum serta menegaskan pentingnya ketelitian dan kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan dalam penerbitan hak atas tanah guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Hak Pakai, Sertipikat Hak Atas Tanah, Pertimbangan Hakim, PTUN.

**LEMBAR PENGESAHAN
VALIDITY SHEET
No.Reg: 11/PK-VIII/IV/2026**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT HAK PAKAI
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 312 K/TUN/2024)**

***PROTECTION SETTLEMENT OF LAND DISPUTES WITH RIGHT OF
USE CERTIFICATES (CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION
NUMBER 312 K/TUN/2024)***

**Disusun Oleh
Author**

**PUTY BRILIAN
NIM : 2210113137**

**Program Kekhususan (PK): Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam (PK VIII)
Concentration Program (CP): Agrarian Law and Natural Resources (CP VIII)**

**Skripsi ini Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada tanggal 29 Juli 2026 dan
Dinyatakan Lulus Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari :
*This Minor Thesis Was Defended in the Comprehensive Examination Session on July 29th, 2026 and
Approved by a Team of Examiners Consisting of:***

**Dekan
Dean**

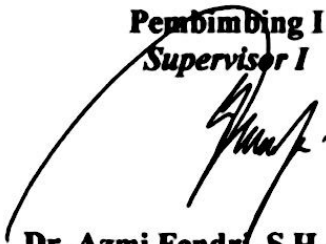


**Dr. Ferdi, S.H., M.Hum
NIP. 196807231993021001**

**Wakil Dekan I
Vice Dean I**

**Dr. Nani Mulyani, S.H., MCL.
NIP. 198208092005012002**

**Pembimbing I
Supervisor I**



**Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn
NIP. . 197505102005011003**

**Pembimbing II
Supervisor II**



**Darnis, S.H., M.H
NIP. 196202151989012001**

**Penguji I
Examiner I**



**Gusminarti, S.H., M.H
NIP. 196208081988112002**

**Penguji II
Examiner II**



**Amelia Zulfitri, S.H., M.H
NIP. 199006292024062002**

	Alumni University Number	Puty Brilian	Alumni University Number
	a. Place/Date of Birth : Solok /5 th April 2003 b. Parent's Name : Elfiando, Rieta Yanti c. Faculty : Law d. Concentration : Agrarian and Natural Resources Law e. Student ID :2210113137	f. Graduation Date : July 29 th 2026 g. Pass Predicate : Cumlaude h. Length of Study : 3 years 11 month i. GPA : 3,89 Address : Jl. A. Yani No. 63 A, VI Suku, Lubuk Sikarah, Kota Solok	

DISPUTE RESOLUTION OF LAND WITH RIGHT-TO-USE TITLE CERTIFICATE (A CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 312 K/TUN/2024)

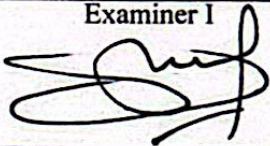
(Puty Brilian, 2210113137, Agrarian and Natural Resources Law, Faculty of Law, Universitas Andalas, 75+vii Pages, 2026)

ABSTRACT

Land disputes are a common legal issue in Indonesia, particularly those concerning the issuance of land title certificates. A notable case involves the dispute over the issuance of Right-of-Use Certificate No. 40 of 2005 in the name of the Solok City Government. The dispute arose because this Right-of-Use certificate was issued for land that was already covered by Right-of-Ownership Certificate No. 70 of 1967. Addressing this issue, this study examines the causes of the Right-of-Use land dispute in Supreme Court Decision No. 312 K/TUN/2024 and analyzes the judges' reasoning regarding the case. The study employs a normative-juridical legal research method, utilizing both statutory and case-based approaches. The findings indicate that the primary cause of the dispute was an administrative flaw in the issuance of Right-of-Use Certificate No. 40 of 2005; it was issued for land already registered under Right-of-Ownership Certificate No. 70/Kampung Belanda without a thorough examination of the physical and legal data. The issuance of the certificate failed to comply with statutory regulations on land registration and violated the General Principles of Good Governance (AAUPB), specifically the principles of prudence and legal certainty. The judges' reasoning in Supreme Court Decision No. 312 K/TUN/2024 was sound, as it declared the issuance of Right-of-Use Certificate No. 40 of 2005 to be legally flawed from an administrative standpoint and upheld the *judex facti* ruling that declared the certificate invalid.

Keywords: Land Dispute, Right of Use, Land Title Certificate, Judges' Considerations, Administrative Court (PTUN).

This minor thesis has been defended in front of the examiner team at , July 29nd 2026. Examiner,

Signature	Examiner I	Examiner II
		
Puty Brilian	Gusminarti, S.H., M.H.	Amelia Zulfitri, S.H., M.H.

Acquainted,
Head of the Department of Administrative Law: **Hendria Fitrina, S.H., M.H.**

Signature

Alumni has been registered in the faculty/university under the number:

	Faculty/University Officer	
No. Alumni Faculty	Name:	Signature:
No. Alumni University	Name:	Signature:

	No. Alumni Universitas	Puty Brilian	No. Alumni Fakultas
	a. Tempat/Tgl Lahir : Solok/ 05 April 2003	f. Tanggal Lulus : 29 Juli 2026	
	b. Nama Orangtua : Elfiando, Rieta Yanti	g. Predikat Lulus : Dengan Pujian	
	c. Fakultas : Hukum	h. Lama Studi : 3 Tahun 11 Bulan	
	d. PK : Hukum Agraria dan Sumber	i. IPK : 3,89	
	Daya Alam	j. Alamat : Jl. A. Yani No. 63 A,	
	e. No. BP : 2210113137	VI Suku, Lubuk Sikarah, Kota Solok	

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT HAK PAKAI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 312 K/TUN/2024)

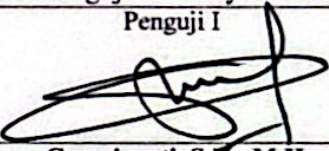
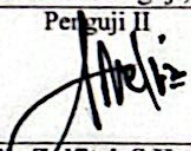
(Puty Brilian, 2210113137, Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 75+vii Halaman, 2026)

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Salah satu kasus yang menjadi perhatian adalah sengketa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok. Sengketa tersebut terjadi karena sertipikat hak pakai diterbitkan di atas tanah yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini mengkaji penyebab terjadinya sengketa tanah hak pakai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024 dan bagaimana pertimbangan hakim terhadap sengketa tanah hak pakai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama sengketa adalah adanya cacat administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 karena diterbitkan di atas tanah yang telah terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda tanpa penelitian yang cermat terhadap data fisik dan data yuridis. Penerbitan sertipikat tersebut tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum. Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024 telah tepat karena menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 mengandung cacat hukum administrasi dan mempertahankan putusan judex facti yang menyatakan sertipikat tersebut tidak sah.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Hak Pakai, Sertipikat Hak Atas Tanah, Pertimbangan Hakim, PTUN.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada 29 Juli 2026. Penguji,

Tanda Tangan	Penguji I	Penguji II
		
Puty Brilian	Gusminarti, S.H., M.H.	Amela Zulfitri, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara: **Hendria Fitrina, S.H., M.H.**

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas	Nama:	Tanda Tangan:

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah *subhanaahu wa ta'ala* atas segala karunia-Nya kepada kita semua. Berkat Rahmat dan Karunia-Nya itulah penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa ajaran kebenaran dan suri teladan bagi kita semua.

Skripsi ini berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT HAK PAKAI (STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 312 K/TUN/2024)” Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah-satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang tidak teraahingga kepada kedua orangtua tercinta, Bapak Elfiando dan Ibu Rieta Yanti yang selalu mendoakan, memberikan dukungan moral dan materi, dan kepada ketiga saudara kandung tersayang Moetia Amy Kita, Theo Dory, dan Windy Devona yang selalu memberikan dorongan, semangat, dan doa kepada penulis.

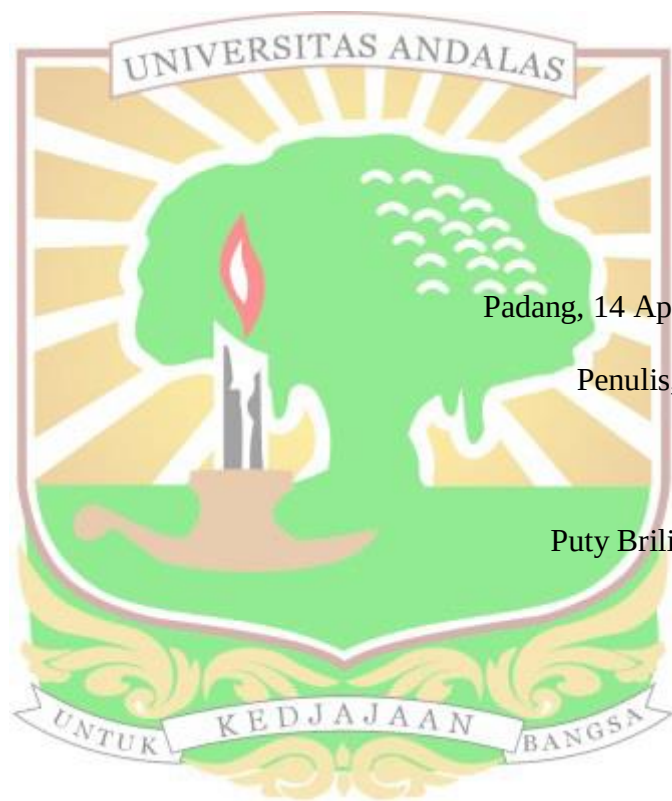
Penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ferdi, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Ibu Dr. Nani Mulyati, S.H., MCL selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Hengki Andora,S.H., LLM selaku Wakil Dekan II
2. Selanjutnya penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada Bapak Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn selaku Pembimbing I dan Ibu Darnis, S.H., M.H selaku Pembimbing II, yang telah membimbing, mengarahkan penulis,

meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

3. Ibu Hendria Fithrina, S.H., M.H selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara dan Ibu Sucy Delyarahmi, S.H., M.H selaku Sekretaris bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memfasilitasi dari tahap penulisan proposal hingga selesainya penulisan skripsi ini.
4. Ibu Gusminarti, S.H., MH selaku penguji I dan Ibu Amelia Zulfitri, S.H., MH selaku penguji II dalam ujian skripsi ini yang telah memberikan saran dan kritik yang bermanfaat untuk penulis kedepannya,
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan ilmu dan pengajaran kepada penulis selama perkuliahan maupun diluar perkuliahan.
6. Seluruh civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan bantuan selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum.
7. Teruntuk Shereen Alen selaku sahabat terbaik sehingga sudah penulis anggap seperti saudara yang senantiasa sabar mendengarkan keluh kesah dan selalu ada dalam setiap suka dan duka penulis.
8. Dan kepada teman-teman seperjuangan Kamilaturrifda, Aulia Ramadhani, dan Falih Aira Vista yang selalu kebersamai, berbagi tawa , cerita, dan semangat dari awal perkuliahan hingga saat ini, serta kepada seluruh teman Angkatan 2022 Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Hormat dan terimakasih penulis kepada semua pihak atas segala doa dan dukungannya, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan yang telah diberikan, Aamiin. Penulis berharap skripsi ini dapat menjadi manfaat dan masukan bagi penulis dan pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.



Padang, 14 April 2026

Penulis,

Puty Brilian

DAFTAR ISI

JUDUL	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	7
BAB II	11
TINJAUAN PUSTAKA	11
1. Tanah	11
a. Pengertian Tanah dan Jenis - Jenis Tanah	11
b. Hak Atas Tanah.....	13
c. Pendaftaran Tanah.....	21
2. Sertipikat Hak Pakai	23
a. Pengertian dan Dasar Hukum	24
b. Karakteristik Hak Pakai.....	25
c. Kewenangan dan Kewajiban	26
d. Subjek dan Objek Hak Pakai	27
e. Mekanisme Pendaftaran Hak Pakai	29
3. Sengketa Tanah.....	31
a. Pengertian dan Dasar Hukum	31
b. Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah	32
c. Pihak-Pihak yang Bersengketa	33
d. Faktor Penyebab Sengketa Tanah	35
e. Penyelesaian Sengketa	37
BAB III.....	43
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	43

A. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Hak Pakai dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024.....	43
B. Pertimbangan Hakim pada Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024....	58
BAB IV	69
PENUTUP	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menegaskan, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini merupakan landasan konstitusional lahirnya hukum agraria di Indonesia. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi pemanfaatan sumber daya agraria guna melindungi kepentingan umum. Secara filosofis, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bersumber pada nilai keadilan sosial serta kedaulatan rakyat atas tanah. Penguasaan oleh negara tidak diartikan sebagai kepemilikan, melainkan dimaknai sebagai kewenangan publik untuk menjamin pemanfaatan sumber daya agraria secara adil dan berkelanjutan. Tanah sebagai sumber daya utama memiliki kedudukan yang strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat di Indonesia, sehingga pengaturannya menjadi aspek fundamental dalam sistem hukum agraria nasional.

Tanah dalam hukum agraria merupakan salah-satu objek yang memiliki nilai strategis karena tanah menyangkut aspek ekonomi, sosial, dan pembangunan nasional.¹ Dengan demikian, kepastian hukum hak atas tanah menjadi komponen

¹ Muhamad Sadi, Khalisah Hayatuddin dan Suharyono, 2022, *HUKUM AGRARIA DI INDONESIA*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 41.

fundamental yang wajib diwujudkan melalui sistem administrasi yang tertib dan transparan. Melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara menyatakan bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan dijamin perlindungan hukumnya. Namun, dalam praktik, persoalan mengenai kepastian hukum sering menghadapi berbagai hambatan, salah-satunya terkait penerbitan sertipikat yang tidak mencerminkan kondisi fisik dan yuridis.² Dengan kondisi demikian, memperlihatkan bagaimana rentannya administrasi pertanahan terhadap kesalahan prosedural maupun kekeliruan pejabat yang berwenang. Hal ini berdampak meningkatnya potensi sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah atau subjek hukum lainnya.

Salah-satu bentuk hak atas tanah yang seringkali menimbulkan permasalahan adalah hak pakai, terutama hak pakai yang diberikan kepada instansi pemerintah di atas tanah yang sebelumnya sudah memiliki kekuasaan.³ Hak pakai berbeda dengan hak milik, sehingga penerbitannya memerlukan verifikasi ketat terhadap status awal tanah. Kesalahan dalam proses verifikasi menyebabkan lahirnya sertipikat yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Hal inilah yang dapat menimbulkan konflik antara masyarakat dengan pemerintah. Tidak adanya penyelesaian hak-hak pihak lain yang telah ada sebelumnya menyebabkan situasi

² Dios Ferdian Herefa, "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah dalam Menunjang Pembangunan di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", Jurnal Lex Administratum, Vol. 8, No. 3, 2020, hlm. 90.

³ Deni Hermawan, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara", Jurnal Sosial Humaniora, Vol. 2, No. 2, 2025, hlm. 60.

semakin kompleks. Akibatnya, terjadi tumpang tindih administrasi yang dapat berujung pada keberatan atau gugatan terhadap tindakan pemerintah.

Dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang berlandaskan kewenangan, prosedur, dan substansi yang benar.⁴ Setiap kesalahan dalam salah-satu unsur tersebut, berpotensi menyebabkan keputusan tersebut cacat hukum sehingga dapat dibatalkan melalui mekanisme peradilan. Sehingga, hal ini menegaskan bahwa pejabat pertanahan harus menerapkan prinsip ketelitian, kehati-hatian, dan kecermatan dalam menjalankan prosedur administrasi. Prinsip ini tidak hanya diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga tercermin dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).⁵ Ketidakpatuhan pejabat pertanahan dengan prinsip tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat serta mencederai kredibilitas pemerintah. Dengan demikian, pentingnya mengkaji mekanisme pengawasan hukum berperan dalam memastikan keabsahan setiap tindakan administratif pertanahan.

Perkembangan peraturan mengenai pertanahan menunjukkan bahwa negara memberikan perhatian besar terhadap penyelenggaraan administrasi, mulai dari penataan data fisik hingga data yuridis sistem pendaftaran tanah.⁶ Akan tetapi, berbagai penelitian dan putusan pengadilan menunjukkan celah administrasi masih sering terjadi. Salah-satunya adalah ketidaktepatan dalam pengumpulan informasi

⁴ Dewi Anggraeni, Et. Al., *"Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan"*, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Vol. 2, Nomor 8, 2023, hlm. 2018.

⁵ *Ibid.*, hlm. 2026.

⁶ Satrio Ardi Kartono, *"Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia"*, Jurnal Esensi Hukum, Vol. 2, No. 1, 2020, hlm. 98.

dasar sebelum diterbitkannya suatu sertipikat. Ketidaktepatan itu kemudian membuka peluang terjadinya sengketa akibat adanya klaim yang tidak sinkron antara pihak yang memiliki hak dengan pihak yang memperoleh keputusan administrasi. Dengan demikian, pentingnya penguatan tata kelola pertanahan agar tidak merugikan pihak tertentu.

Sengketa tanah yang melibatkan sertipikat hak pakai pada dasarnya mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara data pendaftaran tanah dengan fakta penguasaan tanah.⁷ Hal tersebut menunjukkan bahwa proses penetapan hak belum sepenuhnya mempertimbangkan kondisi empiris yang melekat pada objek tanah. situasi ini bisa terjadi ketika pengumpulan data dan pemeriksaan lapangan tidak dilakukan secara menyeluruh. Sengketa juga dapat terjadi karena kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah dan kantor pertanahan dalam mengelola dokumen Riwayat tanah. ketidakharmonisan tersebut menjadi pemicu utama terjadinya tumpang tindih hak. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa tanah bersertipikat hak pakai memerlukan pendekatan analitis.

Sengketa tanah yang dimaksud di sini adalah sengketa tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024. Sengketa bermula ketika Erwin Angriawan selaku ahli waris dari almarhum Andy Angriawan menggugat Pemerintah Kota Solok dan Kantor Pertanahan Kota Solok terkait terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok. Sertipikat tersebut diterbitkan di atas tanah yang menurut penggugat merupakan bagian dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 70/Kampung Belanda yang

⁷ Michael Christopher dan Benny Djaja, "Legal Status of Duplicate Land Certificates and Mechanisme for Their Resolution Under the National Land Law System" Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren, Vol. 7, No. 2, 2025, hlm. 1251.

berasal dari konversi eigendom verbonding Nomor 3765 tertanggal 1967. Sengketa ini muncul karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan di atas bidang tanah yang sudah ada hak kepemilikannya, sehingga menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Sebelumnya, Pemerintah Kota Solok memang telah menggunakan tanah tersebut sejak tahun 1972 dengan dasar Surat Izin Memakai Tanah, tetapi permintaan ganti rugi dari pihak pemilik tidak pernah terselesaikan.

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Padang melalui Putusan Nomor 10/G/2023/PTUN.PDG tanggal 8 November 2023 mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 tidak sah. Putusan tersebut diperkuat di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT.TUN) Medan melalui Putusan Nomor 166/B/2023/PT.TUN.MDN tanggal 12 Februari 2024. Tidak terima dengan putusan tersebut, Pemerintah Kota Solok dan Kantor Pertanahan Kota Solok mengajukan kasasi. Namun, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024 tanggal 16 Juli 2024 menolak permohonan kasasi dengan alasan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai di atas tanah yang telah memiliki SHM bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Dengan demikian, putusan *judex facti* tetap berlaku, dan Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara kasasi sebesar Rp500.000,00.

Meskipun Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 telah berkekuatan hukum tetap, namun tindak lanjut dari putusan tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Solok belum terlaksana. Hal ini diduga karena adanya perkara lain, yaitu perkara perdata yang menyangkut objek tanah yang sama, yang mana BPN Kota Solok berpendapat bahwa ada dasar hukum lain yang mendukung status *quo* objek tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut serta tingginya jumlah sengketa mengenai tumpang tindih hak atas tanah di Kota Solok yang melibatkan BPN Kota Solok, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut, penelitian ini mengangkat judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT HAK PAKAI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 312 K/TUN/2024)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa penyebab terjadinya sengketa tanah hak pakai dalam putusan nomor 312 K/TUN/2024?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap sengketa tanah hak pakai dalam putusan nomor 312K/TUN/2024?

C. Tujuan Penelitian

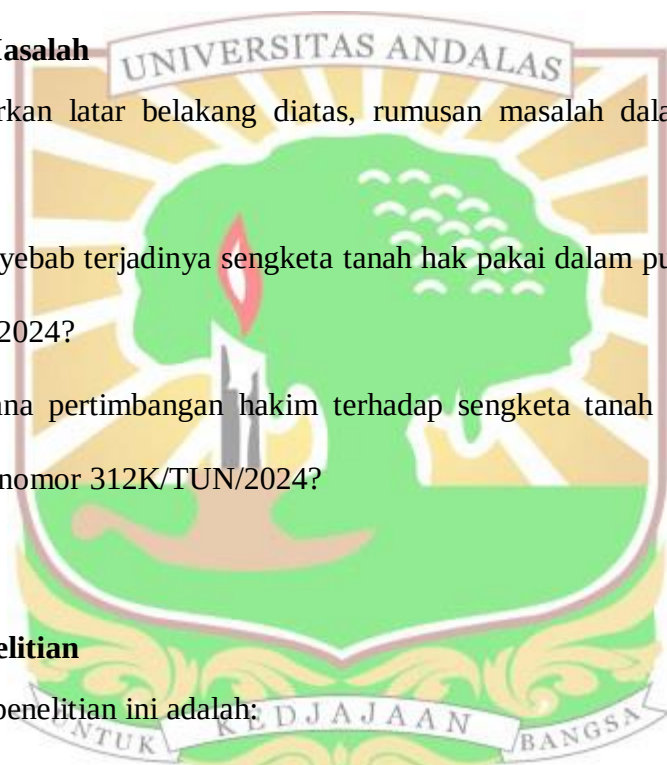
Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa tanah hak pakai dalam putusan nomor 312 K/TUN/2024,
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap sengketa tanah hak pakai dalam putusan nomor 312 K/TUN/2024.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis



Penulis berharap penelitian ini dapat memperkaya ilmu, menambah wawasan, dan berkontribusi dalam pengembangan ilmu hukum dibidang hukum agraria dan sumber daya alam, khususnya terkait teori keabsahan sertipikat hak atas tanah, prinsip kepastian hukum, serta perlindungan hukum. Penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan teori mengenai kewenangan peradilan tata usaha negara dalam menangani sengketa pertanahan. Selain itu, penulis berharap penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai referensi teoritis yang bermanfaat bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat, khususnya yang berhadapan dengan sengketa sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi Kantor Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperbaiki tata kelola administrasi pertanahan agar tidak terjadi lagi cacat hukum dalam penerbitan sertipikat. Selain itu, bagi akademisi dan praktisi hukum, penelitian ini dapat dijadikan sebagai studi dalam menangani kasus serupa dan memberikan gambaran konkret tentang penerapan hukum agraria dalam penyelesaian konflik hak atas tanah.

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang dapat mendukung penelitian, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku,

misalnya yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum.⁸ Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis bagaimana ketentuan hukum mengatur dan diterapkan. Dengan penelitian ini, penulis menelaah bagaimana penyelesaian sengketa dalam putusan tersebut dari perspektif hukum positif. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman normatif terhadap penerapan hukum dalam praktik peradilan dan menilai kesesuaian putusan dengan prinsip-prinsip hukum.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan lainnya yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis secara mendalam isi dan pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024 sebagai contoh konkret penerapan hukum pada bidang penyelesaian sengketa pertanahan.

3. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah pernyataan yang mempunyai otorisasi hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintahan meliputi undang-undang, putusan pengadilan, dan peraturan administratif. Bahan

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 13.

hukum primer dalam bentuk putusan yaitu Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 dan bahan hukum primer dalam bentuk undang-undang dalam penelitian ini yaitu:

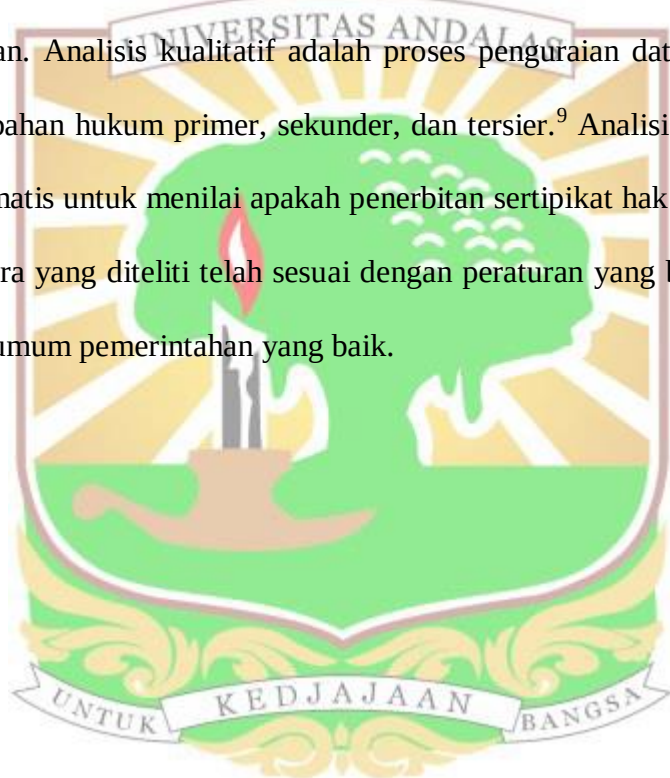
- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- 4) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- 7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang meliputi buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, literatur, dan lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, media massa, dan situs web yang sesuai dengan penelitian.

4. Analisis Bahan Hukum

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan cara menelaah isi norma hukum, mengkaji logika dan argumentasi yuridis dalam putusan pengadilan, serta menghubungkannya dengan teori dan doktrin hukum yang relevan. Analisis kualitatif adalah proses penguraian data yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.⁹ Analisis dilakukan secara sistematis untuk menilai apakah penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam perkara yang diteliti telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.



⁹ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 43.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tanah

a. Pengertian Tanah dan Jenis - Jenis Tanah

Dalam hukum agraria, tanah adalah bagian dari bumi, yang disebut sebagai permukaan bumi. Tanah yang dimaksud dalam hukum agraria yaitu tanah dari aspek yuridis yang mana berkaitan dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjelaskan “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang diberi alas

¹⁰ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- 4) Bahan-bahan dari bumi (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Selanjutnya pengertian tanah menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- 1) Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa tanah merupakan sumber daya strategis bagi kehidupan manusia yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya, sehingga pemanfaatannya harus dikelola secara adil dan memperhatikan kepentingan masyarakat.¹¹
- 2) Boedi harsono menjelaskan tanah dalam pengertian hukum adalah bagian dari permukaan bumi yang menjadi objek hak milik dan hak-hak lain yang diatur dalam hukum agraria.¹² Tanah dilihat sebagai benda yang memiliki nilai hukum karena dapat dijadikan dasar untuk memberikan hak kepada subjek hukum.
- 3) Subekti berpendapat bahwa tanah merupakan benda tidak bergerak yang secara yuridis menjadi objek hak kepemilikan dan penguasaan, yang pengaturannya berada dalam ruang lingkup hukum perdata dan hukum agraria.¹³

Tanah dapat dibedakan berdasarkan status penguasaannya dalam hukum agraria. Kategori pertama yaitu tanah negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan belum dibebani hak atas tanah tertentu. Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus, dan menentukan peruntukan serta penggunaan tanah bagi sebesar-besarnya

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Jakarta: Kompas, hlm. 5.

¹² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta: Djambatan, hlm. 27.

¹³ Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm. 46.

kemakmuran rakyat. Tanah negara dapat digunakan untuk kepentingan umum, diserahkan kepada instansi pemerintah, ataupun diberikan kepada individu atau badan hukum dalam bentuk hak tertentu. Keberadaan tanah negara sangat penting untuk menjamin ketersediaan tanah bagi kepentingan sosial dan pembangunan.

Selanjutnya, dalam hukum agrarian juga terdapat tanah ulayat. Tanah ulayat merupakan tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat secara komunal dengan sistem pengelolaan yang didasarkan pada hukum adat setempat. Tanah ulayat diakui berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan “Negara mengakui keberadaan tanah ulayat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional maupun peraturan perundang-undangan.”

Selain itu, terdapat juga tanah hak, yaitu tanah yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum dalam bentuk hak tertentu. Berdasarkan prinsipnya, tanah hak lahir dari pemberian yang bersumber dari tanah adat atau tanah negara yang telah dilepaskan haknya menjadi hak atas tanah yang mana diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan tanah hak adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya.

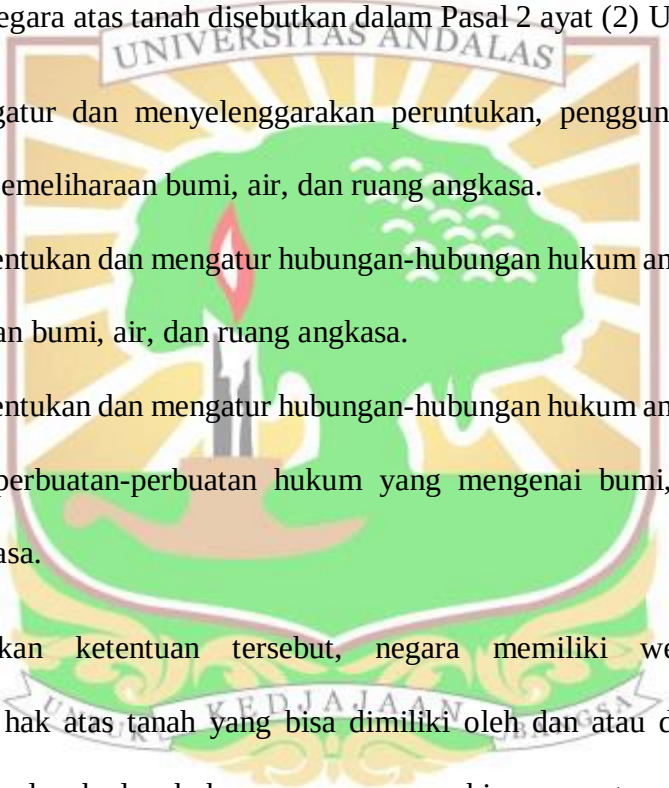
b. Hak Atas Tanah

. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.¹⁴ Adanya hak menguasai dari negara yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1)

¹⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, hlm.16.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA),
“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang
dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam
yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara
sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dalam menguasai tanah,
yaitu disebut sebagai hak menguasai negara atas tanah. Adapun wewenang hak
menguasai negara atas tanah disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu:

- 
1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan,
dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
 2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang
dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang
dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang
angkasa.

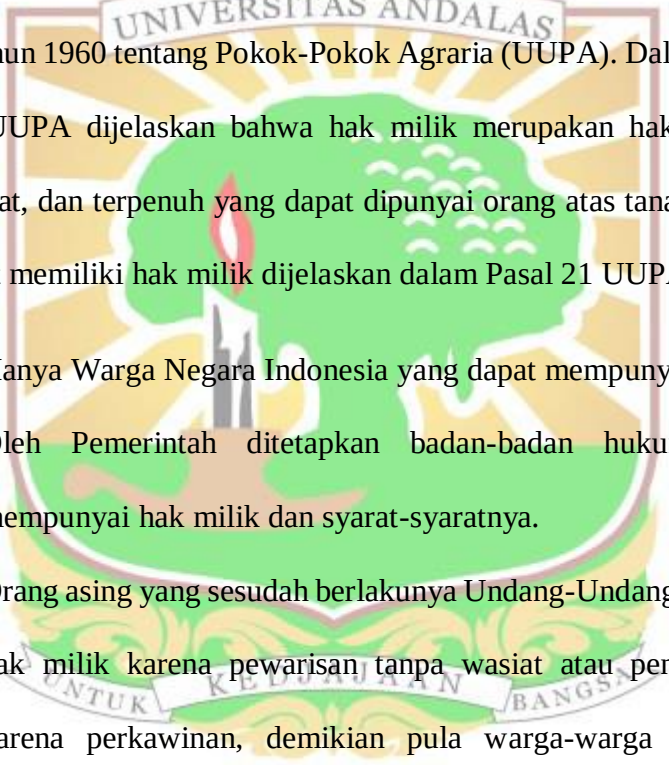
Berdasarkan ketentuan tersebut, negara memiliki wewenang untuk
menentukan hak atas tanah yang bisa dimiliki oleh dan atau diberikan kepada
perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan dalam peraturan
perundang-undangan. Kewenangan ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa
“Atas dasar hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2
ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah,

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”¹⁵

Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) meliputi:

a) Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Adapun yang dapat memiliki hak milik dijelaskan dalam Pasal 21 UUPA yaitu:

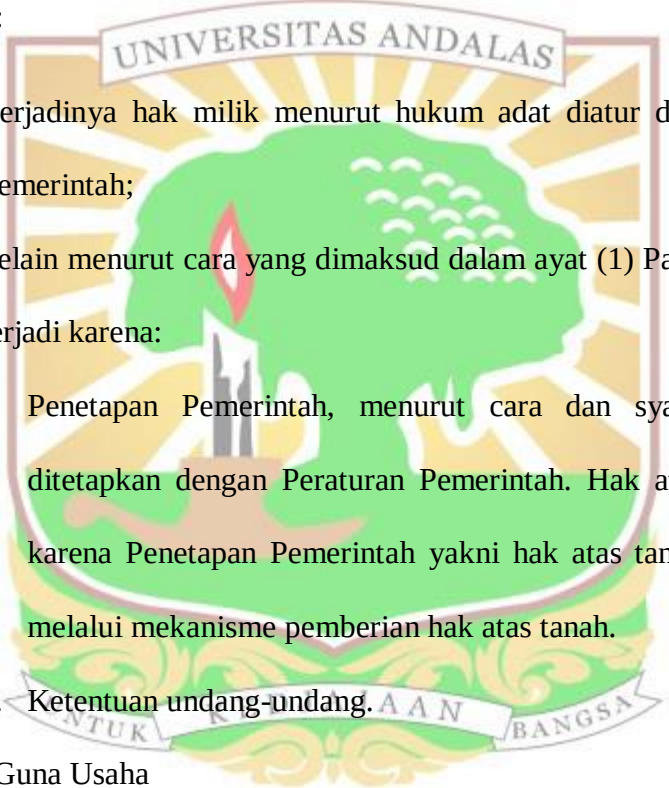
- 
- (1) Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-warga Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan

¹⁵ Mulyadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2016, *SERI HUKUM HARTA KEKAYAAN: HAK – HAK ATAS TANAH Untuk Perguruan Tinggi*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 14.

tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terjadinya hak milik yaitu:

- 
- The logo of Universitas Andalas is a shield-shaped emblem. At the top, a banner reads "UNIVERSITAS ANDALAS". The central part of the shield features a green tree with a red flame-like shape at its base. Below the tree, there is a depiction of a traditional house (rumah gadang) with a thatched roof. The bottom of the shield is decorated with a yellow and green pattern. A banner at the very bottom contains the text "UNTUK KEMAJUAN BANGSA".
- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
- Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yakni hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - Ketentuan undang-undang.

b) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu untuk keperluan melakukan usaha di berbagai sector seperti, perusahaan, pertanian, perikanan, atau peternakan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

c) Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dijelaskan: Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d) Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa, hak pakai yaitu hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban kepada seseorang yang ditentukan dalam perjanjian oleh pejabat dan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Mengenai hak pakai diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Selanjutnya dalam Pasal 42 UUPA Hak Pakai atas tanah dapat diberikan kepada:

- 1) Warga Negara Indonesia;

- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga dijelaskan subjek hak pakai berdasarkan jenis pemakaiannya, yaitu hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan. Hak pakai dengan jangka waktu dapat 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 sosial.
- 5) Orang asing.

Selanjutnya, hak pakai yang diberikan selama dipergunakan dapat diberikan kepada:

- 1) Instansi Pemerintah Pusat.
- 2) Pemerintah Daerah.
- 3) Pemerintah Desa.
- 4) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Mengenai jangka waktu hak pakai tergantung asal haknya. Apabila hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, jangka waktunya diberikan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan hak pakai di atas tanah hak milik diberikan

jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik.¹⁶

e) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang didapatkan oleh seseorang atau badan hukum dari tanah milik orang lain untuk menggunakan tanahnya guna keperluan bangunan, dengan membayarkan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai sewa.

f) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah adalah hak untuk memanfaatkan hutan dan penggunaan kawasan hutan oleh seluruh rakyat Indonesia dan memiliki hak untuk pembukaan kawasan hutan.

g) Hak Lainnya

Hak lainnya adalah hak-hak yang tidak diatur didalam Undang-undang Pokok Agraria, namun diatur dalam peraturan perundang-undangan lain. Contohnya seperti hak pengelolaan, hak ini bersifat sementara. Hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah untuk menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan serta perusahaan pada umumnya.¹⁷

Dalam sengketa ini terdapat hak *eigendom*, kata *eigendom* dalam hukum perdata barat merupakan hak milik. Dasar hukum mengenai hak *eigendom* sudah ada dalam ketentuan Pasal 570 KUHP, yang kemudian dicabut oleh Undang-

¹⁶ Iwan Permadi, Et. Al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai", YURISPRUDEN: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 7, No. 2, 2024, hlm. 161.

¹⁷ Ibid., hlm.15.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Verponding* menurut Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1953 Tentang Penetapan “Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952, untuk pemugutan pajak *verponding* untuk tahun-tahun 1953 dan berikutnya” Sebagai Undang-Undang merupakan “Dengan nama *verponding* dikenakan suatu pajak atas harta tetap sebagaimana disebut dalam Pasal 3 *Ordonansi verponding* 1928.”

Hak *eigendom* memiliki 2 (dua) jenis, yaitu:

- a) Hak *eigendom* tanpa hak-hak penguasa, yaitu tanah yang luasnya tidak boleh lebih dari 10 bau. Hal ini diatur dalam Pasal 570 KUHP.
- b) Hak *eigendom* dengan hak-hak penguasa, yaitu tanah yang luasnya lebih dari 10 bau. Jenis ini disebut sebagai tanah partikelir.¹⁸

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, dualisme hukum agraria di Indonesia telah dihapuskan dan hak atas tanah yang dimiliki seseorang atau badan hukum sebelum berlakunya UUPA dapat dikonversi sesuai dengan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Saat ini telah terjadi dinamika perkembangan hukum agraria dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. berdasarkan Pasal 95 ayat (1) PP 18/2021 ini seluruh alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

¹⁸ <https://iblam.ac.id/2024/01/20/mengenal-istilah-eigendom-sebagai-status-kepemilikan/> Diakses 20 Mei 2026 Pukul 20.32.

c. Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kewenangan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN dan dilakukan oleh Kepala BPN, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah dan perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, hal ini dijelaskan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁹

Dalam sengketa ini, hak milik yang dimiliki oleh Andy Angriawan berasal dari konversi *eigendom verponding*. Agar memiliki kepastian hukum, hak *eigendom verponding* harus dikonversi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adapun prosedur konversi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara langsung selama pemohon masih sebagai pemegang hak atas tanah, Warga Negara Indonesia, terdapat surat ukur

¹⁹ Chaterine Virginia, "Penyelesaian Sertifikat Ganda yang Terbukti Terbit Akibat Kelalaian Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Nomor 48/G/2021/PTUN-MDN)", Jurnal Global Ilmiah, Vol. 2, No. 3, 2024, hlm. 2

untuk mengetahui batas-batas tanah, serta bukti bahwa hak belum beralih atas nama orang lain.²⁰

Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berlaku, konversi ini disebut sebagai pembuktian hak lama.²¹ Dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24/1997 menjelaskan bahwa untuk keperluan pendaftaran haknya, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan pemilik alas hak yang kebenarannya dianggap patut dan cukup beralasan agar dilakukan pendaftaran hak atas tanah.²² Dalam Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24/1997 disebutkan bahwa:²³

- 1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24/1997.
- 2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24/1997 dinyatakan lengkap apabila ditunjukkan kepada panitia adjudikasi dokumen sebagai berikut:
 - a. *Grosse* akta hak *Eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan

²⁰ Lubis, Yamin, et.al. 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 218.

²¹ *Ibid.*, hlm. 220.

²² Ismail, Ilyas, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*", Vol. 13, No. 1, 2011, hlm. 21.

²³ Ismail, Ilyas, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*", Vol. 13, No. 1, 2011, hlm. 44.

bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik,
atau

- b. *Grosse* akta hak *Eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

Adapun tujuan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:²⁴

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah dapat membuktikan sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar;
- c) Untuk menyelenggarakan tertib administrasi.

2. Sertipikat Hak Pakai

²⁴ Edi Antoni Ginting dan Tetti Samosir, “Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Tumpang Tindih”, *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 3, No. ,2024, hlm. 417.

a. Pengertian dan Dasar Hukum

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa²⁵ “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”

Hak Pakai lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 49 disebutkan bahwa hak pakai terdiri atas dua bentuk. Pertama, hak pakai dengan jangka waktu yang dapat diberikan kepada:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
- d) Badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang Asing.

²⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bentuk kedua yaitu hak pakai selama dipergunakan, hak pakai ini dapat diberikan kepada:²⁶

- a) Instansi Pemerintah Pusat;
- b) Pemerintah Daerah;
- c) Pemerintah desa;
- d) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

b. Karakteristik Hak Pakai

Karakteristik hak pakai yang utama sekali yaitu pemanfaatan dan penggunaan tanah digunakan sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam perjanjian atau keputusan pemberian hak pakai. Hak pakai memiliki beberapa karakteristik yaitu:

- a) Hak pakai bersifat terbatas, adapun jangka waktu hak pakai diatur dalam Pasal 52 PP Nomor 18 Tahun 2021 yaitu:
 - (1) Hak pakai diatas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun.
 - (2) Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

²⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik.
- b) Hak pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Asing sebagaimana disebutkan dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- c) Hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan dengan hak tanggungan kecuali diatur dalam peraturan lain. Dalam Pasal 52 PP No. 18 Tahun 2021 memperbolehkan hak pakai di atas hak pengelolaan dijadikan jaminan dengan syarat tertentu.
- d) Hak pakai bersifat fungsional, hal ini sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu penggunaan hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yaitu haruslah bermanfaat bagi masyarakat dan tidak boleh menimbulkan kerugian bagi salah -satu pihak.²⁷

c. Kewenangan dan Kewajiban

Kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak pakai diatur dalam Pasal 59 PP 18/2021, yaitu pemegang hak pakai berhak:

- a) Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

²⁷ Dwi Sugianto, "Karateristik Hak Pakai atas Tanah dan Permasalahannya dalam Praktik Pertanahan Indonesia", Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5 No. 2, 2020, hlm. 125.

- b) Memanfaatkan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan hak pakai sepanjang untuk mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- c) Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak pakai diatur dalam Pasal 57 PP 18/2021, yakni:

- a) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama dua tahun sejak hak diberikan;
- b) Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e) Melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.

d. Subjek dan Objek Hak Pakai

Dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa yang dapat memiliki hak pakai adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Adapun objek yang dapat diberikan hak pakai diatur dalam Pasal 51 Ayat (1) dan (2) PP Nomor 18 Tahun 2021, yaitu:

- (1) Tanah yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu meliputi:
 - a. Tanah Negara;
 - b. Tanah hak milik; dan
 - c. Tanah hak pengelolaan.
- (2) Tanah yang dapat diberikan hak pakai selama dipergunakan meliputi:
 - a. Tanah negara; dan
 - b. Tanah hak pengelolaan.

Objek tanah yang dapat diberikan hak pakai haruslah dipergunakan sesuai peruntukannya dan tidak boleh dialihkan tanpa izin. Selanjutnya, juga terdapat perluasan hak pakai setelah disahkan nya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, yaitu meliputi:

- a) Pasal 138 ayat (2), pemanfaatan tanah diatas hak pengelolaan yang diserahkan kepada pihak ketiga, sebagian atau seluruhnya.
- b) Pasal 145, hak pakai untuk rumah susun.

- c) Pasal 146 ayat (1), hak pakai atas tanah atau ruang diatas tanah dan/atau ruang bawah tanah untuk kegiatan tertentu.
- d) Pasal 146 ayat (4), penggunaan dan pemanfaatan ruang atas tanah atau ruang bawah tanah oleh pemegang hak berbeda.

e. Mekanisme Pendaftaran Hak Pakai

Dalam Pasal 53 PP Nomor 40 Tahun 1996 terjadinya hak pakai atas tanah negara merupakan hasil dari keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya hak pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan untuk hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Setiap pemberian hak pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.²⁸

Adapun prosedur pemberian hak pakai di atas tanah hak milik tidak terjadi karena pencaplokan sepihak oleh negara atau instansi, melainkan harus didasarkan pada kesepakatan sukarela antara pemilik SHM dan calon pemegang Hak Pakai (bisa perorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah).

- a) Kesepakatan Rencana Pemberian Hak: Kedua belah pihak menyepakati jangka waktu (maksimal 30 tahun, dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun serta diperbarui), nilai kompensasi/ganti rugi (jika ada), serta peruntukan tanah.

²⁸ Suryani Sappe, et.al, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa", Jurnal Batulis Civil Law Review, Vol. 2, No. 1, 2021, hlm 80.

- b) Pembuatan Akta Pemberian Hak: Kesepakatan tersebut wajib dituangkan ke dalam Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah domisili tanah tersebut. Akta PPAT inilah yang menjadi landasan hukum (*alas hak*) utama untuk proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Setelah Akta PPAT ditandatangani, PPAT atau pemohon wajib mendaftarkan pemberian hak tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dalam tenggang waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani. Berkas permohonan yang harus disiapkan meliputi:

- a) Formulir permohonan pendaftaran yang telah diisi dan ditandatangani.
- b) Sertipikat asli Hak Milik (SHM) induk yang akan dibebani.
- c) Akta Pemberian Hak Pakai dari PPAT asli beserta salinannya.
- d) Identitas diri pemegang Hak Milik dan calon pemegang Hak Pakai (KTP/KK untuk perorangan, atau Akta Pendirian/SK Pengangkatan untuk badan hukum/instansi).
- e) Bukti pelunasan pajak-pajak terkait (seperti PPh atau BPHTB jika diwajibkan berdasarkan nilai perjanjian).

Selanjutnya, petugas BPN akan melakukan pengujian materiil dan formal terhadap berkas yang masuk:

- a) Pemeriksaan Data Yuridis: Meneliti validitas SHM induk, mengecek apakah tanah tersebut sedang dalam status sengketa, diblokir, atau dijadikan jaminan utang (hak tanggungan).

- b) Pemeriksaan Data Fisik: Memastikan kesesuaian luas tanah yang dimohonkan Hak Pakai dengan luas total yang tertera dalam surat ukur SHM induk (apakah Hak Pakai meliputi seluruh atau hanya sebagian bidang tanah SHM).

Jika seluruh dokumen dinyatakan sah serta memenuhi persyaratan administratif dan yuridis, Kantor Pertanahan akan melakukan pembukuan. Sebagai langkah final, Kantor -Pertanahan akan menerbitkan produk hukum baru berupa Sertipikat Hak Pakai.



3. Sengketa Tanah

a. Pengertian dan Dasar Hukum

Sengketa merupakan sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, atau perbantahan.²⁹ Sengketa tanah adalah sengketa yang terjadi karena adanya konflik kepentingan atas tanah. Sebab itu, diperlukannya perbaikan di bidang penataan dan penggunaan tanah demi kesejahteraan masyarakat serta kepastian hukum di dalamnya. Pemerintah telah mengupayakan berbagai usaha guna penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan

²⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/>, Diakses 17 September 2025 Jam 20.58.

sengketa tanah yang merugikan masyarakat, dikarenakan bidang tanah jika sedang dalam sengketa itu tidak dapat digunakan.³⁰

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 butir 2 menjelaskan bahwa, “Sengketa pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.”

b. Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah

1) Peradilan Tata Usaha Negara

Peradilan Tata Usaha Negara adalah kekuasaan kehakiman yang berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Adapun yang dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara ialah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yaitu sebagaimana dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.³¹

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa BPN berwenang melakukan pendaftaran tanah, diantaranya pemberian sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak. Jika

³⁰ Sukmawati, Putu Diva, “*Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*”, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol. 2, No. 2, 2022, hlm. 90.

³¹ Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

terdapat sertipikat tanah yang memiliki cacat hukum administrasi dalam penerbitannya sehingga merugikan pihak tertentu, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Adapun gugatannya dapat berisikan permohonan pembatalan atau pernyataan tidak sah sertipikat hak atas tanah dengan atau tanpa disertai ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.

2) Peradilan Umum

Peradilan umum memiliki wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kekuasaan kehakiman ini dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri ditingkat pertama, dan Pengadilan Tinggi ditingkat banding, serta Mahkamah Agung sebagai peradilan tertinggi.

Dalam perkara pertanahan, apabila yang dipermasalahkan adalah sengketa kepemilikan hak atas tanahnya dan bukan mengenai keabsahan penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka hal ini adalah kewenangan Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 22/K/TUN/1998 jo. 16/K/TUN/2000 jo. 93/K/TUN/1996 yang menyatakan, “Sengketa kepemilikan tanah: kaidah hukumnya bahwa KTUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang peradilan TUN, melainkan wewenang peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”.

c. Pihak-Pihak yang Bersengketa

1) Pemerintah

Pemerintah adalah salah - satu subjek hukum yang dapat memegang hak pakai sebagaimana dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak pakai yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah pada umumnya digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan public, dan kepentingan umum lainnya. Dalam hal ini, pemerintah dapat berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah negara atau sebagai pihak yang memberikan hak pakai kepada pihak lain berdasarkan kewenangan administratif.

Dalam sengketa, pemerintah biasanya diwakili oleh instansi terkait, seperti Pemerintah Daerah, Kementerian Lembaga Negara, dan badan hukum lainnya. Sengketa muncul ketika pemerintah mengklaim bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara atau telah diberikan hak pakai kepada instansi pemerintah tertentu, sehingga keberadaan hak yang diklaim individu dianggap tidak sah atau cacat hukum.

2) Individu

Individu merupakan warga negara yang menguasai atau memiliki hubungan hukum dengan tanah, baik berdasarkan sertifikat, alas hak tertentu, maupun penguasaan fisik yang berlangsung lama. Individu dapat mengklaim tanah tersebut sebagai haknya dengan dasar pendaftaran tanah, perolehan hak secara perdata, atau penguasaan nyata yang dilakukan secara terus menerus dan beritikad baik.³²

Dalam praktiknya, individu yang berhadapan dengan pemerintah, biasanya terjadi apabila tanah sengketa diklaim sebagai tanah negara atau tanah yang digunakan untuk kepentingan umum. Sengketa biasanya muncul akibat

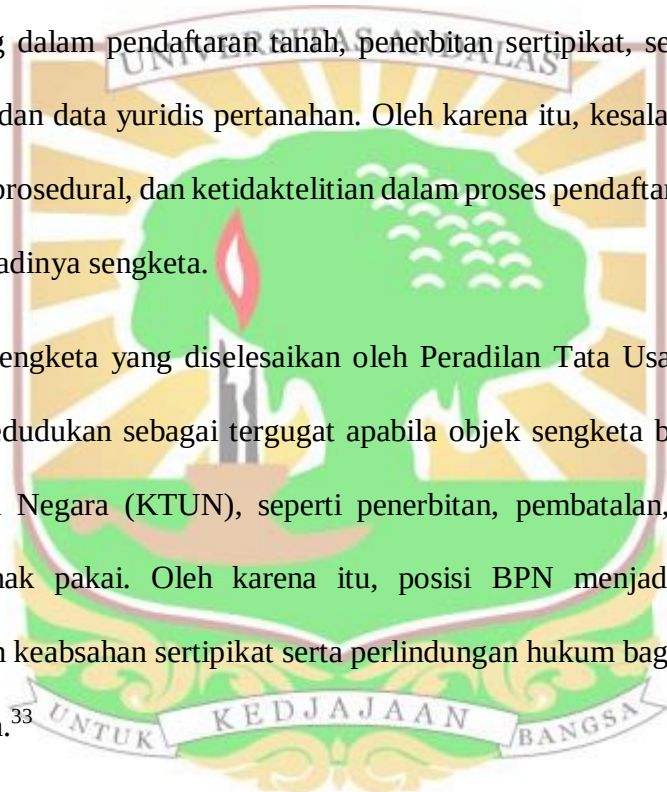
³² Gayatri S. dan Suryani, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi", Jurnal Analogi Hukum, Vol. 3, No. 1, 2021, hlm. 80.

ketidaksesuaian data yuridis dengan fakta penguasaan fisik lapangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan keadilan substantif bagi individu.

3) Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional seringkali berperan sebagai pihak terkait secara langsung maupun tidak langsung dalam sengketa tanah. BPN memiliki wewenang dalam pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis pertanahan. Oleh karena itu, kesalahan administrasi, kelalaian prosedural, dan ketidaktelitian dalam proses pendaftaran tanah menjadi faktor terjadinya sengketa.

Dalam sengketa yang diselesaikan oleh Peradilan Tata Usaha Negara, BPN dapat berkedudukan sebagai tergugat apabila objek sengketa berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), seperti penerbitan, pembatalan, atau pencatatan sertifikat hak pakai. Oleh karena itu, posisi BPN menjadi penting dalam menentukan keabsahan sertifikat serta perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa.³³



d. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Sengketa tanah dapat disebabkan oleh banyak faktor. Faktor-faktor tersebut disebabkan karena, regulasi yang ada tidak cukup sempurna, terjadinya pergeseran tanah, data yang tidak akurat pada Kantor Pertanahan, serta ketidakpastian hukum. Sengketa tanah yang banyak terjadi di Indonesia yaitu

³³ Iwan Permadi dan Endrianto Bayu S., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 7, No. 2, 2024, hlm. 353.

mengenai peralihan hak, persetujuan kepemilikan, dan penguasaan tanah milik individu sebelumnya.³⁴

Faktor umum terjadinya sengketa tanah berupa administrasi pertanahan yang kurang tertib, sistem publikasi tanah yang tidak bagus, ketimpangan struktur kepemilikan tanah, banyaknya tanah terlantar, Notaris dan PPATK yang tidak cermat dalam menjalankan tugas, dan sebagainya. Penyebab umum timbulnya sengketa pertanahan dapat dikelompokkan menjadi dua faktor, yaitu:

a) Faktor Hukum

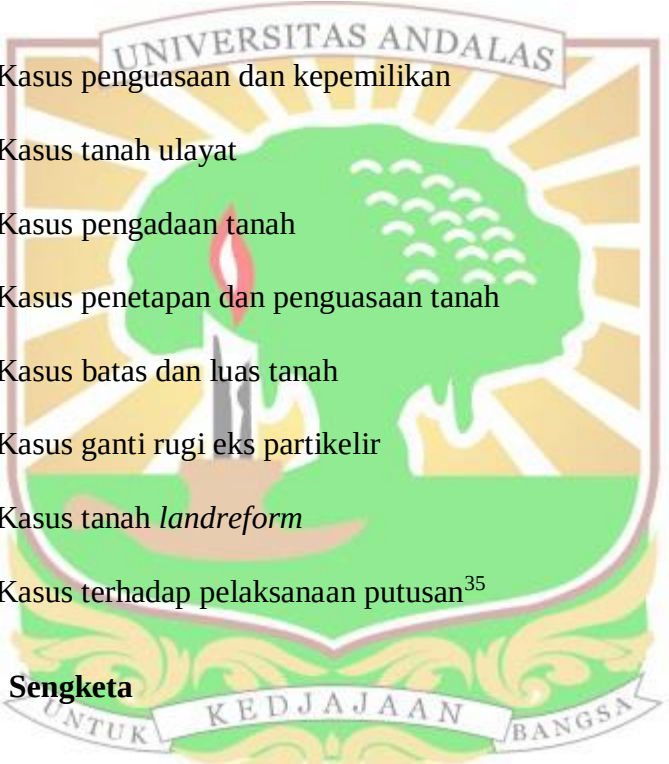
- 1) Tumpang tindih peraturan, Undang-Undang baru yang berkaitan dengan Sumber Daya Agraria tidak menempatkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induknya.
- 2) Kurangnya regulasi yang memadai.
- 3) Terjadinya tumpang tindih peradilan, sebagai contoh, dalam sengketa tertentu salah-satu pihak menang dalam peradilan perdata, tetapi belum tentu menang di peradilan pidana.
- 4) Penyelesaian sengketa dan birokrasi memakan waktu lama, tidak efisien, dan biaya mahal.

b) Faktor Non Hukum

- 1) Terdapat tumpang tindih dalam penggunaan tanah yang berkenaan dengan kebijakan pemerintah terkait penggunaan/pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang.
- 2) Nilai ekonomi tanah yang tinggi.

- 3) Kesadaran masyarakat meningkat yang menempatkan tanah bukan sebagai tempat produksi, melainkan tanah sebagai komoditas dan sarana investasi.
- 4) Jumlah penduduk yang terus bertambah dengan persediaan tanah yang tetap.

Selanjutnya merupakan faktor khusus timbulnya sengketa pertanahan:

- 
- 1) Kasus penguasaan dan kepemilikan
 - 2) Kasus tanah ulayat
 - 3) Kasus pengadaan tanah
 - 4) Kasus penetapan dan penguasaan tanah
 - 5) Kasus batas dan luas tanah
 - 6) Kasus ganti rugi eks partikelir
 - 7) Kasus tanah *landreform*
 - 8) Kasus terhadap pelaksanaan putusan³⁵

e. Penyelesaian Sengketa

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, mengenai hak menguasai negara atas tanah telah diuraikan kewenangan dari negara yaitu berupa:³⁶

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

³⁵ Slamet, Weny, *et.al.*, "PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH", Journal of Comprehensive Science, Vol. 2, No. 6, 2023, hlm. 1526.

³⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 22.

- 2) Menentukan dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan wewenang tersebut, Negara Republik Indonesia berwenang menyelesaikan sengketa yang kewenangannya diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu, penyelesaian secara non litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (di pengadilan).

- 1) Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan biasanya dilakukan karena adanya faktor biaya yang mahal dan juga waktu yang lama. Berikut cara-cara yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa secara non litigasi:

- a. Mediasi

Dalam Pasal 1 angka 11 Permen ATR No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa, mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya.³⁷ Penanganan masalah

³⁷ Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa.

pertanahan melalui mediasi oleh BPN didasarkan pada dua prinsip utama, yaitu:³⁸

- a) Kebenaran-kebenaran formal dan fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan.
- b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

b. Arbitrase

Arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bergantung pada kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase dipimpin oleh seorang arbiter dengan syarat arbiter harus menguasai materi sengketa. Arbitrase wajib didasari dengan perjanjian antar pihak yang menyatakan bahwa para pihak memberikan wewenang terhadap lembaga arbitrase untuk menyelesaikan sengketa, serta adanya peluang untuk melakukan upaya penyelesaian arbitrase.

Arbitrase diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Regulasi ini mengatur kewenangan arbitrase dan menjelaskan bahwa pihak yang terlibat memiliki waktu 14 hari sejak persetujuan termohon atas permohonan arbiter dari pihak pemohon. Batas waktu maksimal 30 hari untuk penerbitan putusan arbitrase. Adapun tahapan penyelesaian sengketa melalui arbitrase terdiri dari upaya damai, jawaban dari termohon, tanggapan dari pemohon, pemeriksaan alat

³⁸ Fajri Lio Sandika, Et Al., "Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi", Blantika: Multidisciplinary Journal, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm. 243.

bukti, keterangan saksi dan ahli, kesimpulan akhir dari para pihak, dan pembacaan putusan.

c. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yaitu konsiliator. Konsiliator berperan aktif dan memiliki tugas untuk memberikan penjelasan mengenai sengketa lalu merumuskan Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa secara tertulis. Apabila tidak tercapai kesepakatan, para pihak dapat meneruskan perkara ke pengadilan. Jangka waktu penyelesaian sengketa harus selesai dalam 30 hari. Konsiliasi hanya dapat menyelesaikan sengketa pertanahan yang telah terdaftar atau bersertipikat.

d. Negosiasi

Negosiasi adalah penyelesaian sengketa yang melibatkan intervensi pihak ketiga dan menggunakan pendekatan informal untuk menyelesaikan konflik secara langsung antara para pihak. Para pihak dapat mengevaluasi kembali masalah untuk mencegah kerugian bersama dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan keduanya, contohnya transaksi real estate yang mana penjual menegosiasikan harga dengan pembeli untuk menghindari perselisihan serta mencapai *win-win solution*.³⁹

³⁹ R. Wiyono, 2009, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta: Sinar Grafika, hlm. 108.

Berikut adalah tahapan dalam penyelesaian sengketa tanah melalui negosiasi:⁴⁰

- a. Persiapan dan perencanaan;
- b. Definisi peraturan;
- c. Penjelasan dan pembenaran;
- d. Tawar menawar dan penyelesaian masalah;
- e. Penutup dan implementasi.

2) Penyelesaian Sengketa di Pengadilan

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Negeri

Kewenangan Pengadilan Negeri dalam menyelesaikan sengketa pertanahan diatur secara khusus melalui Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang menyatakan “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”.⁴¹

Adapun proses penyelesaian perkara di pengadilan negeri yaitu:

- a) Proses Pra Mediasi dan Mediasi
- b) Proses Permohonan Gugatan
- c) Jawaban tergugat dan termohon
- d) Replik dan duplik

⁴⁰ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Koniliasi, Mediasi dan Arbitrase)*, Jakarta: Visi Media, hlm. 11.

⁴¹ Junaidi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan*, Jurnal Notary Law Research, Vol. 6, No. 1, 2024, hlm. 127.

- e) Pembuktian
- f) Kesimpulan
- g) Pembacaan putusan

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan Tata Usaha Negara

Penyelesaian sengketa di pengadilan adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara. Dalam hal sengketa sertifikat hak atas tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yaitu, sengketa tata usaha negara adalah sengketa tata usaha negara yang timbul akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Sertipikat merupakan salah-satu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara.

Karakteristik beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki identitas khas, yaitu sebagai berikut:

- 1) Asas hakim aktif, hakim tidak hanya pasif menunggu dalil dari para pihak, tetapi berperan aktif dalam mencari kebenaran.
- 2) Asas pembuktian bebas, hukum tidak terikat dari bukti yang diajukan oleh para pihak, namun hakim otoritas untuk menilai bukti secara mandiri.
- 3) Asas pengujian ex-tunc, pengujian yang dilakukan oleh hakim yang hanya terbatas pada fakta yang ada saat KTUN yang menjadi objek sengketa dikeluarkan. Perubahan dalam fakta atau keadaan hukum

tidak diperhitungkan, oleh sebab itu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang disengketakan dianggap batal atau tidak sah.⁴²

Tahapan penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), terdiri dari beberapa tahapan yaitu, pengajuan gugatan oleh penggugat, pemanggilan para pihak, pemeriksaan pendahuluan, pemeriksaan persiapan, pemeriksaan tingkat pertama, putusan, upaya hukum, dan pelaksanaan putusan.⁴³



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Hak Pakai dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024

⁴² SF. Marbun, 2011, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Yogyakarta*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 224.

⁴³ Putu Eva Ditayani, Et Al., "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat", *JOLSIC: Journal of Law, Society, and Islamic Civilisation*, Vol. 11, No. 1, 2023, hlm. 19.

Sengketa ini muncul ketika Erwin Angriawan yang bertindak sebagai ahli waris dari Andy Angriawan, mengajukan gugatan terhadap Pemerintah Kota Solok dan Kantor Pertanahan Kota Solok. Duduk perkara dari sengketa ini bermula dari tindakan administrasi Kantor Pertanahan Kota Solok yang menerbitkan produk hukum tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok. Faktor yuridis utama yang menjadi pemicu sengketa ini adalah adanya tumpang tindih kepemilikan (*overlapping*) akibat munculnya sertipikat ganda di atas tanah objek yang sama. Kantor Pertanahan Kota Solok terbukti menerbitkan sertipikat hak pakai di atas bidang tanah yang secara *de jure* telah terdaftar secara sah dan dilindungi oleh hukum sebagai bagian dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 70/Kampung Belanda yang memiliki riwayat sangat kuat karena berasal dari konversi *eigendom verponding* Nomor 3765 tertanggal 1967.

Penguasaan fisik tanah oleh Pemerintah Kota Solok menggunakan Surat Izin Memakai Tanah Nomor Kagda 08/SIM/1972 tanggal 9 Mei 1972. Namun, peningkatan status hukum tanah tersebut menjadi hak pakai diproses tanpa menyelesaikan tuntutan ganti rugi resmi yang telah diajukan pihak pemilik tanah sejak tahun 1972. Pengabaian ganti kerugian dan ketiadaan dokumen pembebasan tanah yang sah menyebabkan sertipikat hak pakai yang diterbitkan mengandung cacat hukum, sehingga menyebabkan Erwin Angriawan selaku ahli waris menuntut pembatalan sertipikat hak pakai tersebut melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok perlu dianalisis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

pemegang hak atas tanah melalui penyelenggaraan administrasi pertanahan yang tertib, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dalam perkara *a quo*, tujuan tersebut tidak tercapai karena Kantor Pertanahan Kota Solok menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 di atas tanah yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967. Akibatnya, lahir dua sertipikat yang menguasai objek tanah yang sama sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertipikat bukanlah bersifat mutlak, melainkan bergantung pada kebenaran data yang menjadi dasar penerbitannya.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 312/TUN/2024, majelis hakim menilai bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 dilakukan tanpa memperhatikan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 yang telah lebih dahulu terdaftar serta belum diselesaikannya pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah. Kondisi tersebut menyebabkan data yuridis yang dijadikan dasar

penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 tidak mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

Selain bertentangan dengan ketentuan pendaftaran tanah, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 juga dapat dianalisis berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini menegaskan bahwa setiap kasus pertanahan yang mengandung indikasi sengketa atau konflik wajib ditangani melalui proses identifikasi, penelitian, pengkajian data fisik dan data yuridis, serta pemeriksaan terhadap seluruh dokumen yang berkaitan dengan objek tanah sebelum ditetapkan langkah penyelesaiannya.

Dalam perkara *a quo*, objek tanah yang dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Pakai ternyata telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 yang berasal dari konversi eigendom verponding. Di samping itu, terdapat tuntutan ganti rugi dari pemilik tanah yang belum pernah diselesaikan sejak tahun 1972. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa status tanah belum memenuhi asas kepastian hukum dan masih mengandung potensi sengketa.

Menurut penulis, apabila mekanisme identifikasi dan penelitian sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dilaksanakan secara cermat oleh Kantor Pertanahan Kota Solok, maka keberadaan hak milik sebelumnya serta adanya klaim dari ahli waris seharusnya telah teridentifikasi sejak awal. Dengan demikian, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 semestinya tidak dilakukan sebelum status hukum tanah benar-benar jelas dan tidak lagi menimbulkan konflik hukum.

Selain itu, kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai juga harus dipandang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur bahwa pelimpahan kewenangan dalam penetapan hak atas tanah tidak hanya merupakan pemberian kewenangan administratif, tetapi juga mengandung tanggung jawab hukum bagi pejabat yang menerima pelimpahan kewenangan untuk memastikan bahwa setiap keputusan diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan kewenangan tersebut, pejabat pertanahan wajib melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis objek tanah secara menyeluruh sebelum menetapkan suatu hak atas tanah. Penelitian tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa tanah yang akan diberikan hak benar-benar tidak berada dalam penguasaan pihak lain, tidak tumpang tindih dengan hak yang telah ada, serta memenuhi syarat administratif maupun yuridis.

Dalam perkara ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok tetap menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 meskipun objek tanah masih berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda dan belum terdapat penyelesaian mengenai hak-hak pemilik sebelumnya. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan kewenangan administratif tidak disertai penelitian yang memadai terhadap status hukum tanah

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024 menunjukkan bahwa kewenangan administratif yang dimiliki oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok tidak dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip yang menjadi

dasar pelaksanaan kewenangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2022. Akibatnya, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 dinilai bertentangan dengan asas kecermatan, asas kepastian hukum, serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).

Menurut penulis, penerbitan Sertipikat Hak Pakai dalam perkara ini bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum. Asas kecermatan mengharuskan setiap pejabat administrasi melakukan penelitian secara menyeluruh terhadap fakta hukum sebelum mengambil suatu keputusan tata usaha negara. Sementara itu, asas kepastian hukum menghendaki agar setiap keputusan administrasi memberikan perlindungan hukum dan tidak menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat. Dalam perkara ini, penerbitan Sertipikat Hak Pakai tanpa memperhatikan keberadaan Sertipikat Hak Milik yang telah lebih dahulu terdaftar menunjukkan bahwa kedua asas tersebut belum diterapkan secara optimal, sehingga keputusan yang diterbitkan kemudian dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan.

Dalam hukum acara peradilan tata usaha negara, eksistensi objek sengketa merupakan syarat mutlak (*conditio sine qua non*) yang menentukan dapat atau tidaknya suatu gugatan diperiksa oleh majelis hakim. Sengketa dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 ini secara yuridis dipicu oleh tindakan administrasi dari Kantor Pertanahan Kota Solok selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok. Produk hukum tersebut memenuhi seluruh unsur formil dan materiil dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha

Negara, yaitu sebagai penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sifat konkret dalam objek sengketa ini termanifestasi pada wujud fisik bidang tanah yang luas, letak, dan batas-batasnya telah teridentifikasi secara jelas dalam sertipikat. Sifat individual tercermin dari dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) khusus kepada subjek hukum tertentu, yaitu Pemerintah Kota Solok. Sementara itu, sifat final terpenuhi karena penerbitan sertipikat tersebut sudah *definitive*, tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan, serta melahirkan daya laku mengikat sejak tanggal diterbitkannya. Tindakan administratif Kantor Pertanahan Kota Solok yang menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 yang menjadi penyebab utama perselisihan, karena penetapan tertulis tersebut secara nyata telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan privat.

Faktor yuridis yang menjadi awal runtuhnya keabsahan tindakan administrasi Kantor Pertanahan Kota Solok dalam sengketa ini adalah terjadinya fenomena tumpang tindih (*overlapping*) hak atas tanah yang mengakibatkan terbitnya sertipikat ganda. Kenyataan hukum yang terjadi di lapangan membuktikan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 milik keluarga penggugat. Keberadaan dua produk hukum yang membebani satu objek tanah yang sama ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang ekstrem dan secara langsung mencederai tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Apabila diselidiki dari silsilah kepemilikannya, Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 memiliki landasan yuridis dan riwayat historis yang sangat kuat serta jauh mendahului hak pakai pemerintah daerah. Hak milik tersebut lahir dari konversi

hak-hak lama zaman colonial yaitu *eigendom verponding* Nomor 3765 tertanggal 1967, yang kemudian disesuaikan menjadi hak milik berdasarkan ketentuan konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam doktrin hukum agraria, berlaku asas *prior tempore potior iure*, yang menegaskan bahwa siapa yang memiliki lebih dahulu dalam linimasa waktu, maka dialah yang memiliki hak yang lebih kuat secara hukum. Mengingat status objek sengketa yang dipertahankan oleh penggugat adalah hak milik, yang mana dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, maka keberadaannya tidak dapat didegradasi atau dikesampingkan oleh penerbitan hak pakai tanpa adanya proses pelepasan hak.

Tindakan Kantor Pertanahan Kota Solok dalam memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 tersebut mengindikasikan adanya cacat hukum materiil dan prosedural yang fatal. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lembaga pertanahan mengemban kewajiban absolut untuk melakukan penelitian data fisik dan data yuridis secara cermat sebelum menerbitkan suatu sertipikat hak baru. Kelalaian Kantor Pertanahan Kota Solok dalam mendeteksi keberadaan SHM Nomor 70 yang sudah terdaftar secara resmi menunjukkan fungsi pengawasan warkah dan pemetaan kadastral tidak berjalan dengan baik. Akibatnya, sertipikat hak pakai yang diberikan kepada Pemerintah Kota Solok cacat hukum sejak semula karena diterbitkan di atas objek tanah hak milik orang lain, sehingga menjustifikasi langkah majelis hakim untuk membatalkan produk hukum tata usaha negara tersebut.

Tindakan administratif Kantor Pertanahan Kota Solok yang menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 di atas lahan yang sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967 adalah bentuk pelanggaran yang nyata terhadap hukum agraria di Indonesia. Pelanggaran fundamental ini secara langsung menabrak ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah. Sifat “terkuat” berarti bahwa hak milik memiliki ketahanan yuridis yang kuat, tidak mudah goyah, dan harus diutamakan daripada hak-hak atas tanah lainnya. Sedangkan sifat “terpenuh” memberikan kewenangan paling luas kepada pemegang hak tersebut. Keberadaan SHM Nomor 70 Tahun 1967 secara otomatis menutup celah bagi subjek hukum lain untuk mengklaim atau menguasai tanah tersebut tanpa persetujuan dari pemilik hak yang sah.

Konsekuensi yuridis dari kedudukan hak milik sebagai hak terkuat berimplikasi pada larangan mutlak adanya degradasi hak secara sepihak. Berdasarkan karakteristik materilnya, hak milik tidak boleh ditumpangi atau diintervensi oleh hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kecuali melalui proses pelepasan hak (*afstand van recht*) atau kegiatan pengadaan tanah yang sah dan berkeadilan. Hak pakai yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Solok pada dasarnya hanya dapat diberikan di atas tanah negara atau tanah hak milik orang lain atas dasar kesepakatan pemanfaatan tanah yang melahirkan hubungan hukum keperdataan yang jelas. Penumpangan secara sepihak oleh Pemerintah Kota Solok tanpa akta pembebasan lahan dan pembayaran ganti rugi, demi kepentingan umum, merupakan tindakan yang secara materil cacat hukum karena mengabaikan hak eksklusif yang melekat pada SHM Nomor 70 Tahun 1967.

Pelanggaran ini juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mengatur secara limitatif mengenai sebab - sebab hapusnya hak milik, yaitu karena tanah jatuh kepada negara (akibat pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan, atau subjek hukum tidak memenuhi syarat) atau karena tanahnya musnah. Mengingat penggugat tidak pernah menyerahkan tanah tersebut secara sukarela dan tidak pernah ada putusan pencabutan hak berdasarkan undang-undang pengadaan tanah, maka demi hukum hak milik atas SHM Nomor 70 Tahun 1967 masih melekat dan sah pada diri penggugat. Klaim penguasaan fisik oleh Pemerintah Kota Solok berdasarkan SIM sejak tahun 1972 sama sekali tidak dapat dijadikan alasan pembenar materiil untuk menghapus eksistensi SHM Nomor 70 Tahun 1967, karena izin pemakaian tersebut tidak bermakna beralihnya hak kepemilikan.

Selain hal itu, jika dianalisis berdasarkan peraturan pelaksana, penerbitan hak baru di atas tanah yang sudah berstatus hak milik melanggar prinsip clean and clear yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Peraturan ini mewajibkan Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan bahwa tanah yang dimohonkan hak baru benar – benar bebas dari sengketa, sitaan, atau hak pihak lain. Kegagalan Kantor Pertanahan Nasional Kota Solok dalam menerapkan prinsip ini melanggar asas hukum agraria yaitu *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* yang berarti seseorang atau lembaga tidak dapat mengalihkan atau memberikan hak yang melebihi apa yang dimilikinya. Karena negara tidak menguasai langsung tanah tersebut (karena masih terikat oleh SHM Nomor 70/Kampung Belanda), Kantor Pertanahan Kota Solok secara

materiil tidak mempunyai wewenang yuridis untuk memberikan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 kepada Pemeritah Kota Solok.

Mengenai sengketa agraria dalam Putusan MA Nomor 312 K TUN/2024 tidak dapat dilepaskan dari akar historis penguasaan fisik objek sengketa oleh Pemerintah Kota Solok yang sarat dengan kelalaian administratif. Secara kronologis, kehadiran Pemerintah Kota Solok di atas bidang tanah milik keluarga penggugat bermula dari tahun 1972, yang dilegitimasi melalui penerbitan Surat Izin Memakai (SIM) Tanah Nomor Kagda 08/SIM/1972 tertanggal 9 Mei 1972. Sejak awal pemanfaatan tanah tersebut, pihak yang memiliki tanah secara sah telah menunjukkan iktikad baik dan ketegasan yuridis melalui pengajuan permohonan ganti rugi resmi kepada Pemerintah Daerah pada tanggal 25 Agustus 1972.

Namun, realitas hukum menunjukkan bahwa tuntutan pemenuhan hak keperdataan yang sah tersebut ditelantarkan dan tidak pernah diselesaikan oleh Pemerintah Kota Solok selama puluhan tahun hingga saat permohonan hak pakai diajukan pada tahun 2005. Pengabaian ini menciptakan disparitas menahan antara penguasaan fisik secara sepihak oleh pemerintah dengan kepemilikan yuridis yang sah oleh pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 70 Tahun 1967.

Jika ditinjau dari perspektif hukum administrasi pertanahan, belum diselesaikannya pemberian ganti rugi oleh Pemerintah Kota Solok terhadap pemilik tanah semula berimplikasi pada tidak terpenuhinya persyaratan yuridis dalam proses pemberian Hak Pakai dan pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pemberian hak atas tanah hanya dapat dilakukan

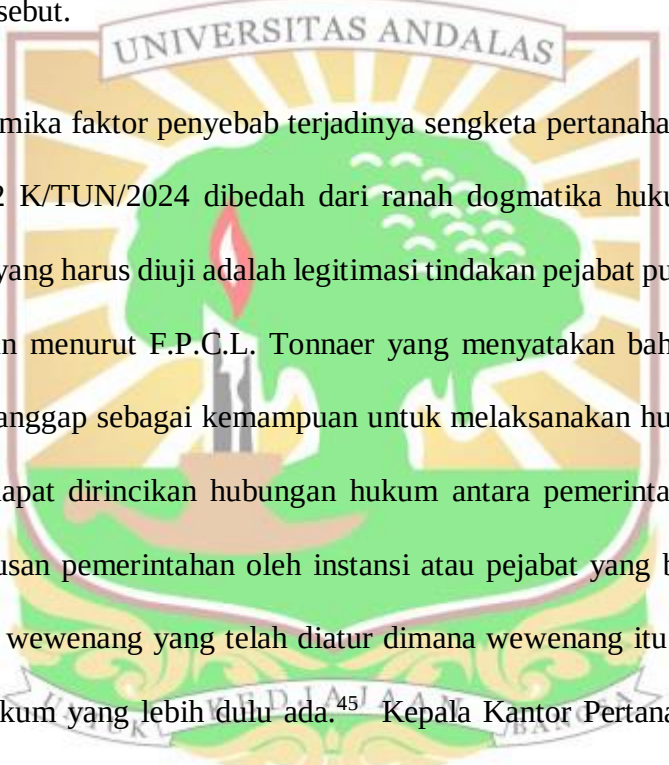
terhadap tanah yang status hukumnya jelas dan tidak berada dalam penguasaan atau hak pihak lain.

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penyajian data fisik dan data yuridis yang benar, lengkap, dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, instansi pemerintah tidak dapat secara langsung meningkatkan penguasaan fisik atas suatu bidang tanah menjadi hak atas tanah apabila terhadap tanah tersebut masih terdapat hak keperdataan pihak lain yang belum dilepaskan atau belum diselesaikan melalui mekanisme pembebasan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam perkara *a quo*, proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 tetap dilaksanakan meskipun tuntutan ganti rugi dari keluarga penggugat belum memperoleh penyelesaian hukum. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa status yuridis objek tanah masih dipersengketakan dan belum memenuhi persyaratan administrasi maupun kepastian hukum sebagai dasar pemberian Hak Pakai. Menurut penulis, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 dalam kondisi demikian mengakibatkan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan tidak didasarkan pada data yuridis yang lengkap dan akurat, sehingga mengandung cacat administratif yang pada akhirnya menjadi dasar bagi pengadilan untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Pakai tersebut.

Selain itu, proses persertipikatan ini secara nyata menabrak Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal dalam Peraturan Menteri tersebut, setiap permohonan hak wajib memastikan objek tanah bersih dari segala bentuk sengketa, perkara, penyitaan, dan tidak berada di atas hak pihak lain. Pengabaian terhadap instrumen hukum pengadaan tanah serta asas ketelitian administrasi ini menegaskan bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 mengandung cacat hukum yang fatal (*ab initio*), sehingga menjustifikasi langkah majelis hakim agung untuk membatalkan produk tata usaha negara tersebut.



Jika dinamika faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 dibedah dari ranah dogmatika hukum, maka aspek teoritis pertama yang harus diuji adalah legitimasi tindakan pejabat public berdasarkan teori kewenangan menurut F.P.C.L. Tonnaer yang menyatakan bahwa kewenangan pemerintahan dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat dirincikan hubungan hukum antara pemerintah dengan warga negara.⁴⁴ Keputusan pemerintahan oleh instansi atau pejabat yang berwenang harus didasarkan pada wewenang yang telah diatur dimana wewenang itu telah ditetapkan dalam aturan hukum yang lebih dulu ada.⁴⁵ Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok selaku pemohon kasasi II pada dasarnya memiliki kewenangan atributif untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan menerbitkan surat tanda bukti hak.

Kontradiksinya, ketika pemohon kasasi II memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 atas nama Pemerintah Kota Solok (Pemohon Kasasi I), kewenangan tersebut telah melintasi batasan objek yang sah. Hal

⁴⁴ Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.101.

⁴⁵ Sutarman, 2007, *Kerjasama Antar Daerah Dalam Pelayanan Perizinan dan Penegakan Hukum Penangkapan Ikan di Wilayah Laut*, Universitas Airlangga, hlm.110.

ini dikarenakan objek tanah seluas 1.517 m² tersebut secara de jure telah dilekati oleh hak privat yang sah, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 70/Kampung Belanda milik Andy Angriawan yang diwariskan kepada termohon kasasi. Berdasarkan teori kewenangan, hak pakai instansi pemerintah hanya dapat diterbitkan di atas tanah negara bebas atau tanah hak pengelolaan yang statusnya sudah bersih dari klaim pihak lain. Dengan menerbitkan sertipikat hak baru di atas tanah hak milik, pemohon kasasi II secara teoritis telah menyalahgunakan wewenang karena melakukan redistribusi atas tanah milik warga negara tanpa adanya pelepasan hak yang sah.

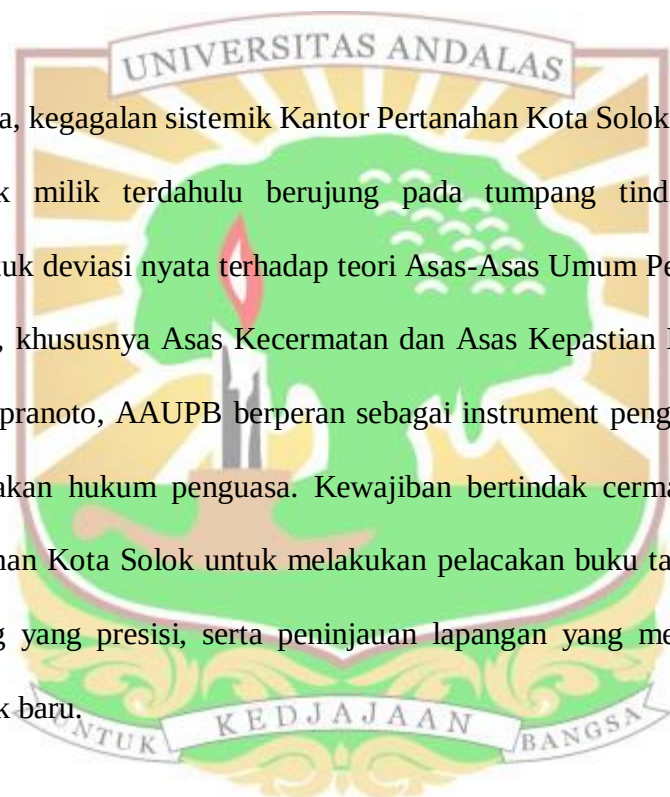
Cacat yuridis yang menjadi hulu dari sengketa ini juga dapat divalidasi secara komprehensif menggunakan teori keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dirumuskan oleh Indroharto dan Stroink. Berdasarkan doktrin ini, sebuah keputusan administrasi negara, termasuk sertipikat hak sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersifat konkret, individual, dan final dinyatakan sah apabila memenuhi syarat keabsahan eksternal (wewenang dan prosedur) serta syarat keabsahan internal (substansi dan tujuan).

Melalui analisis teori ini, penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 terbukti mengandung cacat materiil objektif yang sangat fatal pada dimensi prosedur dan substansi. Dari aspek prosedur, proses pengujian data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan cacat sejak awal karena mengabaikan realitas historis bahwa Pemerintah Kota Solok menempati lahan tersebut berdasarkan Surat Izin Memakai Tanah Nomor Kagda 08/SIM/1972 yang mana pemilik tanah telah mengajukan permohonan ganti rugi namun tidak pernah terselesaikan.

Dari aspek substansi, isi keputusan tersebut melahirkan pertentangan norma karena menciptakan sertifikat ganda sehingga terjadi tumpang tindih (*overlapping*) di atas lokasi geografis yang sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967. Berdasarkan teori keabsahan, suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang substansinya melanggar hak subjektif orang lain yang dilindungi undang – undang dikategorikan sebagai keputusan yang cacat hukum sejak lahir (*ab initio*), sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat yang sempurna dan wajib dinyatakan batal demi hukum.

Akhirnya, kegagalan sistemik Kantor Pertanahan Kota Solok dalam medeteksi keberadaan hak milik terdahulu berujung pada tumpang tindih sertifikat ini merupakan bentuk deviasi nyata terhadap teori Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, AAUPB berperan sebagai instrument penguji moralitas dan kepatuhan tindakan hukum penguasa. Kewajiban bertindak cermat mengharuskan Kantor Pertanahan Kota Solok untuk melakukan pelacakan buku tanah secara telitu, pemetaan ruang yang presisi, serta peninjauan lapangan yang mendalam sebelum menerbitkan hak baru.

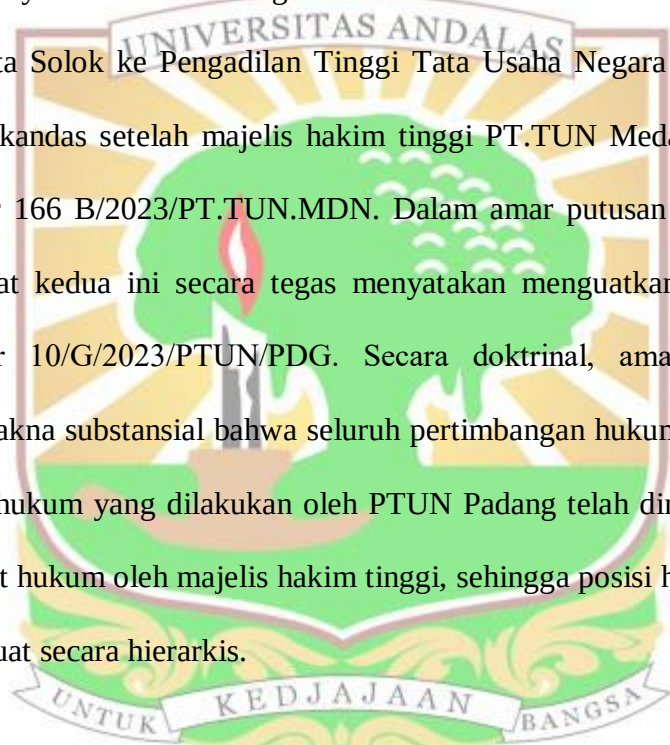
Fakta hukum berdasarkan hasil pengembalian batas, menunjukkan bahwa objek sengketa berada pada lokasi yang persis sama dengan SHM Nomor 70 Tahun 1967, yang mencerminkan tidak dijalankannya asas kecermatan secara patut oleh pejabat pertanahan. Kelalaian administrasi yang meloloskan permohonan hak pakai di atas tanah milik ahli waris Andy Angriawan ini tidak hanya mencederai asas kepastian hukum yang menjadi pilar utama perlindungan sistem pertanahan di Indonesia, tetapi juga secara teoritis mengonfirmasi terjadinya tindakan pemerintahan yang melawan



hukum. Akumulasi pelanggaran terhadap asas-asas umum pemerintahan tersebut menjadi basis teoritis yang kuat bagi Majelis Hakim Agung untuk menolak permohonan kasasi para pemohon dan menguatkan pembatalan sertipikat hak pakai yang bermasalah tersebut.

B. Pertimbangan Hakim pada Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024

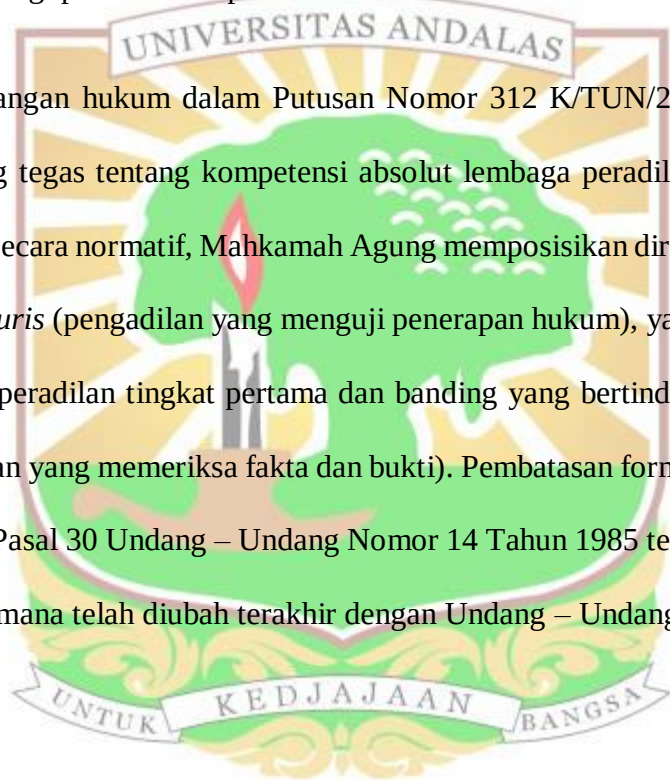
Ketidakpuasan pihak otoritas publik terhadap putusan tingkat pertama memicu diajukannya upaya hukum banding oleh Kantor Pertanahan Kota Solok dan Pemerintah Kota Solok ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan. Namun, upaya tersebut kandas setelah majelis hakim tinggi PT.TUN Medan mengeluarkan Putusan Nomor 166 B/2023/PT.TUN.MDN. Dalam amar putusan tingkat banding, peradilan tingkat kedua ini secara tegas menyatakan menguatkan putusan PTUN Padang Nomor 10/G/2023/PTUN/PDG. Secara doktrinal, amar “menguatkan” mengandung makna substansial bahwa seluruh pertimbangan hukum, konklusi fakta, dan penerapan hukum yang dilakukan oleh PTUN Padang telah dinilai tepat, benar, dan sah menurut hukum oleh majelis hakim tinggi, sehingga posisi hukum penggugat semakin diperkuat secara hierarkis.



Puncak dari perdebatan dan dinamisasi hukum ini bermuara pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia selaku pemegang kekuasaan kehakiman tertinggi. Melalui Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 yang diputus dalam rapat permusyawaratan majelis pada tanggal 16 Juli 2024, Majelis Hakim Agung mengambil sikap hukum yang definitif dengan mengandaskan permohonan hukum para tergugat. Dalam amar putusannya, Mahkamah Agung secara eksplisit menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemerintah Kota Solok (Pemohon Kasasi I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok (Pemohon Kasasi II).

Amar putusan yang menolak kasasi tersebut menegaskan bahwa tidak ditemukan adanya pelanggaran hukum, salah penerapan hukum, atau kelalaian memenuhi syarat – syarat yang diwajibkan oleh undang – undang dalam putusan pengadilan di bawahnya. Implikasi hukum dari amar Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 ini membuat putusan pembatalan sertifikat hak pakai tersebut kini berstatus berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), yang mana secara mutlak meruntuhkan legitimasi hak pakai Pemerintah Kota Solok sekaligus memulihkan perlindungan hukum represif bagi pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 70 Tahun 1967.

Pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024 memberikan garis batas yang tegas tentang kompetensi absolut lembaga peradilan tertinggi pada tingkat kasasi. Secara normatif, Mahkamah Agung memposisikan diri secara konsisten sebagai *Judex Juris* (pengadilan yang menguji penerapan hukum), yang secara mutlak dibedakan dari peradilan tingkat pertama dan banding yang bertindak sebagai *Judex Facti* (pengadilan yang memeriksa fakta dan bukti). Pembatasan formal ini didasarkan oleh ketentuan Pasal 30 Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2009.



Berdasarkan kerangka regulasi tersebut, wewenang Mahkamah Agung pada tingkat kasasi dibatasi hanya untuk memeriksa aspek, apakah pengadilan di bawahnya tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat – syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Melalui penegasan kompetensi *Judex Juris* ini, Mahkamah Agung menolak untuk menilai kembali materi fisik sengketa agraria

tersebut, melainkan fokus pada legitimasi formal pengujian putusan, yang pada akhirnya menuntun pada kesimpulan bahwa permohonan kasasi harus ditolak.

Dalam konteks sengketa tata usaha negara antara Erwin Angriawan melawan Pemerintah Kota Solok dan Kantor Pertanahan Kota Solok, karakteristik pemohon kasasi cenderung mencoba menarik kembali perdebatan ke dalam ranah pembuktian materiil dan penilaian fakta lapangan. Namun, Mahkamah Agung secara tegas menolak untuk menilai atau menimbang kembali pembuktian fisik terkait batas-batas tanah, warkah pendaftaran, maupun keabsahan penentuan titik koordinat lahan.

Mahkamah Agung menegaskan bahwa penilaian terhadap hasil pembuktian termasuk di dalamnya bukti tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda merupakan kewenangan penuh dan diskresi absolut *Judex Facti* dan bukti tersebut telah dilakukan secara saksama, logis, dan tidak bertentangan dengan hukum pembuktian. Maka *Judex Juris* tidak memiliki landasan hukum untuk menganulir konklusi faktual tersebut.

Analisis yuridis terhadap penegakan kompetensi *Judex Juris* ini menunjukkan kepatuhan Mahkamah Agung terhadap asas kepastian hukum dan efisiensi peradilan. Apabila Mahkamah Agung membuka ruang untuk menilai ulang alat bukti fisik yang sifatnya teknis agraria, maka fungsi kasasi akan terdegradasi menjadi sekadar “peradilan tingkat ketiga”, yang mana hal ini menyalahi khittah hukum acara. Dikarenakan *Judex Facti* pada ersidangan sebelumnya telah melakukan pemeriksaan secara komprehensif (termasuk pemeriksaan setempat atau *descente* serta penilaian hasil pengembalian batas lahan), Mahkamah Agung hanya perlu menguji apakah hukum materiil (UUPA) dan hukum formil (UU PTUN) telah diterapkan secara benar

oleh para hakim tingkat bawah. Dengan menyatakan bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, Mahkamah Agung menegaskan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang SHM Nomor 70 Tahun 1967 telah berdasarkan pada pertimbangan hukum yang matang, valid, dan bebas dari cacat yuridis.

Manifestasi nyata dari ketegasan *Judex Juris* dalam menguji penerapan hukum tersebut terlihat jelas saat Mahkamah Agung mematahkan dalil pembelaan Pemerintah Kota Solok tentang tenggat waktu atau kadaluwarsa gugatan. Didalam memori kasasinya, Pemohon Kasasi bersandar pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan argumen bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 yang sudah terbit lebih dari 5 (lima) tahun bersifat mutlak dan tidak dapat digugat lagi oleh pihak manapun.

Namun, Majelis Hakim Agung menolak secara tegas penafsiran kaku dan formalistic tersebut melalui analisis hukum yang progresif. Hakim memotong argumen tersebut dengan menyatakan bahwa jaminan perlindungan hukum berupa batas waktu lima tahun yang diatur dalam pasal *a quo* tidak bersifat otomatis (*automatic lock*), melainkan mutlak bersyarat (*strictly conditional*) demi menegakkan keadilan materil, dimana sertipikat tersebut haruslah diperoleh dengan iktikad baik dan melalui prosedur yang sah.

Runtuhnya klaim iktikad baik dan prasyarat materiil Pemerintah Kota Solok diuraikan secara runtut oleh Mahkamah Agung melalui rekonstruksi linimasa penguasaan lahan. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap, Termohon Kasasi (Erwin Angriawan) merupakan ahli waris sah dari almarhum Andy Angriawan selaku pemegang pihak yang berhak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 70/Kampung

Belanda yang telah terbit sejak 31 Januari 1967, yang bersumber dari konversi *Eigendom Verponding* Nomor 3765.

Sedangkan disisi lain, awalnya Pemerintah Kota Solok menempati bidang tanah tersebut berdasarkan Surat Izin Memakai Tanah Nomor Kagda 08/SIM/1972 seluas $\pm 1.667 \text{ m}^2$. Atas pemakaian tanah tersebut, pihak pemilik asal telah melayangkan surat permohonan ganti rugi tertanggal 25 Agustus 1972. Namun, kewajiban pemenuhan ganti rugi tersebut tidak kunjung diselesaikan oleh Pemerintah Kota Solok dari tahun 1972 hingga ditemukannya penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005.

Kelalaian memenuhi ganti rugi selama puluhan tahun yang diikuti dengan tindakan sepihak dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai di atas tanah milik orang lain dinilai oleh pengadilan sebagai bentuk cacat hukum yang serius. Terlebih lagi, berdasarkan hasil pengembalian batas yang dilakukan di persidangan, objek sengketa terbukti secara otentik berada pada lokasi yang persis sama (*overlapping*) dengan SHM Nomor 70 Tahun 1967. Berdasarkan asas *prior tempore potior iure* (siapa yang memiliki hak lebih dahulu dialah yang terkuat), kedudukan yuridis SHM Nomor 70 tahun 1967 memiliki superioritas pembuktian materiil yang mutlak mengeliminasi keabsahan hak pakai yang terbit tahun 2005.

Dengan menggantungnya penyelesaian ganti rugi sejak tahun 1972, Pemerintah Kota Solok dinilai tidak memenuhi kualifikasi sebagai pemegang hak yang beritikad baik. Oleh karena itu, prasyarat materiil berupa itikad baik dan kesahan prosedur tersebut runtuh, maka ketentuan benteng kadaluwarsa gugatan lima tahun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diterapkan.

Dalam penalaran hukum yang dijabarkan oleh majelis hakim, perlindungan hukum kadaluwarsa lima tahun hanya dapat diberikan kepada pemegang sertipikat apabila memenuhi tiga prasyarat akumulatif yang tidak boleh terpisahkan, yaitu: sertipikat diperoleh dengan itikad baik (*good faith*), tanah yang bersangkutan dikuasai secara fisik dan nyata, serta seluruh proses penerbitan ditempuh melalui prosedur yang sah menurut peraturan perundang-undangan.

Fakta hukum yang tidak dapat dibantah menunjukkan bahwa unsur itikad baik dan kesahan prosedur ini gugur dalam penerbitan hak pakai. Tindakan menerbitkan hak baru di atas lahan yang secara yuridis masih diikat oleh hak milik orang lain, serta membiarkan tuntutan ganti rugi sejak tahun 1972, dikualifikasikan oleh hakim sebagai bentuk kecacatan prosedur dan ketiadaan itikad baik. Sehingga ketentuan mengenai batas waktu tidak dapat dijadikan perisai hukum oleh Pemerintah Kota Solok dan Badan Pertanahan Kota Solok.

Penolakan hakim terhadap kadaluwarsa ini diperkuat oleh penerapan asas hukum agraria universal yaitu *prior tempore potior iure*. Berdasarkan asas ini Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda milik keluarga termohon kasasi memiliki kekuatan pembuktian materiil yang jauh lebih kuat dibandingkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005. Superioritas materiil SHM Nomor 70 Tahun 1967 ini bertindak sebagai *legal bar* (penghalang hukum) yang memblokir keabsahan hak pakai yang terbit setelahnya. Melalui konstruksi hukum ini, Mahkamah Agung berhasil menegaskan sebuah pesan yurisprudensi penting yaitu, bahwa lembaga pendaftaran tanah didirikan untuk melindungi hak-hak warga negara yang sah dan beritikad baik, bukan untuk memutihkan atau melegalisasi penguasaan aset secara sepihak yang cacat hukum.

Konsekuensi yuridis dari kegagalan prosedural dan runtuhnya klaim itikad baik dalam penerbitan sertipikat tersebut membawa analisis pada pengujian tindakan Kantor Pertanahan Kota Solok terhadap instrumen hukum administrasi negara, khususnya mengenai kepatuhan terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, adanya temuan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal tersebut mewajibkan setiap Badan dan/ Pejabat Pemerintahan untuk menyangdarkan setiap keputusan maupun tindakan administrasi pada pilar-pilar AAUPB. Dalam hal ini, Mahkamah Agung mengonfirmasi bahwa tindakan Kantor Pertanahan Kota Solok dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 mencederai dua asas utama dalam penyelenggaraan pemerintahan yaitu, asas kecermatan dan asas kepastian hukum.

Pelanggaran terhadap asas kecermatan ini terlihat melalui kelalaian BPN Kota Solok dalam menjalankan fungsi administratif. BPN Kota Solok berkewajiban untuk meneliti secara mendalam, seksama, dan komprehensif seluruh dokumen buku tanah dan riwayat tanah sebelum menerbitkan hak baru. Tetapi dalam proses penerbitan hak pakai ini BPN Kota Solok tidak melaksanakan pengujian secara mendalam seluruh dokumen dan riwayat tanah yang mana Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda sudah ada sejak tahun 1967. Kelalaian BPN Kota Solok dalam meneliti secara mendalam menimbulkan kecacatan dan kekeliruan yang berujung pada terjadinya tumpang tindih (*overlapping*). Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dikategorikan sebagai suatu keputusan yang mengandung cacat yuridis, apabila keputusan tersebut

dibuat melalui proses yang tidak sah dan tidak cermat, sehingga legalitas keputusan tersebut menjadi cacat hukum.

Dikarenakan pelanggaran asas kecermatan tersebut, akibatnya terjadi destruksi terhadap asas kepastian hukum. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah. Sedangkan dalam sengketa ini BPN Kota Solok sebagai pejabat mengeluarkan sertipikat hak pakai diatas objek tanah yang telah memiliki hak milik yang sah dan berkekuatan hukum. Akibatnya, hal tersebut melahirkan tumpang tindih hak dan kekacauan hukum. Hal ini tentu saja meruntuhkan kredibilitas dan sistem publikasi positif dari pendaftaran tanah. Analisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 menegakkan kembali Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Dalam sengketa ini, penegakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) oleh lembaga peradilan pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari kerangka konseptual perlindungan hukum bagi warga negara Indonesia. Alasan hukum hakim dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 sangat relevan apabila dikonfirmasi dengan teori perlindungan hukum yang digagas oleh Philipus M. Hadjon. Dalam tesisnya, Hadjon membagi konsepsi perlindungan hukum ke dalam dua dimensi utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.⁴⁶

⁴⁶ Hadjon Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 4.

Perlindungan hukum preventif bertumpu pada upaya pencegahan terjadinya sengketa melalui instrumen pembentukan regulasi maupun kebebasan bertindak pemerintah yang membatasi potensi pelanggaran. Sebaliknya, perlindungan hukum represif merupakan instrument yang berfungsi mutlak pasca terjadinya sengketa, yang mana fokus utama diarahkan pada penyelesaian benturan kepentingan melalui badan peradilan demi memulihkan hak-hak yang telah dilanggar.

Dihubungkan dengan sengketa ini, wujud nyata berfungsinya perlindungan hukum represif dapat dilihat dari tindakan Majelis Hakim Agung yang menolak permohonan kasasi dari Pemerintah Kota Solok dan BPN Kota Solok secara hukum otomatis menguatkan putusan dibawahnya yaitu pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005. Terjadinya tumpang tindih akibat penerbitan sertipikat hak pakai tersebut adalah bentuk tindakan sewenang-wenang penguasa yang mereduksi hak privat warga negara.

Lumpuhnya perlindungan preventif oleh Kantor Pertanahan dikarenakan kelalaian dalam meneliti dokumen dan warkah, peradilan tata usaha negara berfungsi sebagai benteng perlindungan represif. Melalui amar putusan yang menyatakan Sertipikat Hak Pakai tersebut tidak sah, peradilan melaksanakan fungsi korektif yudisial guna menghentikan pelanggaran hak keperdataan yang dilakukan oleh otoritas publik, dan memulihkan kembali kedudukan, harkat, dan martabat hukum termohon kasasi sebagai pemilik hak yang sah.

Analisis berdasarkan pemikiran Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa sarana perlindungan hukum bagi masyarakat didasarkan pada dua pilar utama yaitu, pengakuan terhadap hak asasi manusia dan prinsip-prinsip negara hukum

(*rechtsstaat*).⁴⁷ Pemberian hak baru diatas tanah hak milik warga negara tanpa proses pembebasan dan ganti rugi yang tidak sah dinilai sebagai bentuk pengabaian terhadap hak milik sebagai bagian dari hak asasi manusia yang dilindungi oleh konstitusi.

Oleh sebab itu, konsistensi Mahkamah Agung dalam mempertahankan putusan pembatalan sertifikat hak pakai tersebut memperlihatkan bagaimana hukum acara peradilan tata usaha negara telah berhasil menjalankan khitahnya. Pengadilan tidak hanya sekedar menyelesaikan sengketa formal saja, melainkan secara substantif memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan, proporsional, serta mampu memulihkan keseimbangan hukum yang sempat timpang akibat tindakan administrasi negara yang cacat hukum.

Menurut penulis, pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 312 K/TUN/2024 telah tepat baik dari aspek hukum administrasi negara maupun hukum agraria. Majelis hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005, tetapi juga menilai substansi hubungan hukum yang melatarbelakangi penerbitan sertipikat tersebut. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara tidak hanya diukur dari kewenangan pejabat yang menerbitkannya, tetapi juga harus memperhatikan kesesuaian prosedur dan substansi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).

Selanjutnya, pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 telah sejalan dengan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam

⁴⁷ Hendrina, Rambu, *et.al.*, “Kajian Hak Asasi Manusia Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga”, Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Vol. 2, No. 2, 2024, hlm. 64.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dalam perkara ini, penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan ketika status yuridis objek tanah masih dipersengketakan karena adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda yang telah lebih dahulu terdaftar serta belum terselesaikannya pembayaran ganti rugi kepada pemegang hak sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak tercapai, karena justru menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa kepemilikan atas objek tanah yang sama.

Selain itu, pertimbangan Majelis Hakim juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Menurut penulis, ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertipikat tidak bersifat mutlak. Apabila terbukti bahwa data fisik maupun data yuridis yang menjadi dasar penerbitan sertipikat tidak sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya, maka sertipikat tersebut dapat dinyatakan mengandung cacat administratif dan dibatalkan melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005 oleh Mahkamah Agung merupakan penerapan ketentuan hukum yang tepat untuk memulihkan kepastian hukum atas objek sengketa.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, penulis berpendapat bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 312 K/TUN/2024 telah memenuhi tiga tujuan

hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Dari aspek kepastian hukum, putusan tersebut memberikan kejelasan mengenai status hukum objek sengketa dan membatalkan keputusan administrasi yang diterbitkan secara tidak tepat. Dari aspek keadilan, putusan tersebut memulihkan hak pihak yang dirugikan akibat penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005. Adapun dari aspek kemanfaatan, putusan ini menjadi pedoman bagi Badan Pertanahan Nasional agar lebih cermat dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan hak atas tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang serupa pada masa yang akan datang.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya sengketa tanah bersertipikat hak pakai dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 adalah terdapat cacat yuridis dan cacat administratif

yang fatal dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2005. Cacat tersebut disebabkan karena sertipikat tersebut diterbitkan diatas objek tanah yang telah memiliki alas hak yang sah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 70/Kampung Belanda yang bersumber dari konversi *eigendom verponding* Tahun 1967 sehingga bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Dari aspek administratif, Kantor Pertanahan Kota Solok tidak melakukan penelitian secara cermat dan menerbitkan sertipikat tanpa memastikan adanya penyelesaian hak pihak lain. Dari aspek faktual, Pemerintah Kota Solok memang telah menguasai fisik tanah sejak tahun 1972 berdasarkan Surat Izin Memakai Tanah namun penguasaan tersebut tidak diikuti dengan penyelesaian hubungan hukum keperdataan terhadap pemilik tanah yang sah.

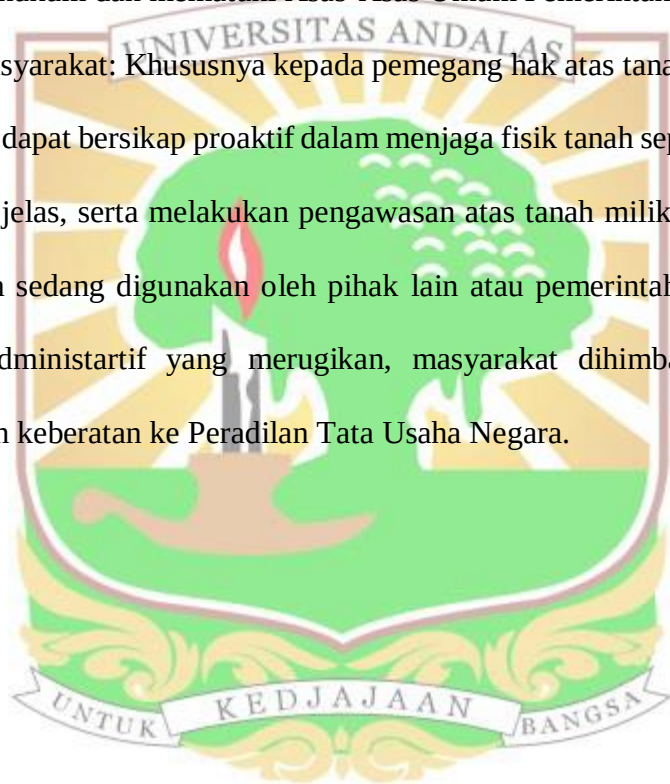
2. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan MA Nomor 312 K/TUN/2024 yang menolak permohonan kasasi Pemerintah Kota Solok dan Badan Pertanahan Nasional Kota Solok didasarkan pada dua landasan yaitu, secara prosedural Mahkamah Agung menolak memeriksa ulang penilaian fakta fisik yang mana telah dinilai secara tepat oleh *Judex Facti* (PTUN Padang DAN PT.TUN Medan). Secara materiil dan penerapan asas hukum Mahkamah Agung mematahkan dalil kadaluwarsa gugatan lima tahun dengan menegaskan bahwa kepastian hukum tidak dapat diberikan kepada sertipikat yang lahir tidak dengan itikad baik atau cacat hukum. Selain itu, hakim menilai penerbitan tersebut melanggar AAUPB khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum.

B. Saran

1. Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Solok: Kantor Pertanahan diharapkan dapat meningkatkan ketelitian, kecermatan, dan kehati-hatian sebelum menerbitkan suatu sertipikat hak atas tanah, khususnya hak pakai bagi instansi

pemerintah. Penerbitan sertifikat harus melalui prosedur pelacakan yang mendalam agar tidak terjadi tumpang tindih (*overlapping*) untuk menghormati hak-hak warga negara.

2. Kepada Pemerintah Kota Solok: Pemerintah Kota Solok dalam melakukan pengadaan tanah diharapkan dapat menyelesaikan kewajiban administratif dan menunaikan hak keperdataan terlebih dahulu agar terjadi pelepasan hak yang sah. Sebagai badan publik, Pemerintah Kota Solok seharusnya menjadi contoh dalam penegakan hukum dan mematuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.
3. Kepada Masyarakat: Khususnya kepada pemegang hak atas tanah atau ahli waris, diharapkan dapat bersikap proaktif dalam menjaga fisik tanah seperti memberikan batas yang jelas, serta melakukan pengawasan atas tanah miliknya, terlebih jika objek tanah sedang digunakan oleh pihak lain atau pemerintah. Apabila terjadi tindakan administratif yang merugikan, masyarakat dihimbau untuk segera mengajukan keberatan ke Peradilan Tata Usaha Negara.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Djambatan.

Hadjon Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam*

Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Surabaya: Bina Ilmu.

Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Koniliasi, Mediasi dan Arbitrase)*, Jakarta: Visi Media.

Lubis, Yamin, et.al. 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas.

Muhamad Sadi, Khalisah Hayatuddin dan Suharyono, 2022, *HUKUM AGRARIA DI INDONESIA*, Jakarta: Prenada Media.

Mulyadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2016, *SERI HUKUM HARTA KEKAYAAN: HAK – HAK ATAS TANAH Untuk Perguruan Tinggi*, Jakarta: Prenadamedia Group.

R. Wiyono, 2009, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta: Sinar Grafika

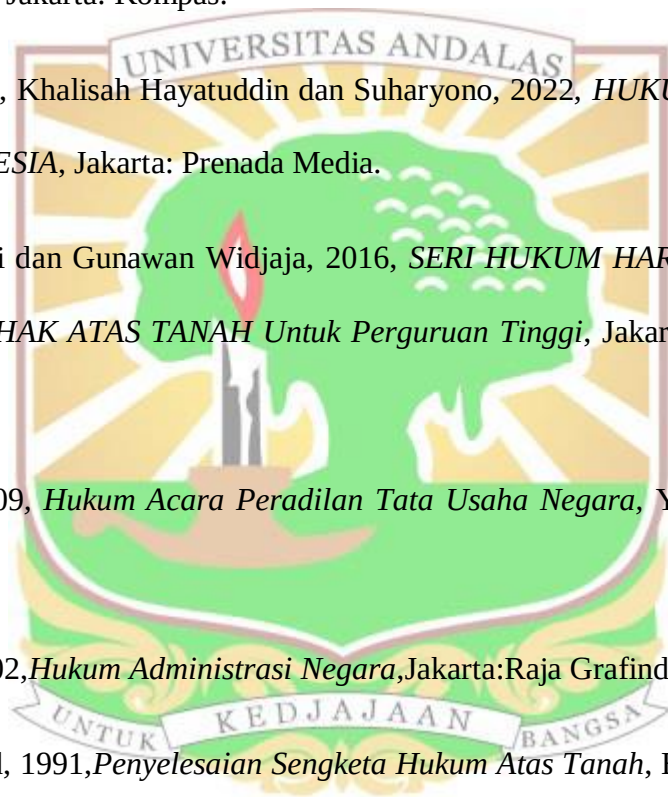
Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

SF. Marbun, 2011, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Yogyakarta*, Yogyakarta: FH UII Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers.

Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press



Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.

Sutarman, 2007, *Kerjasama Antar Daerah Dalam Pelayanan Perizinan dan Penegakan Hukum Penangkapan Ikan di Wilayah Laut*, Universitas Airlangga.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Chaterine Virginia, *“Penyelesaian Sertifikat Ganda yang Terbukti Terbit Akibat Kelalaian Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Nomor 48/G/2021/PTUN-MDN)”*, Jurnal Global Ilmiah, Vol. 2, No. 3, 2024.

Deni Hermawan, *“Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara”*, Jurnal Sosial Humaniora, Vol. 2, No. 2, 2025.

Dewi Anggraeni, *Et. Al.*, *“Kepastian Hukum Penerbitan Sertipikat Ganda Bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan”*, Jurnal Multidisiplin Indonesia, Vol. 2, Nomor 8, 2023.

Dios Ferdian Herefa, *“Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah dalam Menunjang Pembangunan di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 8, No. 3, 2020.

Dwi Sugianto, *“Karateristik Hak Pakai atas Tanah dan Permasalahannya dalam Praktik Pertanahan Indonesia”*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5 No. 2, 2020.

Edi Antoni Ginting dan Tetti Samosir, *“Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Tumpang Tindih”*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol. 3, No.1 ,2024.

Fajri Lio Sandika, *Et Al.*, *“Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi”*, Blantika: Multidisciplinary Journal, Vol. 1, No. 3, 2023.

- Gayatri S. dan Suryani, *“Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”*, Jurnal Analogi Hukum, Vol. 3, No. 1, 2021.
- Hendrina, Rambu, *et.al.*, *“Kajian Hak Asasi Manusia Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga”*, Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Vol. 2, No. 2, 2024.
- Ismail, Ilyas, *“Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan”*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum”, Vol. 13, No. 1, 2011.
- Iwan Permadi dan Endrianto Bayu S., *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai”*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 7, No. 2, 2024.
- Iwan Permadi, Et. Al., *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Hak Eigendom Yang Dikuasai Oleh Pemerintah Dengan Sertifikat Hak Pakai”*, YURISPRUDEN: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 7, No. 2, 2024.
- Junaidi, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan*, Jurnal Notary Law Research, Vol. 6, No. 1, 2024.
- Michael Christopher dan Benny Djaja, *“Legal Status of Duplicate Land Certificates and Mechanisme for Their Resolution Under the National Land Law System”* Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren, Vol. 7, No. 2, 2025.
- Putu Eva Ditayani, Et Al., *“Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat”*, JOLSIC: Journal of Law, Society, and Islamic Civilisation, Vol. 11, No. 1, 2023.
- Satrio Ardi Kartono, *“Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia”*, Jurnal Esensi Hukum, Vol. 2, No. 1, 2020

Slamet, Weny, *et.al.*, "PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH", Journal of Comprehensive Science, Vol. 2, No. 6, 2023

Sukmawati, Putu Diva, "*Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*", Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol. 2, No. 2, 2022

Suryani Sappe, *et.al.*, "*Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*", Jurnal Batulis Civil Law Review, Vol. 2, No. 1, 2021

Website

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/>.

<https://iblam.ac.id/2024/01/20/mengenal-istilah-eigendom-sebagai-status-kepemilikan/>

