

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat Hak Milik

Sertifikat adalah buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu berma-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Kekuatan pembuktian sebuah sertifikat, terdiri dari atas sistem positif, bahwa sebuah sertifikat tanah diberikan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersifat mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak dalam sistem negatif, bahwa hal-hal yang tercantum pada sebuah sertifikat harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan.<sup>4</sup>

Suatu sertifikat hak milik atas tanah dapat dialihkan atau diperalihkan. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sendiri. Seseorang dikatakan sebagai pemilik dari hak atas tanah dapat diketahui dari bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Bukti atas kepemilikan hak atas tanah ini dapat diketahui melalui sertifikat hak atas tanah. Terkait unsur-unsur pemilikan atas tanah, maka hak pemilikan atas tanah merupakan hak terpenting yang dapat dimiliki tiap warga negara atas sebidang tanah. Hak mana yang memberikan kesempatan bagi pemegang hak untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanah yang dimilikinya demi kesejahteraan, yang dalam hal penguasaan mana tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Dalam rangka pemberian jaminan suatu kepastian hukum, kepada pihak yang melakukan pendaftaran tanahnya akan diberikan satu dokumen sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan luas. Sertifikat sebagai salinan buku tanah hasil akhir dari sebuah proses penyelidikan

---

<sup>4</sup> Anisa Rahma Hadiyanti, dkk, "Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah", e-Journal Lentera Hukum, Volume 4, Issue 3, 2017, hlm. 21

dari riwayat penguasaan suatu bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan hak berikutnya. Alat bukti kuat yang melekat pada sertifikat, artinya selama pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sebuah sertifikat harus dianggap sebagai suatu alat bukti yang sempurna atau cukup.<sup>5</sup>

Contoh bukti lain yang melemahkan kekuatan pembuktian dari suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak berkekuatan hukum tetap.

Dalam sebuah akta otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu:<sup>6</sup> kekuatan pembuktian lahiriah, menurut Efendi, Bachtiar dkk, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*” yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya dan kekuatan Pembuktian Formil, dalam hal mana secara formil, suatu akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, notaris dan saksi dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.45

<sup>6</sup> G.H.S. Lumbang Sutobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm.5446

Sertifikat merupakan suatu akta otentik sebagai alat bukti sempurna mengenai sesuatu yang termuat didalamnya sebagai penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambilah mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatangan akta. Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik.

Kedudukan hukum atas akta otentik adalah sah dengan melengkapi bukti sempurna/lengkap terhadap para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna/lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian lain, sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain tersebut kemudian bukti yang bebas bagi pihak ketiga, artinya bahwa kebenaran isi akta diserahkan kepada penilaian oleh hakim, jika dapat dibuktikan sebaliknya. Sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan tanggungjawab BPN tersebut. Berdasarkan Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa : (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

1. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
2. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
3. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
4. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sangatlah jelas bahwa BPN RI selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan PTUN.<sup>7</sup> BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Dengan melihat tugas dan tanggung jawab BPN, maka sangatlah jelas bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat.

## **B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah termasuk kedalam salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah ini merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak nya untuk menguasai yang dapat mencakup penggunaan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

---

<sup>7</sup> Martinus Hadi, "Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN", Jurnal Lex et Societatis, Vol. II/No. 7/Ags/2014, hlm. 49

Hak atas tanah ini merupakan sebuah hak yang memberikan keleluasaan kepada pemegang atau pemilik haknya untuk menggunakan ataupun mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.<sup>8</sup> Dalam UUPA Hak atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak nya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasa itu lah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasa atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>9</sup>

## **2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

### **a. Hak Milik**

Hak milik ini merupakan hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat UUPA pasal 6. Terkuat dan terpenuh yang dimaksudkan di sini yaitu hak milik tersebut bukan berarti hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga kata “terkuat” dan “terpenuh” itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Terkait dengan pasal 6 UUPA, walaupun sifat yang paling kuat dimiliki oleh seseorang tanah tersebut harus berfungsi sosial, artinya jika kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (Tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).<sup>10</sup>

### **b. Hak Guna Usaha**

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Meida Group. 2005. hlm. 82.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm.28351

<sup>10</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. hlm. 90-91

Hak ini termasuk baru didalam UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha disini tercantum didalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”<sup>11</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan disini tercantum didalam Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: (1). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (2) atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.<sup>12</sup>

d. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Dengan begitu hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun

<sup>11</sup> Imam Soe tiknjo, Politik Agraria Nasional. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 1994hlm. 73.

<sup>12</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja., Hak-hak Atas Tanah. Jakarta. Prenada Media. 2005. Hlm.190.

bangunan yang dapat diberikan pemerintah juga oleh pemilik tanah maupun bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk hutang karena memiliki nilai ekonomi dan juga dapat dipindah tangankan.<sup>13</sup>

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan ini termasuk kedalam hak yang sifatnya sementara juga disebut sebagai hak lainnya. Yang dimaksud hak lainnya disini yaitu hak-hak yang telah diatur didalam UUPA tetapi juga diatur didalam peraturan Perundang-Undangan lainnya. Maka dari itu hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan- perusahaan milik pemerintah guna menjalankan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya sendiri tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang disangkutkan boleh dikuasai dan digunakan secara terus menerus selama masih diperlukan.

### **3. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah ini bisa terjadi karena pewarisan tanpa sebuah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa saja yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur didalam hukum waris almarhum selaku pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

---

<sup>13</sup> Auri, Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi I. Volume 2. 2014 hlm. 2.

Menurut pasal 20 PP 10/1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya.<sup>14</sup>

Karena pewaris tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak dalam perbuatan hukum pemindahan hak-hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk haknya bisa berupa jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah dan wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

#### **4. Hangusnya Hak Atas Tanah**

Dibatalan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi, yang dimaksud untuk ketertiban administrasi dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan, hapusnya hak atas tanah ini harus dinyatakan dengan surat keputusan oleh pejabat yang berwenang. Bagi hapusnya hak yang terjadi karena hukum, sebagai pernyataan tentang hapusnya hak yang bersangkutan. Tetapi bagi hapusnya hak yang merupakan pembatalan, karena tidak dipenuhinya kewajiban tertentu oleh pemegang hak. Apabila yang hapus hak-hak atas tanah primer tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara. Akan tetapi apabila yang hapus hak-hak atas tanah sekunder, misalnya HGB yang dibebankan kepada hak milik, tanah yang bersangkutan kembali menjadi Hak Milik yang bebas dari beban.<sup>58</sup>

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm.329-330.



Jangka waktu yang berakhir, yang dimaksud haknya menjadi hapus, jika tidak ada kemungkinan untuk tidak dimintakan perpanjangan jangka waktu. Perpanjangan jangka waktu yang dimaksud disini yaitu penambahan jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan, tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Dan perpanjangan jangka waktu ini hanya dapat dilakukan sebanyak 1 kali.

Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir. Dicabut untuk kepentingan umum atau pencabutan hak dilakukan, jika diperlukan tanah untuk kepentingan umum, dengan musyawarah yang telah diusahakan untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai peyerahan tanah dan ganti ruginya tidak membawa hasil padahal tidak dapat digunakan tanah lain.

Diterlantarkan, yaitu tidak terpenuhinya suatu kewajiban atau dilanggarnya suatu larangan. Hapusnya hak yang bersangkutan juga memerlukan penerbitan suatu surat keputusan oleh pejabat yang berwenang. Tanahnya musnah, yang dimaksud tersebut yaitu sudah dengan sendirinya hak yang bersangkutan menjadi hapus, kalau tanah yang di hak nya sudah musnah. Tanah musnah jika menjadi “hilang” karena sebuah proses yang alamiah ataupun bencana alam, sehingga sama sekali tidak dapat dikuasai lagi secara fisik dan juga tidak dapat dipergunakan lagi, karena secara fisik tidak dapat diketahui lagi keberadaannya. Contohnya tanah yang berada dipinggiran sungai besar yang kemudian hilang karena abrasi atau longsor karena bencana alam.

### **C. Tinjauan Tentang Inventaris Aset Tanah**

Aset Tanah Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 pasal satu, hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam peraturan pemerintah No.8 tahun 1953 yang diberikan kepada departemen-departemen, director-direktor, dan daerah-daerah sementara sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai maksud dalam undang-undang pokok agraria yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset

#### **D. Tinjauan Mengenai Pembatalan Seritifikat Hak Atas Tanah di PTUN**

Pembatalan hak atas tanah ini dapat ditemukan didalam penjelasan pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang perlimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud didalam UU No.20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan juga benda-benda yang ada diatasnya, melainkan Pembatalan Hak Atas Tanah disini yaitu merupakan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Dari berbagai ketentuan yang pernah dan masih digunakan sebagai dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah yang masih berlaku dan masih menjadi dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah yaitu:

- a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria
- b. PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo.PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.
- c. PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan hak pakai atas tanah.
- d. Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No.3 Tahun 1998 tentang peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan Masyarakat dibidang pertanahan.
- e. PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang perlimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah.
- f. PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.<sup>15</sup>
- g. Peraturan Presiden No.24 Tahun 1997
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011.
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 Tahun 2006.

Pembatalan Hak Tanah ini bertujuan untuk memberikan sebuah kepastian hukum atas penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.<sup>16</sup> Manfaat dari Pembatalan Hak Atas Tanah ini yaitu guna mengetahui dasar, sejarah dan juga tipologi kasus pertanahan guna untuk merumuskan sebuah kebijakan strategis

---

<sup>15</sup> Hasan Basri, Nata Menggala . 2004, hlm.27

<sup>16</sup> Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

penyelesaian kasus pertanahan yang disampaikan kepada Kepala BPN RI agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan serta dimanfaatkan oleh pemegang hak nya serta dalam kepastian dan juga perlindungan hukum.<sup>17</sup>

Perlu kita ketahui bahwa Penyebab Terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Putusan Pengadilan Secara umum, pembatalan sertifikat hak atas tanah berkaitan erat dengan penetapan-penetapan Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang salah sebagai akibat berikut:

- a. Perbuatan hukum administrasi tersebut dilakukan dibawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara dan atau bentuk yang ditentukan oleh peraturandasarnya.
- b. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan, akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum atau melanggar moral/etika/tata susila.
- c. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
- d. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh urusan.
- e. Perbuatan hukum administrasi dilakukan dibawah wewenangnya dan menurut prosedur, tetapi ditambah syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya (*detournement depouvoir*), dalam hal ini misalnya

---

<sup>17</sup> Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

sertifikat hak atas tanah diberikan jika pemilik mau menyerahkan sebagian tanahnya secara cuma-cuma untuk pelebaran jalan.<sup>18</sup>

Kewenangan yang dimiliki oleh PTUN adalah kewenangan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang sekaligus merupakan landasan operasional. Pendapat lain mengenai kompetensi sebagai istilah lain yang sering pula digunakan untuk merujuk kekuasaan atau kewenangan lembaga. Kompetensi berasal dari bahasa Latin yaitu "*competentia*" yang berarti "*hetgeenaan jemand toekomst*" (apa yang menjadi wewenang seseorang), yang dalam bahasa Indonesia hal tersebut sering diartikan dengan "kewenangan" atau "kekuasaan atau hak" yang dikaitkan dengan badan yang menjalankan kekuasaan kehakiman, sehingga badan tersebut menjadi "*competence*".<sup>19</sup>

Rochmat Soemitro menyebutkan, sengketa timbul antara dua pihak yang mengganggu serta menimbulkan gangguan dalam tata kehidupan bermasyarakat, dan untuk menyelesaikan sengketa perlu ada suatu bantuan dari pihak ketiga yang bersikap netral dan tidak memihak.<sup>20</sup> Pengadilan harus dapat mengatasi dan menyelesaikan sengketa secara adil, untuk itu masyarakat atau pihak yang bersengketa harus memiliki kepercayaan bahwa Pengadilan akan menyelesaikan sengketa secara adil.

## **E. Tinjauan Umum Putusan Pengadilan**

### **1. Pengertian Putusan Pengadilan**

---

<sup>18</sup> Murad Rusmadi. 1991. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Cetakan I, Bandung: Alumni. hal. 7.

<sup>19</sup> Sjachran Basah, 1997, Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia, Bandung, Alumni, hlm. 65.63

<sup>20</sup> Rochmat Soemitro, 1998, Peradilan Tata Usaha Negara Bandung,, Refika Aditama, hlm. 4.

Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat ditunggu oleh pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Karena dengan adanya keputusan dari pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang sedang mereka hadapi. Putusan pengadilan adalah pernyataan yang diucapkan hakim didalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum guna untuk menyelesaikan atau mengakhiri sebuah perkara perdata.<sup>21</sup>

Semua putusan pengadilan tertuang kedalam bentuk tertulis yang harus ditandatangani oleh hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut dalam persidangan.<sup>22</sup>

## 2. Macam-macam Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan ada dua macam yaitu putusan sela dan juga putusan akhir. Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Sedangkan putusan akhir yaitu putusan yang mengakhiri sebuah perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung.

## 3. Kekuatan Putusan Pengadilan

Didalam pasal 180 HIR/191 RGBhanya menyebutkan adanya suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan tetap.terdapat juga didalam pasal 1917dan 1918 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak. Juga didalam pasal 21 UU No.14/1970

<sup>21</sup> Moh. Taufik Makarao, Pokok – pokok Hukum Acara Perdata, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009, hlm. 124.

<sup>22</sup> Undang - undang No.14 tahun 1970 tentang ketentuan - ketentuan pokok kekuasaan kehakiman

disebutkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam sebuah perkara perdata mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan, yakni:

- a. Kekuatan Pembuktian yang mengikat. Putusan hakim disini sebagai dokumen atau sebuah akta yang otentik sehingga tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian mengikat antara para pihak yang berperkara, tetapi membuktikan bahwa telah ada suatu perkara antara kedua belah pihak yang telah disebutkan didalam putusan tersebut.
- b. Kekuatan eksekutorial, yakni kekuatan untuk dapat dipaksakan dengan bantuan aparat keamanan terhadap pihak yang tidak menaatinya dengan sukarela.
- c. Kekuatan mengajukan eksepsi (tangkisan) yakni sebuah kekuatan untuk menangkis suatu gugatan baru mengenai hal-hal yang sudah pernah diputus atau mengenai hal-hal yang sama, berdasarkan asas ne bis in idem (tidak boleh dijatuhi putusan lagi dalam perkara yang sama).