Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan dan Implementasinya

Gita Silva Pramesti

Fakultas Hukum, Universitas Kuningan, Indonesia

Email: 20221410045@uniku.ac.id

Abstract

Land has a very important role in the lives of all communities, such as its role as a place to live, plantation businesses, agricultural businesses, mining businesses, and so on. Some of the problems that often occur in Indonesian society are unequal ownership or control of land, land control without permission, problems related to land acquisition for development purposes to which those entitled or authorized. The aim of this research is to in-depth analyze aspects of land law from a legal perspective, using a case study of the Jakarta PTUN decision letter number 145/G/TF/2023/PTUN.JKT as the focus. The main objective is to identify and evaluate the implementation of land regulations in these concrete cases, as well as understand their impact on land law more broadly. This research method uses normative legal analysis methods and case studies. A normative legal analysis approach is used to evaluate the legal framework relevant to land, while the case study refers to the Jakarta PTUN decision letter number 145/g/tf/2023/ptun.jkt as the object of analysis. The data used in this research was obtained through a review of legal documents, such as laws, regulations and related court decisions. The results of the research are based on the analysis of the Jakarta PTUN decision number: 145/g/tf/20023/ptun.jkt, it can be concluded that the panel of judges stated that they rejected the plaintiff's lawsuit, because the plaintiff had misinterpreted the letter as a decision of Tun officials which actually only contained information. of a general nature regarding the blocking application submitted by the plaintiff to the defendant

Keywords: Land, PTUN, Legal Perspective

Abstrak

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan semua masyarakat, seperti peranan untuk tempat tinggal, usaha perkebunan, usaha pertanian, usaha pertambangan, dan lain-lain. Beberapa permasalahan yang sering terjadi di masyarakat Indonesia ialah tidak meratanya kepemilikan atau penguasaan atas tanah, penguasaan tanah tanpa izin, permasalahan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang berhak atau kuasanya. Tujuan penelitian ini untuk secara mendalam menganalisis aspek hukum pertanahan dari perspektif hukum, dengan menggunakan studi kasus surat putusan PTUN Jakarta nomor 145/G/TF/2023/PTUN.JKT sebagai fokusnya. Tujuan utama adalah untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi implementasi peraturan pertanahan dalam kasus konkret ini, serta memahami dampaknya pada hukum pertanahan secara lebih luas. Metode penelitian ini menggunakan metode analisis hukum normatif dan studi kasus. Pendekatan analisis hukum normatif digunakan untuk mengevaluasi kerangka hukum yang relevan dengan pertanahan, sementara studi kasus mengacu pada surat putusan PTUN Jakarta nomor 145/g/tf/2023/ptun.jkt sebagai objek analisis. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui tinjauan dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan terkait. Hasil penelitian yaitu berdasarkan analisis putusan PTUN Jakarta nomor: 145/g/tf/20023/ptun.jkt, dapat disimpulkan bahwasanya majelis hakim menyatakan menolak gugatan penggugat, dikarenakan penggugat telah salah menafsirkan surat tersebut sebagai suatu keputusan pejabat Tun yang sebenarnya adalah hanya berisi informasi yang bersifat umum atas permohonan blokir yang dimohonkan oleh penggugat kepada tergugat

Kata kunci : Pertanahan, PTUN, Perspektif Hukum

PENDAHULUAN

Hukum pertanahan di Indonesia merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pembangunan dan regulasi kebijakan negara. Landasan hukum dan peraturan yang mengatur pertanahan telah mengalami perkembangan signifikan seiring

berjalannya waktu, yang mencerminkan dinamika sosial, ekonomi, dan politik dalam masyarakat. Hukum pertanahan adalah perangkat hukum yang mengatur hak dan kewajiban individu atau entitas terkait dengan kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam yang terkait dengannya. Salah satu aspek yang menarik dalam hukum pertanahan adalah peran sistem peradilan dalam menegakkan dan menafsirkan hukum tersebut. Sistem peradilan memiliki tugas penting dalam memastikan kepatuhan terhadap hukum pertanahan, menyelesaikan sengketa, dan memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat. Dalam rangka itu, putusan-putusan pengadilan menjadi kunci interpretasi dan implementasi hukum pertanahan.

Kajian tentang hukum pertanahan dan putusan-putusan pengadilan yang terkait dengannya memberikan wawasan yang mendalam tentang perkembangan hukum pertanahan dan dampaknya pada masyarakat serta pihak-pihak yang terlibat. Studi kasus merupakan salah satu metode yang efektif untuk menggali pemahaman mendalam tentang penerapan hukum pertanahan di lapangan. Oleh karena itu, dalam makalah ini, saya akan mengambil pendekatan studi kasus dengan menganalisis Surat Putusan PTUN Jakarta Nomor 145/G/TF/2023/PTUN.JKT dan memeriksa implikasinya terhadap hukum pertanahan di Indonesia. Selain diatur dalam Undang-Undang, Hukum adat juga memiliki Peran dan kedudukan sebagai dasar pembentukan UU Pokok Agraria (UUPA) dapat dilihat dalam Pasal 5 dan penjelasannya UU Pokok Agraria. Dalam ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Hukum adat sebagai pondasi UU Pokok Agraria haruslah disesuaikan dengan kepentingan bangsa Indonesia. Oleh karena itu, hukum adat disini tidaklah harus dimaknakan penggunaannya dan pemanfaatannya dalam pembentukan UU Pokok Agraria secara utuh tanpa pengecualian, melainkan telah disesuaikan dengan kepentingan yang lebih besar yaitu kepentingan masyarakat dan negara.¹

Makalah ini bertujuan untuk menguraikan dan menganalisis secara kritis Surat Putusan PTUN Jakarta tersebut, dengan fokus pada masalah pertanahan yang terkait. Analisis ini akan mencakup aspek-aspek hukum yang diuji dalam kasus tersebut, argumen dari pihak-pihak yang terlibat, serta pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Selain itu, saya juga akan mengidentifikasi isu-isu hukum yang mungkin muncul dari putusan tersebut dan bagaimana putusan ini dapat mempengaruhi perkembangan hukum pertanahan di Indonesia secara lebih luas. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas di dalam artikel ini, diantaranya adalah : Pengaturan Hukum Pertanahan di Indonesia dan Analisis Surat Putusan PTUN Jakarta Nomor : 145/G/TF/2023/PTUN.JKT

¹ Fathoni, M. Y. (2021). Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, 5(2), 219-236.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi metode analisis hukum normatif dan studi kasus. Pendekatan analisis hukum normatif digunakan untuk mengevaluasi kerangka hukum yang relevan dengan pertanahan, sementara studi kasus mengacu pada surat putusan PTUN Jakarta nomor 145/G/TF/2023/PTUN.JKT sebagai objek analisis. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui tinjauan dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. *Pengaturan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hukum Pertanahan di Indonesia*

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia sehingga kepastian hukum di bidang Pertanahan diperlukan. Perkembangan dari tahun ke tahun, tanah memiliki fungsi dan nilai ekonomis yang tinggi. Kehidupan sehari-hari masalah tanah kerap terjadi, terutama yang berkaitan dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional BPN sebagai tanda bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah.²

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan semua masyarakat, seperti peranan untuk tempat tinggal, usaha perkebunan, usaha pertanian, usaha pertambangan, dan lain-lain. Beberapa permasalahan yang sering terjadi di masyarakat Indonesia ialah tidak meratanya kepemilikan atau penguasaan atas tanah, penguasaan tanah tanpa izin, permasalahan yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang berhak atau kuasanya. Politik hukum pertanahan adalah kebijakan pemerintah di bidang yang ditujukan untuk peruntukan dan penggunaan penguasa atau pemilik tanah, peruntukan penggunaan tanah untuk menjamin perlindungan hukum dan meningkatkan kesejahteraan serta mendorong kegiatan ekonomi melalui pemberlakuan undang-undang pertanahan dan peraturan pelaksanaannya. Peraturan-peraturan mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang memuat tentang pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Pertumbuhan penduduk Indonesia yang bertambah begitu pesat setiap tahunnya maka kebutuhan masyarakat akan tanah juga meningkat. Banyak masyarakat yang menjadikan tanah sebagai investasi karena harga tanah yang makin meningkat.³

Pemanfaatan dan kedudukan tanah di Indonesia termuat dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor :

² Yani, A., & Syafiin, R. A. (2021). Pengarsipan elektronik sertifikat tanah untuk menjamin ketersediaan arsip sebagai alat bukti yang sah pada sengketa pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 14(1), 57-73.

³ Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Education and Development*, 8(2), 105-105.

II/MPR/1993 tentang garis-garis besar haluan negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut: "Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan Pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan Pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi Pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi Pertanahan yang makin baik." Tanah merupakan sumber penghasilan yang pokok dan dengan memiliki tanah berarti masyarakat mempunyai kedudukan sosial yang terhormat dalam masyarakat hukum. Pemanfaatan tanah dapat terkordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan, serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan kepentingan pembangunan.⁴

Dengan kata lain hukum pertanahan Sama halnya dengan hukum tanah. Effendi perangin sebagaimana dikutip Urip Santoso berpendapat bahwa yang dimaksud dengan hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak penguasaan atas tanah, yang merupakan lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkrit. Pendapat yang sama juga dituliskan oleh Arba mendefinisikan hukum pertanahan sebagai keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis (bersumber pada UUPA) maupun tidak tertulis (bersumber pada Hukum Adat), yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, ber aspek privat dan publik yang disusun secara sistematis sehingga menjadi satu kesatuan sistem.⁵

Sementara itu di Indonesia, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat di mana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa

⁴ Komang Agus Sujana, Ketut Sudiarmaka, Ni Ketut Sari Adnyani, EFEKTIFITAS PELAKSANAAN UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 1960 TENTANG PERJANJIAN BAGI HASIL TERHADAP TANAH PERTANIAN DI DESA UMEJERO KECAMATAN BUSUNGBIU KABUPATEN BULELENG, e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha, 2021

⁵ Rahmat Ramadhani, S. H. (2022). Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. umsu press. books.google.com

dan sosialisme Indonesia.⁶ Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian. Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.⁷

Analisis hukum pertanahan dari perspektif hukum merupakan pendekatan kritis untuk memahami peraturan, perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah. Ini melibatkan evaluasi terhadap aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk dasar hukum, hak kepemilikan, pendaftaran tanah, sengketa tanah, dan perlindungan hak individu atau entitas dalam konteks pertanahan. Dalam konteks hukum pertanahan, ada beberapa elemen penting yang dapat dianalisis:

- 1) Dasar Hukum: Analisis hukum pertanahan dimulai dengan memahami dasar hukum yang mengatur tanah di suatu yurisdiksi. Ini termasuk peraturan perundang-undangan, konstitusi, peraturan daerah, dan peraturan teknis yang mengatur hak dan kewajiban pemilik tanah.
 - a) UUPA bertujuan⁸ untuk mengurangi konsekuensi sosial-ekonomi-politik yang negatif dari kemajuan dengan menempatkan fungsi sosial pada hak milik, persyaratan konservasi tanah, perlakuan khusus untuk kelompok lemah, akomodasi dalam koperasi untuk perusahaan skala besar, dan larangan monopoli.
 - b) UU No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur.
 - c) Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna

⁶ Supriadi, S. H. (2023). Hukum agraria. Sinar Grafika. books.google.com

⁷ Rahmat Ramadhani, DASAR-DASAR HUKUM AGRARIA, jurnal.umsu.ac.id, 2019

⁸ Safitri, B. R. A., Wardiansyah, K., & Nurillah, N. (2023). Perjalanan Politik Hukum Pertanahan Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Indonesia. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 9(9), 214-223.

- bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.
- d) Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah itu sendiri merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat,
 - e) Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam-macam hak atas tanah, yaitu:
 - a. hak milik
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- 2) Hak Kepemilikan: Dalam analisis hukum pertanahan, perlu dipahami berbagai jenis hak kepemilikan, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Penting untuk memahami bagaimana hak-hak ini diberikan, dipindahtangankan, atau dihentikan.
- a) Hak milik⁹ adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Kepastian hukum tanah yang bagi yang belum sertifikat terhadap hak tanah bersertifikat, apabila dihubungkan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD1945, yang menyatakan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Sedangkan berdasarkan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 mengatur bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Sementara itu, UUPA sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa “hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” (Pasal 20 UUPA). Dalam konsep hukum,

⁹ Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135-145.

hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut “Hak”. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “property right”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya. Aspek hukum itu penting untuk mencapai keamanan hukum yang diperlukan untuk kepemilikan tanah. Semua hak kebendaan atas tanah adalah barang-barang yang terdaftar.

- b) Hak Guna Bangunan ¹⁰(HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- c) Hak Pakai ¹¹/ Hak menguasai dari Negara ini adalah digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil dan makmur berdasarkan Pasal 2 ayat (3) UUPA. Bahwa dari Hak menguasai dari Negara dalam Pasal 2 UUPA tersebut ditentukan dengan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah atau Hak-hak Atas Tanah, dimana Hak-hak atas Tanah tersebut dimaksud memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- d) Hak Sewa ¹²Untuk Bangunan diatur di dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA, yakni Perorangan dan/atau badan hukum yang menikmati hak atas tanah berupa hak sewa, andaikata penyewa berwenang mengelolah hak atas tanahnya orang lain guna untuk pembangunan dan menjalankan sewa dengan cara membayar kepada subjek hukum yang mempunyai hak atas tanahnya tersebut sesuai dengan nominal yang sudah disepakati antara si penyewa dan pemilik tanah. Hak Sewa Untuk Bangunan, perorangan ataupun badan hukum yang akan

¹⁰ Putra, H. Y. (2021). KEPASTIAN HUKUM PENINGKATAN STATUS HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok). *UNES Journal of Swara Justisia*, 5(2), 124-132.

¹¹ Rafli, R. I. (2023). *PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Sertipikat Hak Pakai Nomor 18 Atas Nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tanah Datar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 855 Atas Nama Sien Erli Sianti Dan Regina Simon)* (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).

¹² WULANDARI, R., & SH, M. (2022). *KEABSAHAN AKTA PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH DAN BANGUNAN VILA DENGAN STATUS LEASEHOLD DI BALI* (Doctoral dissertation, Universitas Narotama).

menyewa tanah yang dimiliki orang lain dengan waktu yang disepakati maka kebutuhan mendirikan bangunan dengan melakukan pembayaran dengan nominal yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Hal tersebut juga diatur di dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA yakni perjanjian sewa-menyewa tanah yang dimaksud dalam ketentuan ini tidak diperbolehkan adanya persyaratan yang terkandung unsur pemerasan.

3) Pendaftaran Tanah: Pendaftaran tanah adalah komponen kunci dalam hukum pertanahan. Analisis harus mencakup evaluasi terhadap efektivitas sistem pendaftaran tanah, akurasi catatan kepemilikan, dan kebijakan yang mengaturnya.

a) Pendaftaran tanah¹³ adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharanya.

b) Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Adapun yang menjadi tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum adalah¹⁴:

a. “meletakkan dasar - dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.” (Dasar kenasionalan).

¹³ Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, 3(3), 9.

¹⁴ Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220-239.

- b. Meletakkan dasar - dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.” (dasar kesatuan dan kesederhanaan).
- c. meletakkan dasar - dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.” (Dasar kepastian hukum)

B. Analisis Surat Putusan PTUN JAKARTA Nomor : 145/G/TF/2023/PTUN.JKT

1) Posisi Kasus

Penggugat pada pokoknya memohon kepada pengadilan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan kepada tergugat untuk mencabut surat keputusan berupa surat nomor HP.02.02/484-31.72/II/2023 tanggal 8 Februari 2023 perihal permohonan blokir yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Utara yang ditujukan kepada Forseti Law office.

Menimbang bahwa atas gugatan penggugat tersebut, tergugat telah mengajukan jawabannya tetanggal 31 Mei 2023 yang berisikan tentang eksepsi dan jawaban terhadap pokok perkara.

Dalam gugatannya tentang kepentingan yang dirugikan, khususnya pada poin ke-15 angka 3 dan 4 yang menyebutkan: " bahwa, tergugat mengeluarkan objek sengketa yang pada prinsipnya berisi permohonan blokir yang diajukan oleh penggugat tidak dapat dicatatkan blokir meskipun adanya sengketa hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum perkara No. 670/Pdt.G/2022 PN.Jkt.Pst tanggal 16 November 2022 pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Bahwa akibat hukum kerugian yang ditimbulkan dengan objek sengketa terhadap penggugat adalah kedelapan (8) SHM atas nama penggugat tersebut dapat dialihkan oleh tergugat kepada pihak lain meskipun masih adanya sengketa hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum perkara No. 670/Pdt.G/2022 PN.Jkt.Pst tanggal 16 November 2022 pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat."

2) Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara

Objek Sengketa perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang ahkamah Agung Republik Indonesia mengatur bahwa Keputusan tata Usaha Negara 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 yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual, dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.

Gugatan ini telah tepat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta oleh Penggugat (orang) kepada Tergugat selaku Pejabat Pemerintahan yang beralamat di Jalan Melur Raya No. 10 RT5/RW13, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa 'Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata' Jo. Pasal 54 ayat (1) Mahkamah Agung Republik Indonesia Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa 'Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.'

3) Dalam Eksepsi Tergugat

Bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Pihak Tergugat telah mengajukan jawaban secara elektronik tanggal 24 Mei 2023.

a) Kompetensi Absolut

Bahwa pengadilan tata usaha negara Jakarta tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili gugatan penggugat karena gugatan penggugat bukanlah sengketa tata usaha negara melainkan sengketa Hak kepemilikan/keperdataan yang harus diperiksa terlebih dahulu pada badan peradilan di lingkungan peradilan umum.

Karena surat yang disampaikan oleh tergugat kepada penggugat bukanlah suatu keputusan tata usaha negara, melainkan informasi terhadap data yang ada pada kantor tergugat yang bersifat umum. Sehingga penggugat telah salah menafsirkan surat tersebut sebagai suatu keputusan pejabat TUN yang sebenarnya adalah hanya berisi informasi yang bersifat umum atas permohonan blokir yang dimohonkan oleh penggugat kepada tergugat.

Jadi kalau penggugat mengajukan gugatan yang dilatarbelakangi oleh hak kepemilikan/keperdataan dan yang dikeluarkan oleh tergugat bukanlah suatu keputusan TUN maka dalil tersebut harus melalui rangkaian pengujian secara materiil pada badan peradilan di lingkungan peradilan umum terlebih dahulu, sebagaimana pasal 118 HIR : tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

(KUHPerd. 15; IR. 101.) Oleh karenanya tergugat memandang sebelum penggugat membawa persoalannya atau gugatannya melalui peradilan tata usaha negara maka terlebih dahulu dibuktikan hak kepemilikannya melalui rangkaian pengujian secara materiil pada badan peradilan di lingkungan peradilan umum. Sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan undang-undang nomor 5 tahun 1986 yang diperbaharui dengan UU No 9 tahun 2004 jo.uu no 51 tahun 2009 demi hukum majelis hakim harus menyatakan menolak gugatan penggugat.

4) Dalam Pokok Sengketa

Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh tergugat dan dibenarkan oleh hukum. Bahwa sebelumnya tergugat ingin menjelaskan bahwa surat yang tergugat sampaikan kepada penggugat adalah informasi yang terdapat pada kantor tergugat yang bersifat umum kepada pemegang hak atas tanah, dan sertifikat sertifikat tersebut tercatat pula hak tanggungan. Tergugat menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut berdasarkan wewenang sebagai pelaksana administrasi pendaftaran pertanahan sesuai dengan uupa No 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Peraturan Menteri Agraria No 3 tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga keraguan dari pihak penggugat, terbantahkan.

5) Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

6) Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya Atau Setidak-Tidak Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.
2. Membebaskan Biaya Yang Timbul Karena Perkara Ini Kepada Para Penggugat.
3. Menghukum Para Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 361.000 (Tiga Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah)

7) Teori Sistem Hukum

a) Struktur Hukum

1. Pengadilan Tata Usaha Negara
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
3. Mahkamah Agung

b) Substansi Hukum

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
4. Pasal 75 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.
6. Pasal 3 Angka 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

c) Budaya Hukum

1. Pengadilan Tata Usaha Negara : Tata cara peradilan, memeriksa kasus-kasus terkait, memberikan jadwal persidangan, dan memberikan putusan pada perkara sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan yang berlaku.
2. Para Pihak : Interaksi dan kesediaan para pihak juga merupakan budaya hukum karena para pihak memberikan bukti-bukti untuk memperkuat gugatannya masing-masing, selain itu para pihak juga melibatkan pengacara, hakim, dll. Budaya hukum dapat dikatakan sudah baik apabila Para pihak yang terlibat dalam persidangan mematuhi hukum dan juga ber-etika baik selama persidangan berlangsung.

SIMPULAN

Hukum pertanahan ini diatur dalam undang-undang pokok Agraria uupa , undang-undang No 5 tahun 1960 yang menegaskan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur. Selain itu diatur juga dalam pasal 16 ayat 1 uupa yang menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Kemudian pendaftaran tanah adalah komponen kunci dalam hukum pertanahan, di mana pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan Keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tersebut pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Berdasarkan analisis surat putusan PTUN Jakarta nomor: 145/g/tf/20023/ptun.jkt, dapat disimpulkan bahwasanya majelis hakim menyatakan menolak gugatan penggugat, dikarenakan penggugat telah salah menafsirkan surat tersebut sebagai suatu keputusan pejabat Tun yang sebenarnya adalah hanya berisi informasi yang bersifat umum atas permohonan blokir yang dimohonkan oleh penggugat kepada tergugat. Kemudian tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh tergugat dan dibenarkan oleh hukum. Bahwa sebelumnya tergugat ingin menjelaskan bahwa surat yang tergugat sampaikan kepada penggugat adalah informasi yang terdapat pada kantor tergugat yang bersifat umum kepada pemegang hak atas tanah, dan sertifikat sertifikat tersebut tercatat pula hak tanggungan.

SARAN

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktnya dan pemeliharannya. Dengan adanya hukum pertanahan ini diharapkan dapat melindungi masyarakat masyarakat yang memiliki tanah untuk dapat mendaftarkan tanah yang dimilikinya dengan kemudian mereka memiliki sertifikat hak milik atas tanah mereka. Dengan adanya sertifikat maka mereka memiliki bukti kepemilikan Apabila terjadi suatu persengketaan pertanahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriani, D. &. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), , 220-239.
- Fathoni, M. Y. ((2021)). Peran Hukum Adat Sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.o. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 219-236.
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. . *Indonesian Notary*, 3(3),, 9.
- Komang Agus Sujana, K. S. (2021). Efektifitas Pelaksanaan Undang Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Terhadap Tanah Pertanian Di Desa Umejero Kecamatan Busungbiu Kabupaten Buleleng. *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*.
- Putra, H. Y. ((2021)). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Solok). *UNES Journal of Swara Justisia*, 5(2), 124-132.
- Rafli, R. I. (2023). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Sertipikat Hak Pakai Nomor 18 Atas Nama Pemerintah Daerah Kabupaten Tanah Datar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 855 Atas Nama Sien Erli Sianti Dan Regina Simon) . *Doctoral dissertation, Universitas Andalas*.
- Rahmat Ramadhani, S. H. ((2022)). Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. *umsu press, books.google.com*.
- Ramadhani, R. (2019). Dasar-Dasar Hukum Agraria. *jurnal.umsu.ac.id*.
- Safitri, B. R. ((2023)). Perjalanan Politik Hukum Pertanahan Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Indonesia. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(9), 214-223.
- Sulistio, M. (2020). Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia. *Jurnal Education and Development*, 8(2), 105-105.
- Sumiati, H. &. ((2021)). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135-145.
- Supriadi, S. H. (2023). *Hukum agraria*. Sinar Grafika. *books.google.com*.
- WULANDARI, R. &. ((2022)). Keabsahan Akta Pemindahan Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Vila Dengan Status Leasehold Di Bali . (*Doctoral dissertation, Universitas Narotama*).
- Yani, A. &. ((2021)). Pengarsipan elektronik sertifikat tanah untuk menjamin ketersediaan arsip sebagai alat bukti yang sah pada sengketa pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, 14(1), 57-73.