ANALISIS YURIDIS TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK YANG CACAT ADMINISTRASI DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TONDANO No. 230/Pdt.G/2023/PN Tnn)[1]

Oleh :
Lingkan Happy Kristina Kalalo [2]
Ronny Maramis [3]
Rudolf Sam Mamengko [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia dan untuk menganalisis mekanisme penegakan hukum Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Pengaturan hukum mengenai Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. 2. Penerapan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Tnn menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai keberadaan sertifikat sebagai alat bukti formal, tetapi juga meneliti keabsahan proses penerbitannya. Dalam perkara tersebut, pertimbangan hakim berfokus pada kesesuaian prosedur administrasi pertanahan, keabsahan data fisik dan data yuridis, serta bukti penguasaan dan kepemilikan tanah yang sebenarnya. Apabila terbukti terdapat cacat administrasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang berhak, maka sertifikat yang diterbitkan dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau dibatalkan demi terciptanya kepastian dan keadilan hukum dalam bidang pertanahan.

Kata Kunci : *sertifikat hak milik, cacat hukum, sengketa*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki kedudukan sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain menjadi sumber penghidupan dan tempat tinggal, tanah juga menyimpan nilai sosial, budaya, dan bahkan spiritual. Bagi sebagian besar masyarakat, tanah adalah simbol identitas keluarga, warisan leluhur, dan bagian dari keberlangsungan kehidupan komunal. Karena posisinya yang vital, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi kebutuhan fundamental untuk menciptakan ketertiban dan menghindari potensi konflik. Dalam kerangka hukum positif, negara memberikan jaminan kepastian hak melalui proses pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat hak milik, sebuah dokumen hukum yang berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat.[5]

Sertifikat hak milik bukan sekadar dokumen administratif, melainkan representasi formal negara mengenai pengakuan hak seseorang atas sebidang tanah tertentu. Di dalamnya tercantum data fisik mengenai kondisi dan lokasi tanah, serta data yuridis tentang status hukum dan subjek pemegang hak. Melalui sertifikat ini, negara berupaya memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah sekaligus mengurangi potensi sengketa yang dapat timbul akibat tumpang-tindih penguasaan. Oleh karena itu, secara teoretis sertifikat menjadi instrumen penting dalam mewujudkan kepastian dan ketertiban administrasi pertanahan.

Meskipun demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat tidak selalu mampu mencegah terjadinya sengketa. Perselisihan mengenai hak kepemilikan tanah masih menjadi salah satu masalah hukum yang paling banyak ditemukan di Indonesia. Sengketa tersebut dapat berupa klaim ganda, tumpang-tindih sertifikat, keberatan atas batas tanah, hingga penerbitan sertifikat di atas tanah yang telah dimiliki pihak lain. Salah satu penyebab umum terjadinya sengketa adalah cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat. Cacat administrasi mengacu pada kesalahan atau kelalaian dalam proses pendaftaran yang menyebabkan sertifikat tidak memenuhi syarat formil ataupun material sehingga keabsahannya dapat dipertanyakan secara hukum.

Dalam beberapa kasus, sertifikat diterbitkan di atas tanah yang sedang dalam status sengketa atau tanah yang secara de facto dikuasai oleh pihak lain. Hal ini dapat terjadi karena pejabat

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010290
[3] Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum
[4] Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pertanahan tidak melakukan verifikasi lapangan secara menyeluruh, atau karena adanya manipulasi dokumen oleh pihak tertentu. Cacat administrasi semacam ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah yang sah, tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan.[6]

Fenomena sertifikat cacat administrasi menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat sangat bergantung pada ketelitian pejabat dalam melakukan penelitian yuridis dan fisik. Apabila tahapan administratif tersebut diabaikan atau dilakukan secara tidak profesional, maka sertifikat yang terbit dapat kehilangan validitasnya. Pada akhirnya, masyarakat yang memiliki sertifikat tersebut dapat menghadapi risiko pembatalan secara administratif oleh Menteri ATR/BPN atau melalui putusan pengadilan.

Contoh sertifikat cacat administrasi perkara perbuatan melawan hukum dalam putusan Pengadilan Negri Tondano No. 230/Pdt.G/2023/PN Tnn antara JEANNE LIUW sebagai Penggugat melawan JEIN LIUW , DKK sebagai Tergugat dimana Penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa tanah yang telah terbit sertifikat hak milik atas nama para tergugat.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah?
2. Bagaimana mekanisme penerapan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 230/Pdt.G/2023/PN Tnn?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik yang Cacat Administrasi Dalam sengketa Kepemilikan Tanah

Pendaftaran Tanah menurut PP RI Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat (9) adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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, rnengenai bidang - bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang - bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[7]

Secara normatif, Hak Milik dalam hukum perdata diatur dalam ketentuan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mulai dari Pasal 570 hingga Pasal 624 Pasal 570 KUH Perdata mendefinisikan Hak Milik sebagai hak untuk menikmati suatu kebendaan secara penuh dan untuk menguasainya dengan sepenuhnya (eigendom), sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum, dan tidak melanggar hak-hak orang lain.[8]

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur Hak Milik dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Hak Milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan paling penuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah.[9] Hak ini bersifat turun-temurun, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris, serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, maupun perbuatan hukum lainnya yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.[10] Walaupun demikian, pelaksanaan Hak Milik tetap dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, sehingga penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Ketentuan mengenai Hak Milik kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh atas tanah yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia.[11] PP Nomor 18 Tahun 2021 juga mengatur mengenai pemberian, peralihan,

[6] Maria S.W. Sumardjono, "*Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya"*, Kompas, 2008, hlm. 123–125.

[7] Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021.

[8] Rika Saraswati, Buku Ajar "*Hukum Benda"*, Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata. 2024, 19-20

[9] Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[10] Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2008.

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

pembebanan, serta hapusnya Hak Milik sebagai bentuk pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan UUPA. Subjek Hak Milik pada dasarnya hanya warga negara Indonesia. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.

Selain warga negara Indonesia, badan hukum tertentu juga dapat mempunyai Hak Milik apabila ditetapkan oleh pemerintah. Pengaturan mengenai badan hukum tersebut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Badan hukum yang dimaksud meliputi bank-bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.[12]

Hak Milik atas tanah dapat hapus apabila terjadi keadaan-keadaan tertentu yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam Pasal 27. Pada prinsipnya, hapusnya Hak Milik terjadi karena tanah tersebut kembali jatuh kepada negara atau karena objek tanahnya sudah tidak ada lagi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa meskipun Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan terpenuh atas tanah, hak tersebut tetap dapat berakhir apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat atau apabila kepentingan umum menghendakinya.[13]

Hak Milik dapat hapus karena tanahnya jatuh kepada negara. Hal ini dapat terjadi apabila negara melakukan pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.[14] Pencabutan hak biasanya dilakukan untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan, bendungan, pelabuhan, sekolah, atau kepentingan publik lainnya dengan pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak. Selain itu, Hak Milik juga dapat hapus karena pemilik tanah secara sukarela menyerahkan tanahnya kepada negara. Penyerahan tersebut dapat dilakukan, misalnya, untuk kepentingan pembangunan atau karena pemilik tidak lagi bermaksud menguasai tanah tersebut.

Hak Milik juga dapat hapus apabila tanah diterlantarkan oleh pemegang hak.[15] Penelantaran tanah terjadi apabila tanah tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara sesuai dengan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut. Dalam hukum agraria Indonesia, setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial sehingga tanah harus dimanfaatkan secara produktif dan tidak boleh dibiarkan kosong tanpa penggunaan yang jelas. Oleh karena itu, negara dapat mengambil kembali tanah yang diterlantarkan untuk dipergunakan bagi kepentingan masyarakat atau pembangunan nasional.

Selain itu, Hak Milik dapat hapus apabila pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Berdasarkan Pasal 21 UUPA, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditunjuk pemerintah yang dapat mempunyai Hak Milik.[16] Oleh sebab itu, apabila Hak Milik dimiliki oleh orang asing, warga negara Indonesia yang mempunyai kewarganegaraan ganda, atau badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah, maka hak tersebut wajib dilepaskan dalam jangka waktu tertentu. Jika tidak dilepaskan, maka Hak Milik hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.[17] Ketentuan ini bertujuan menjaga asas nasionalitas dalam hukum agraria Indonesia agar penguasaan penuh atas tanah tetap berada di tangan warga negara Indonesia.

Selain karena tanah jatuh kepada negara, Hak Milik juga hapus apabila tanahnya musnah.[18] Tanah dikatakan musnah apabila secara fisik sudah tidak ada lagi atau tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, misalnya karena abrasi pantai, longsor, tenggelam akibat bencana alam, atau perubahan alam lainnya. Dalam keadaan tersebut, objek Hak Milik tidak lagi ada sehingga hak atas tanah tersebut juga hapus dengan sendirinya.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Milik kemudian dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat hapus karena dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, atau tanahnya musnah.[19] Dengan demikian, penghapusan Hak Milik merupakan bentuk pengawasan negara terhadap penggunaan tanah agar tetap sesuai

---

[12] S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo, 2005, hlm. 15.

[13] Pasal 27, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[14] Ibid., Pasal 18.

[15] Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2008, hlm. 334.

[16] Pasal 21 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

[17] Ibid., ayat (3).

[18] Ibid., Pasal 27 huruf b.

[19] Pasal 63, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

dengan fungsi sosial, kepentingan umum, dan ketentuan hukum agraria nasional.

B. Mekanisme Peraturan Hukum Sertifikat Hak Milik yang Cacat Administrasi dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Khususnya Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 230/Pdt.G/2023/PN Tnn

Faktor terjadinya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dipahami melalui dua kelompok besar, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Pembagian ini tidak secara eksplisit disebutkan dalam satu pasal tertentu, tetapi dapat ditarik dari sistem pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), PP Nomor 24 Tahun 1997, serta Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah akibat cacat administrasi dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi melalui proses administrasi, yaitu penyelesaian yang ditempuh di luar pengadilan melalui mekanisme administratif di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).20 Penyelesaian sengketa akibat cacat administrasi pada sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dilakukan melalui mekanisme administratif di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian ini dilakukan apabila ditemukan adanya kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, seperti kesalahan subjek hak, objek hak, prosedur penerbitan, pengukuran, maupun terjadinya tumpang tindih sertifikat. Dalam praktiknya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan pengaduan atau permohonan pembatalan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat. Setelah menerima pengaduan, pejabat pertanahan akan melakukan penelitian data fisik dan data yuridis, pemeriksaan lapangan, serta klarifikasi kepada para pihak terkait.[21]

Penyelesaian sengketa sertifikat tanah karena cacat administrasi melalui jalur nonlitigasi dalam lingkup peradilan umum pada dasarnya dilakukan sebelum sengketa diajukan ke Pengadilan Negeri atau di luar proses persidangan. Hal ini disebabkan karena Pengadilan Negeri merupakan lembaga litigasi yang berwenang menyelesaikan sengketa melalui proses peradilan, sehingga sebelum menempuh jalur tersebut para pihak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan sengketa secara damai melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian nonlitigasi dipandang lebih efektif karena mengutamakan musyawarah, menghindari proses persidangan yang panjang, serta memberikan peluang bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama.

Salah satu bentuk penyelesaian non litigasi yang dapat ditempuh adalah. Negosiasi merupakan upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan secara langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga. Dalam proses ini, para pihak yang bersengketa melakukan perundingan untuk membahas pokok permasalahan yang timbul akibat adanya sertifikat tanah yang mengandung cacat administrasi. Para pihak menyampaikan kepentingan dan tuntutannya masing-masing, kemudian mencari solusi bersama terhadap sengketa yang terjadi, misalnya terkait pengakuan hak atas tanah, penguasaan objek sengketa, batas tanah, maupun penyelesaian kerugian yang timbul. Apabila tercapai kesepakatan, hasil negosiasi dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian perdamaian yang mengikat para pihak.

Selain negosiasi, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui mediasi. Mediasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang netral, yaitu mediator, yang bertugas membantu para pihak mencapai kesepakatan. Dalam proses mediasi, para pihak terlebih dahulu sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui mekanisme tersebut, kemudian menunjuk mediator untuk memfasilitasi proses perundingan. Para pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan posisi, kepentingan, serta bukti yang dimiliki terkait sengketa sertifikat tanah yang mengandung cacat administrasi. Selanjutnya mediator membantu proses musyawarah guna menemukan solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Apabila tercapai kesepakatan, maka hasilnya dituangkan dalam bentuk kesepakatan perdamaian. Namun apabila mediasi tidak berhasil, para pihak masih dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri.

Bentuk penyelesaian non litigasi lainnya adalah konsiliasi**.** Konsiliasi pada dasarnya hampir serupa dengan mediasi, namun perbedaannya terletak pada peran pihak ketiga yang lebih aktif. Dalam konsiliasi, konsiliator tidak hanya memfasilitasi perundingan tetapi juga dapat memberikan usulan atau rekomendasi penyelesaian sengketa kepada para pihak. Proses konsiliasi dimulai dengan penunjukan konsiliator yang kemudian melakukan pemeriksaan terhadap pokok sengketa. Setelah memahami permasalahan

[20] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 3 dan Pasal 4.

[21] Pasal 4-16 Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016.

yang terjadi, konsiliator memberikan usulan penyelesaian yang dapat diterima atau ditolak oleh para pihak. Apabila usulan tersebut disetujui, maka penyelesaian dituangkan dalam bentuk kesepakatan bersama.

Selain itu, penyelesaian sengketa dapat pula dilakukan melalui arbitrase**,** yaitu mekanisme penyelesaian di luar pengadilan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak. Arbitrase dilakukan melalui penunjukan arbiter yang akan memeriksa sengketa, melakukan pembuktian, dan menjatuhkan putusan. Namun demikian, dalam praktik sengketa pertanahan, khususnya sengketa sertifikat tanah karena cacat administrasi, arbitrase relatif jarang digunakan karena sengketa pertanahan lebih sering diselesaikan melalui negosiasi, mediasi, atau melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa sertifikat tanah karena cacat administrasi melalui jalur nonlitigasi dalam peradilan umum pada umumnya diawali melalui negosiasi, dilanjutkan dengan mediasi, konsiliasi, maupun arbitrase apabila disepakati para pihak. Namun apabila seluruh upaya tersebut tidak menghasilkan penyelesaian, maka sengketa dapat diajukan melalui jalur litigasi ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh penyelesaian melalui putusan pengadilan.

Apabila penyelesaian administratif tidak memberikan hasil yang memuaskan, para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui lembaga peradilan. Sengketa sertifikat akibat cacat administrasi pada umumnya dapat diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun Pengadilan Negeri, tergantung pada substansi sengketanya.

Gugatan ke PTUN diajukan apabila sengketa berkaitan dengan keabsahan keputusan administrasi negara berupa penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tanah dianggap sebagai keputusan tata usaha negara karena diterbitkan oleh pejabat administrasi negara di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang atau badan hukum perdata dapat mengajukan gugatan apabila keputusan tata usaha negara yang diterbitkan dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik.22 Dalam konteks pertanahan, gugatan tersebut dapat berupa permohonan pembatalan sertifikat yang diterbitkan secara melawan hukum atau cacat administrasi.

Selain melalui PTUN, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri apabila sengketa menyangkut kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Gugatan perdata biasanya diajukan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, sengketa waris, wanprestasi, atau sengketa kepemilikan tanah. Dalam praktiknya, Pengadilan Negeri berwenang menentukan siapa pihak yang paling berhak atas tanah yang disengketakan, sedangkan PTUN lebih berfokus pada pengujian legalitas administrasi penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, tidak jarang kedua mekanisme peradilan tersebut berjalan bersamaan dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa sertifikat tanah yang mengandung cacat administrasi melalui jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Jalur litigasi dipilih apabila upaya penyelesaian di luar pengadilan, seperti keberatan, banding administrasi, mediasi, atau musyawarah tidak menghasilkan penyelesaian yang diharapkan oleh para pihak. Dalam konteks sengketa pertanahan, kewenangan PTUN tidak ditujukan untuk memeriksa siapa pihak yang paling berhak atas kepemilikan tanah, melainkan menilai keabsahan tindakan administrasi pemerintahan**.** khususnya terhadap keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat pertanahan yang diduga mengandung cacat administrasi.

Objek sengketa dalam PTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).23 Ketentuan mengenai objek sengketa PTUN diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa KTUN merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, bersifat konkret, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dalam sengketa pertanahan, objek sengketa PTUN umumnya berupa keputusan administratif yang diterbitkan oleh instansi pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan penerbitan atau perubahan hak atas tanah. Sertifikat tanah dapat menjadi objek sengketa PTUN apabila penerbitannya dilakukan melalui tindakan administrasi yang diduga mengandung cacat

[22] Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN.

[23] Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

hukum administratif sehingga merugikan pihak lain.

Gugatan terhadap sertifikat tanah di PTUN pada umumnya didasarkan pada adanya cacat administrasi dalam proses penerbitan keputusan tata usaha negara. Cacat administrasi menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara proses penerbitan keputusan dengan ketentuan hukum administrasi maupun regulasi pertanahan.

Penyelesaian Sengketa Kepemikikan Tanah Khususnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 230/Pdt.G/2023/PN Tnn

a. Kasus Posisi

Para Pihak :

- Jeanne Liuw (Penggugat)
- Jein Adriana Liuw (Tergugat I)
- Mery Polakitan (Tergugat II)
- Jane Kawulur (Tergugat III)
- Maritje Liuw (Tergugat IV)
- Welly Liuw (Tergugat V)
- Carolin Liuw (Tergugat VI)
- Petrus Liuw (Tergugat VII)
- Pemerintah RI, Cq. Menteri Agraria, Cq. Badan Pertanahan Nasional Propinci Sulawesi Utara, Cq Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon. (Turut Tergugat)

b. Putusan Pengadilan Negeri

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I. Tergugat II. Tergugat III dan Terguugat VII:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian:
2. Menyatakan perbuatan Para Terguagt memasuki Obje4k Sengketa tanpa hak dan mengklaim kalau Objek Sengketa adalah milik Para Tergugat dan Membangun di Objek Sengketa adalah Perbuatan Melawan hukum/Onrechtmatige Daad;
3. Menyatakan Surat Tanggungan tertanggal 4 Desember 1996 telah dilakukan sah dan mengikat secara Hukum;
4. Menyatakan Objek Sengketa berupa tanah ladang yang terletak di Kurutung Desa Kinilow Dengan batas – batas sebagai berikut:

   Utara : dahulu jalan kebun
   sekarang jalan kebun
   Timur : dahulu **J.P POLAKITAN**
   sekarang Kompol **JEFRY LASUT**
   Selatan : dahulu **PANGALILA**
   sekarang **LEO PANGALILA, ALEX MASENGI, EDY PANGALILA**
   Barat : dahulu **Drs EDWIN LASUT**
   sekarang **alm ROBBY LIUW/TERGUGAT III**

   Sesuai dengan Surat Ukur No 123/2/IX/1980 tertanggal 9 September 1980 dengan luas 6.566,25 m2. (enam ribu lima ratus enam puluh enam koma dua lima meter persegi) adalah sah milik dari penggugat;
5. Menyatakan Surat Musyawarah tertanggal 31 Agustus tahun 2005 yang dibuat oleh Tergugat IV. Tergugat V. Tergugat VI Tertugat VII. Alm Henny Liuw dan Alm Robby Liuw tidak sah dan mengikat secara Hukum.
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik atas nama
   - Djein Adriana Liuw /Tergugat I dengan SHM No. 672 Kinilow tahun 2018
   - Petrus Mesak Eduart Liuw Tergugat Vil dengan SHM No. 671 Kinilow tahun 2018.
   - Jane Gerstine Mahheini Kawulur /Tergugat III dengan SHM No 666 Kinilow tahun 2018.

   Tidak sah dan mengikat secara Hukum
7. Menghukum Para Tergugat untuk keluar dari Objek Sengketa, atau siapapun yang mendapat hak dari padanya serta membongkar bangunan yang ada mengingat di Objek Sengketa, sudah ada bangunan milik dari Tergugat I dan Tergugat II maka sudah sepatutnya kalau bangunan tersebut dibongkar dan dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dari Objek Sengketa serta Para Tergugat menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat agar Penggugat dapat menggunakan Objek Sengketa secara babas tanpa gangguan dari pihak manapun dan apabila Para Tergugat tidak membongkar bangunan dan tidak menyerahkan Objek Sengketa secara suka rela kepada Penggugat maka dapat meminta bantuan pihak yang berwenang / alat negara baik kepolisian maupun TNI;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk bertakluk atas putusan gugatan ini;
9. Memolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I. Tergugat II. Tergugat III. Tergugat VII/Para Penggugat Rekonvensi. Tergugat IV, Tergugat V.

Tergugat VI, secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 4.250 000,00 (empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Banding

Atas Putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut, Tergugat I, II, III dan Tergugat VII mengajukan upaya hukum Banding, registrasi perkara Nomor 73/PDT/2024/PT MND. Adapun amar putusan tertanggal 17 Juli 2024 sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VII;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Tnn tanggal 30 April 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VII untuk secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp. 150.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Kasasi

Atas Putusan Pengadilan Tinggi Manado tersebut, Tergugat I, II, III dan Tergugat VII/Para Pembanding mengajukan upaya hukum Kasasi, registrasi perkara Nomor 3764 K/PDT/2025. Adapun amar putusan tertanggal 15 September 2025 sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak permohonna Kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. JEIN ADRIANA LIUW, 2. MERY POLAKITAN, 3. JANE KAWULUR, 4. PETRUS LIUW tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Analisis Kasus

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan secara melawan hukum oleh Para Tergugat berdasarkan Surat Musyawarah tanggal 31 Agustus 2005, yang disangkal telah ditanda tangani oleh Penggugat juga bersama – sama dengan saudara – sauara kandungnya. Menurut Penggugat, tanah objek sengketa didalikan adalah milik dari Penggugat karena adanya Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996 yang dibuat oleh Ibu kandung Penggugat, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yaitu Alm. Rosa Rogi.

Hal – hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal para pihak adalah mengenai Objek sengketa yang didalilkan dalam gugatan penggugat yaitu benar tanah Objek sengketa yang terletak di Kurutung Desa Kinilow.

Sesuai dengan Surat Ukur No 123/2/IX/1980 tertanggal 9 September 1980 dengan luas 6.566.25 m2 (enam ribu lima ratus enam puluh enam koma dua lima meter persegi), yang saat ini telah terbagi 3 (tiga) yaitu tanah dikuasai Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 dengan luas 2133 M2 atas nama Djein Adriana Liuw, dikuasai oleh Tergugat VII dan Tergugat II, tanah dengan Sertifkat Hak Milik Nomor 671 dengan luas 1685 M2 atas nama Petrus Mesak Eduart Liuw, dikuasai oleh Tergugat III tanah dengan Sertifikat Nomor 666 dengan luas 4359 M2 atas nama Jane Gerstines Marhaeni Kawulur;

Juga hal – hal yang diakui atau setidak – tidaknya tidak disangkal oleh para pihak yaitu mengenai silsilah keluarga yaitu Alm. Dien Yonie Liuw dan Alm. Rossa F. Rogi (Kel. Liuw - Rogi) yang memiliki 7 (tujuh) orang anak yaitu:

a. Alm. HENNY LIUW/(orang tua dari TERGUGAT I)
b. MARITJE LIUW (TERGUGAT IV)
c. WELLY LIUW (TERGUGAT V)
d. CAROLIN LIUW (TERGUGAT VI)
e. PETRUS LIUW (TERGUGAT VII/suami dari TERGUGAT II)
f. Alm ROBBY LIUW (suami dari TERGUGAT III)
g. JEANNE LIUW (PENGGUGAT).

Kedua hal tersebut diatas karena telah diakui atasu setidak – tidaknya tidak disangkal oleh para pihak maka menurut hukum haruslah dianggap terbukti. Sehingga menurut Penulis yang perlu di buktikan terlebih dahulu adalah siapa pemilik sah dari tanah objek sengketa.

Setelah Penulis cermati, ternyata gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat/Tergugat I. Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV, maka berdasarkan pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya.

Dalam persidangan, Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 s/d P-4, dan keterangan 2 orang saksi yaitu saksı Ritha Johana Neltje Runtulalo dan saksi Lodewyk Rawung.

Dari alat – alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 tentang Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996, yang menyatakan bahwa Rosa Rogi yang adalah ibu kandung dari Penggugat telah membuat Surat

Tanggungan yang menyatakan bahwa kepada Penggugat dan suaminya telah diberikan satu tanah kintal yang diatasnya ada sebuah rumah semi permanen yang terletak di Desa Kinilow Wilayah Dusun I, dan Tanah Kebun Ladang di Mahtelemtem/Karutung, dengan syarat Penggugat dan suaminya harus menanggung biaya hidup dari Rosa Rogi selama masa sisa hidupnya.

Bukti surat P-2 tentang surat keterangan pengukuran Nomor 23/2/IX/1980 tanggal 9 September 1980 yang menyatakan bahwa tanah ladang yang terletak di tempat dengan nama Karutung sebelah Utara Desa Kinilow dengan luas 6566,25 M2 adalah milik dari pasangan suami istri Dien Liuw dan Rosa Frida Rogi.

Bukti P-3 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 003/SKK/IV/2006 tanggal 17 April 2006 yang menerangkan bahwa Rossa Frida Rogi telah meninggal dunia pada tanggal 3 April 2006.

Bukti P-4 tentang kuitansi pengurusan pemakan Alm. Rosa Rogi yang ditanggung oleh Penggugat.

Bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dikuatkan dengan keterangan saksi saksi Ritha Johana Neltje Runtulalo dan saksi Lodewyk Rawung, yang menyatakan bahwa Penggugat yang telah merawat Alm Rosa Rogi semasa sisa hari tuanya dan saksi – saksi tersebut mengetahui bahwa Penggugat mendapat wasiat dari ibu kandungnya itu untuk merawat dan menjaga ibunya dan diberikan imbalan satu tanah kintal yang diatasnya ada sebuah rumah semi permanen yang terletak di Desa Kinilow Wilayah Dusun I, dan Tanah Kebun Ladang di Mahtelemtem/Karutung (objek sengketa).

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VII untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T. 1-1, T. 1-2, T. 3-1, T-7-1 dan keterangan saksi Janes H. Nangka, saksi Sabrina Barina Lala, saksi Hendra Candra Musak, saksi Hans Handry Lasut.

Bukti T.1-1 tentang Surat Musyawarah tanggal 31 Agustus 2005 yang menerangkan bahwa Tergugat I mendapatkan 1/3 bagian dari kebun yang bernama Tompuluan dan 1/3 dari kebun yang Bernama Mahtelemtiem surat tersebut ditanda tangani juga oleh Syane Liuw yang didalilkan adalah Penggugat.

Bukti T.1-2 yang menerangkan bahwa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00672 atas nama Djein Adriana Liuw yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Kinilow dengan luas 2135 M2, hal ini juga diterangkan dengan keterangan saksi Janes H. Nangka, saksi Sabrina Barina Lala, saksi Hendra Candra Musak, saksi Hans Handry Lasut, yang menerangkan bahwa Tergugat I telah bermohon atas tanah adat pasini dan telah diterbitkan sertifikat atas permohonan tersebut pada tahun 2018.

Bukti T.3-1 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 0065 atas nama Jane Gerstine Mahheini Kawulur yaitu tanah yang terletak dikelurahan Kinilow dengan luas 1359 M2, hal ini juga diterangkan oleh saksı Janes H. Nangka dan saksi Sabrina Barina Lala, yang menerangkan bahwa tanah ini awalnya adalah milik Alm. Robby Liu suami dari Jane Kawulur/Tergugat III. dan asal tanah tersebut adalah dari orang tua Alm Robby Liuw, yang berdasarkan surat Pembagian tahun 2005 mendapatkan 1/3 dari kebun yang Bernama Mahtelemtiem yang kemudian dimohonkan penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat III, dan telah diterbitkan pada tahun 2018.

Bukti T.7-1 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 00671 atas nama Petrus Mesak Eduart Liuw yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Kinilow dengan luas 1685 M2, hal ini juga diterangkan oleh saksi Janes H Nangka, saksi Sabrina Barina Lala, saksi Hendra Candra Musak, yang menerangkan bahwa Tergugat VII berdasarkan surat Pembagian tahun 2005 mendapatkan 1/3 dari kebun yang Bernama Mahtelemtiem telah bermohon atas tanah adat pasini dan telah diterbitkan sertifikat atas permohonan tersebut pada tahun 2018. Bahwa asal tanah tersebut adalah dari orang tua Tergugat VII.

Tergugat IV, Tergugat V. Tergugat VI untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.4.5.6-1, tanpa menghadirkan saksi-saksi.

Dari jawaban Tergugat IV, Tergugat V. Tergugat VI dan bukti T. 4 5.6-1 mendukung dalil gugatan Penggugat, karena ternyata diakui oleh Tergugat IV. Tergugat V, Tergugat VI yang adalah saudara kandung dari Penggugat dan Tergugat I, Tergugat VII. bahwa terhadap tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari Ibu kandung mereka alm. Rosa Rogi berdasarkan bukti surat T 4.5.6-1 merupakan Surat Perdamaian Pembagian Bersaudara tertanggal 26 Juli 1980 yang menerangkan bahwa Alm. Rosa Rogi memperoleh bagian di Tanah Ladang dengan nama Karu'tung Sebelah Utara Desa Kinilow, yang mana telah diberikan kepada Penggugat karena mengurusi Alm. Rosa Rogi semasa sisa hidupnya hingga meninggal dunia di bawah perawatan Penggugat pada tanggal 3 April 2006.

Turut Tergugat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT-1 s/d TT-9, tanpa menghadirkan saksi – saksi.

Terhadap bukti surat TT-1 s/d TT-8 adalah persyaratan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik yang dipenuhi oleh Pemohon, dan bukti surat TT-9 adalah bukti sama yang diajukan oleh Tergugat I yaitu tentang Surat Musyawarah tanggal 31 Agustus 2005 yang menerangkan bahwa Tergugat 1. Alm Robby Liuw suami Tergugat III dan Tergugat VII mendapatkan 1/3 bagian yang Bernama Mahtelemtiem, surat tersebut ditanda tangani juga oleh Syane Liuw yang didalilkan adalah Penggugat.

Berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak baik bukti surat maupun bukri saksi sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang melahirkan fakta yuridis, dan berdasarkan fakta yuridis tersebut Penulis menanalisa sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta yuridis yang terungkap ternyata bahwa terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat hak milik yakni berdasarkan pengakuan Turut Tergugat, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat VII, sedangkan Tergugat II adalah istri dari Tergugat VII. sehingga perolehan sertifikat atas nama Tergugat VII. Dan tanah tersebut didiami oleh Tergugat VII dan Tergugat II sehingga patut Tergugat II Sebagai Istri Terguat VII ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan demikian eksepsi yang diajukan Para Tergugat mengenai ditariknya Tergugat II sebagai pihak adalah kabur dan kekeliruan pihak/eror in persona haruslah ditolak.

Berdasarkan bukti surat T1-1 dan TT-9 ternyata ada penyangkalan oleh Penggugat telah menanda tangani Surat Musyawarah tanggal 31 Agustus 2005, karena telah ada terlebih dahulu berdasarkan bukti P-1 tentang Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996, yang menyatakan bahwa Rosa Rogi yang adalah ibu kandung dari Penggugat telah membuat Surat Tanggungan yang menyatakan bahwa kepada Penggugat dan suaminya telah diberikan satu tanah kintal yang diatasnya ada sebuah rumah semi permanen yang terletak di Desa Kinilow Wilayah Dusun 1, dan Tanah Kebun Ladang di Mahtelemtem/Karutung, dengan syarat Penggugat dan suaminya harus menanggung biaya hidup dari Rosa Rogi selama masa sisa hidupnya.

Bahwa setelah dicermati bukti surat T.1-1 dan TT-9 ternyata tidak ditanda tangani oleh seluruh anak – anak dari Alm Dien Liuw dan Alm Rosa Rogi, dan juga ketika dibuatnya surat tersebut ternyata ibu Rosa Rogi masih hidup namun tidak turut terlibat dalam penanda tangan surat sebagai orang yeng membuat pernyataan tersebut berbanding terbalik dengan Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Alm. Rosa Rogi, dan Penulis sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menilai bahwa persyaratan yang terkandung dalam Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996 telah terpenuhi. Bahwa hal mengenai wasiat / testatement ini pula telah diakui oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI yang adalah saudara kandung dari Penggugat dan Tergugat 1, Tergugat VII, bahwa terhadap tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari Ibu kandung mereka alm Rosa Rogi berdasarkan bukti surat T.4.5.6-1 merupakan Surat Perdamaian Pembagian Bersaudara tertanggal 26 Juli 1980 yang menerangkan bahwa Alm Rosa Rogi memperoleh bagian di Tanah Ladang dengan nama Karu'tung Sebelah Utara Desa Kinilow, yang mana telah diberikan kepada Penggugat karena mengurusi Alm. Rosa Rogi semasa sisa hidupnya hingga meninggal dunia di bawah perawatan Penggugat pada tanggal 3 April 2006.

Bahwa ternyata tanah objek sengketa telah diwasiatkan oleh Alm Rosa Rogi kepada Penggugat. Bahwa wasiat atau testametent sebagaimana diatur dalam pasal 875 KUHPerdata yang menyatakan Surat wasiat atau testament adalah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi, yang ternyata terhadap Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996 tidak pernah dicabut oleh Alm Rosa Rogi dan telah diakui pula oleh Tergugat IV, Tergugat V. Tergugat VI yang adalah saudara kandung dari Penggugat dan Tergugat VII. Bahwa terhadap tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari Ibu kandung mereka Rosa Rogi berdasarkan Surat Perdamaian Pembagian Bersaudara tertanggal 26 Jui 1980 yang menerangkan bahwa Alm. Rosa Rogi memperoleh bagian di Tanah Ladang dengan nama Karu'tung Sebelah Utara Desa Kinilow, yang mana telah diberikan kepada Penggugat karena mengurusi Alm. Rosa Rogi semasa sisa hidupnya hingga meninggal dunia di bawah perawatan Penggugat pada tanggal 3 April 2006.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal pasal 833 Burgerlijke Wetboek/KUHPerdata yang menyatakan "Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal." [24] Dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat VII harus tunduk menghormati dan mentaati

[24] Drs. Sudarsono, SH, Hukum Waris dan Sistem Bilateral, 1991, PT Melton Putra, Jakarta, Hal 12.

wasiat/testatement yang telah dibuat oleh Alm Rosa Rogi yaitu Surat Tanggungan tanggal 4 Desember 1996. Hal ini didasarkan pada suatu penghormatan kepada yang meninggal dunia, serta keyakinan bahwa diharapkan pewaris / yang meninggal dunia dapat menghadap Tuhan Yang Maha Kuasa dengan tenang tanpa suatu beban yang akan memberatkannya.[25]

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka dengan sendirinya Penulis berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah objek sengketa yaitu tanah yang terletak di Kurutung Desa Kinilow. Sesuai dengan Surat Ukur No 123/2/IX/1980 tertanggal 9 September 1980 dengan luas 6.566.25 m2 (enam ribu lima ratus enam puluh enam koma dua lima meter persegi);

Sesuai dengan fakta yuridis tanah objek sengketa saat ini telah terbagi 3 (tiga) yaitu tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 672 dengan luas 2133 M2 atas nama Djein Adriana Liuw Tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat VII dan Tergugat II, tanah dengan Sertifkat Hak Milik Nomor 671 dengan luas 1685 M2 atas nama Petrus Mesak Eduart Liuw. Tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III. sebagian tanah sebelah timur tanah dengan Sertifikat Nomor 666 atas nama Jane Gerstine Mahheini Kawulur dengan luas 2.748.25 M2.

Terkait dengan penguasaan Tergugat I, tergugat II. Tergugat III dan Tergugat VII atas tanah objek sengketa apakah telah masuk dalam dikategorikan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang menentukan sebagai berikut "Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian itu berdasarkan rumusan pasal tersebut maka harus terpenuhi 4 (empat) unsur yaitu :[26]

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal;

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum mengenai Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam sengketa kepemilikan tanah di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Meskipun sertifikat hak milik merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah, kekuatan pembuktiannya tidak bersifat mutlak. Sertifikat dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, seperti kesalahan data fisik, data yuridis, prosedur pendaftaran, pengukuran, maupun adanya tumpang tindih hak atas tanah yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Penerapan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang cacat administrasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Tnn menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai keberadaan sertifikat sebagai alat bukti formal, tetapi juga meneliti keabsahan proses penerbitannya. Dalam perkara tersebut, pertimbangan hakim berfokus pada kesesuaian prosedur administrasi pertanahan, keabsahan data fisik dan data yuridis, serta bukti penguasaan dan kepemilikan tanah yang sebenarnya. Apabila terbukti terdapat cacat administrasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang berhak, maka sertifikat yang diterbitkan dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau dibatalkan demi terciptanya kepastian dan keadilan hukum dalam bidang pertanahan.

B. Saran

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) perlu meningkatkan pengawasan, ketelitian, dan profesionalitas dalam setiap tahapan pendaftaran tanah, khususnya pada proses penelitian data yuridis, pengukuran, pemetaan, dan verifikasi lapangan. Selain itu, pemanfaatan sistem pertanahan elektronik harus terus disempurnakan guna meminimalisasi terjadinya kesalahan administrasi yang dapat menimbulkan sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari.
2. Masyarakat sebagai pemegang atau calon pemegang hak atas tanah perlu lebih aktif memastikan keabsahan dokumen dan status hukum tanah sebelum melakukan peralihan hak maupun pengurusan sertifikat. Apabila ditemukan indikasi cacat administrasi atau

[25] Eman Suparman, SH, MH, Intisari Hukum Waris Indonesia 1991, CV Mandar Maju, Bandung, Hal 11.

[26] Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, 1990, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal 252.

sengketa atas tanah, masyarakat sebaiknya segera menempuh upaya hukum yang tersedia agar hak-haknya memperoleh perlindungan dan kepastian hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Chandra S., "*Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah"*, Jakarta: Grasindo, 2005.

Fajar N.D Mukti. dan Ahmad Yulianto, "*Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris"*, Yokyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.

Hartono Sunaryati, "*Tentang Pengertian Hak Ulayat dan Hak-hak Atas Tanah di Indonesia"*, Majalah BPHN, Tahun 1967.

Harsono Boedi, "*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Cet. ke-12 Jakarta: Djambatan, 2008.

Irwansyah*, "Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel",* Cet. Ke-4, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.

Komite I Dewan Perwakilan Daerah RI, "*Politik Hukum Agraria, Gagasan Pendirian Pengadilan Agraria Perspektif DPD RI"*, Sekertariat Jenderal Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia, Jakarta, 2014.

Mahmud Marzuki Peter, "*Penelitian Hukum"*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013.

Mertokusumo Sudikno, *"Hukum Acara Perdata Indonesia",* Yogyakarta: Liberty, 2009 Usman Rachmadi, "*Hukum Perdata"*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Rika Saraswati, Buku Ajar "*Hukum Benda"*, Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata. 2024.

R Subekti. "*Pokok-Pokok Hukum Perdata"*, Jakarta: Intermasa, 2005.

Santoso Urip, "*Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah"* Jakarta: Kencana, 2012.

———, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah"*, Jakarta: Kencana, 2017

Soerodjo Irwan, "*Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik"*, Laks Bang Mediatama, Sleman, 2014.

Sutedi Adrian, "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya"*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

———*, "Sertifikat Hak Atas Tanah",* Sinar Grafika, 2012.

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

Peraturan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Jurnal / Artikel Ilmiah

Jurnal Hukum Perspektif, "*Kekuatan Sertifikat Tanah dalam Sengketa Kepemilikan*," Vol. 18, No. 2, 2016. Diakses dari: https://jurnal.itscience.org/index.php/ijbl/article/download/7477/5408/38902

Jurnal Arena Hukum, "*Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Administrasi, Pertanahan*," Vol. 9 No. 1, 2016. Diakses dari: https://jurnal.ardenjaya.com/index.php/ajsh/article/view/2525

Jurnal Hukum: Dedi Sugiyanto*, "Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif," Jurnal Hukum Lex Generalis,* Vol. 5 No. 9, 2024. Diakses dari: https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/510?utm_source=chatgpt.com

Jurnal Hukum: Maulana Arba' Satryadin, *"Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),"* Notaire, Vol. 8 No. 2, 2025. Diakses dari**:** https://e-journal.unair.ac.id/NTR/article/view/68218?utm_source=chatgpt.com

Jurnal Agraria dan Pertanahan: Dian Aries Mujiburohman, *"Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL),"*, Vol. 4 No. 1, 2018. Diakses dari: https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/217?utm_source=chatgpt.com

Jurnal Hukum: Maulana Arba' Satryadin, "*Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),"* Notaire, Vol. 8 No. 2, 2025 Diakses dari: https://e-journal.unair.ac.id/NTR/article/view/68218?utm_source=chatgpt.com

Nisrina Putri Ramadhani, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang Mengalami Cacat Administrasi,"* Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021. Diakses dari: https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/47196/1/17103040024_BAB-I_IV atau-V_DAFTAR-PUSTAKA.pdf

Seventina Monda Devita, *"Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,"* Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 2 No. 9, 2021. Diakses dari: https://jhlg.rewangrencang.com/index.php/jhlg/article/view/130?utm_source=chatgpt.com