

**KAJIAN YURIDIS DAMPAK PUTUSAN PTUN JAKARTA  
NOMOR : 96/G/2024/PTUN.JKT TENTANG  
PENCABUTAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
NOMOR : 03152/ KEL. PALMERAH**

**EXECUTIVE SUMMARY**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**OLEH:**

**Tiara Sefira.S**  
**2110012111164**

**BAGIAN HUKUM TATA NEGARA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG**

**2025**

**Reg No : 07/Skripsi/HTN/FH-2025**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

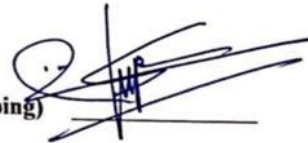
**PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY**

**Reg No: 07/Skripsi/HTN/FH/III-2025**

Nama : Tiara Sefira.S  
Nomor : 2110012111164  
Bagian : Hukum Tata Negara  
Judul Skripsi : **Kajian Yuridis Dampak Putusan PTUN Jakarta Nomor :  
96/G/2024/PTUN.JKT Tentang Pencabutan Sertifikat  
Hak Milik Nomor : 03152/Kel.Palmerah**

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di upload di *website*

Dr. Sanidjar Pebrihariati R.S.H.,M.H. ( Pembimbing)



**Reg No: 07/Skripsi/HTN/FH/III-2025**

# KAJIAN YURIDIS DAMPAK PUTUSAN PTUN JAKARTA

NOMOR : 96/G/2024/PTUN.JKT TENTANG

PENCABUTAN SERTIFIKAT HAK MILIK

NOMOR : 03152/ KEL. PALMERAH

Tiara Sefira.S,<sup>1</sup> Sanidjar Pebrihariati R,<sup>1</sup>  
Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta  
Email: [tiara2016@gmail.com](mailto:tiara2016@gmail.com)

## ABSTRAK

*State Administrative Decisions in guaranteeing individual rights and preventing arbitrary actions by the government, as regulated in Law Number 5 of 1986 concerning State Administrative Courts. The State Administrative Dispute arose due to a decision issued by the BPN in the form of a Certificate of Ownership Number: 03152/Kel.Palmerah issued without proper procedures so that it overlapped and resulted in the plaintiff suffering losses. The formulation of the problem in this study is: 1). What are the legal consequences of the revocation of the Certificate of Ownership Number: 03152/KEL. Palmerah in the Jakarta State Administrative Case Decision Number: 96/G/2024/PTUN.JKT? 2). What is the basis for the judge's consideration in issuing Decision Number: 96/G/2024/PTUN.JKT regarding the revocation of the Certificate of Ownership Number: 03152/Kel. Palmerah? This research is a Normative Legal Research, the data sources used consist of Primary Legal Materials and Secondary Legal Materials, the data collection technique used is document study, and data analysis uses qualitative analysis. The results of the study are: 1) The legal consequences of the revocation of the Certificate of Ownership Rights Number: 03152/Kel.Palmerah in the Jakarta State Administrative Case Decision Number: 96/G/2024/PTUN.JKT, namely: Restoration of land rights, Compensation and Rehabilitation in the State Administrative Court 2) The basis for the Judge's considerations in issuing Decision NUMBER: 96/G/2024/PTUN.JKT regarding the revocation of the Certificate of Ownership Rights Number: 03152/Kel. Palmerah, namely: Contrary to Legislation, Violating AAUPB.*

**Keywords:** *Certificate Revocation, PTUN, Legal Certainty.*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Di Indonesia, setiap keputusan yang diambil oleh pejabat atau badan pemerintahan, yang dikenal sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), memiliki kekuatan hukum. KTUN ini bisa memberikan dampak langsung pada hak dan kewajiban warga negara atau badan hukum. Namun, tidak jarang KTUN yang diterbitkan menuai ketidakpuasan, yang

kemudian berujung pada sengketa hukum.

Dalam hal ini AAUPB, sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, seperti transparansi, akuntabilitas, dan keadilan, menjadi sangat penting. Tindakan pemerintah yang sewenang-wenang, tanpa dasar hukum yang jelas, dapat menimbulkan ketidakadilan dan konflik. Di sinilah peran Pengadilan

Tata Usaha Negara jadi krusial. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan pemegang hak atas tanah akan diberikan sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti akan adanya suatu peristiwa.<sup>1</sup> Salah satu contoh kasus yang menarik perhatian adalah sengketa terkait tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Sertifikat bukti dari Kepemilikan tanah, seharusnya memberi suatu kepastian hukum. Akan tetapi di dalam praktiknya, kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat bisa terjadi. Kepala BPN memiliki wewenang membatalkan sebuah sertifikat yang memiliki cacat hukum, demi menjaga kepastian hukum.

Pada Putusan PTUN Jakarta Nomor: 96/G/2024/PTUN.JKT menjadi contoh nyata. Dalam kasus ini, PT Unota Persadajaya pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan No.1130/kel.Palmerah menggugat BPN Jakarta yang dimana menerbitkan Objek sengketa berupa penerbitan Sertifikat Hak Milik No : 03152/Kel.Palmerah yang mengalami tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan dari PT. Unotapersadajaya.

Kasus ini tidak hanya memengaruhi nasib PT.Unota Persadajaya,tetapi juga sebagai acuan bagi kasus-kasus serupa diakan datang. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis melakukan

penelitian dengan judul ”**KAJIAN YURIDIS DAMPAK PUTUSAN PTUN JAKARTA NOMOR: 96/G/2024/PTUN.JKT TENTANG PENCABUTAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 03152/KEL. PALMERAH**”

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apa konsekuensi hukum pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel. Palmerah dalam Perkara Tata Usaha Negara Jakarta Putusan Nomor: 96/G/2024/PTUN.JKT ?
2. Apa Dasar Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor: 96/G/2024/PTUN.JKT tentang pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel. Palmerah ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisa konsekuensi hukum pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel. Palmerah dalam Perkara Tata Usaha Negara Jakarta Putusan Nomor : 96/G/2024/PTUN.JKT
2. Untuk menganalisa Dasar Pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor : 96/G/2024/PTUN.JKT tentang pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel. Palmerah

### **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan Penelitian Hukum Normatif, sumber data yang dipergunakan terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, teknik pengumpulan data digunakan yakni studi dokumen, dengan analisa data menggunakan analisa kualitatif.

### **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- #### **A. Konsekuensi Hukum Pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel.Palmerah dalam Perkara Tata Usaha Negara Jakarta Putusan Nomor:96/G/2024/PTUN.JKT**

---

<sup>1</sup> James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berhaga sutu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 197

Dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor :03152/Kel. Palmerah yang diterbitkan pada tanggal 1 April 2015, dengan Surat ukur Nomor: 00002/2014 tanggal 01-12-2014 seluas 90 m<sup>2</sup> atas nama (1) Arfan, (2) Noerhayati, (3) Sofian Affendi, (4) Djohansyah, (5) Syaiful Bahri, (6) Joni Junaedi. Perkara ini melibatkan penggugat PT. Unota Persadajaya, pemilik Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1130/Kel. Palmerah atas tanah seluas 10.805 m<sup>2</sup> di Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat. Penggugat mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Tergugat) karena merasa dirugikan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 03152/Kel. Palmerah. Dimana Sertifikat tersebut diterbitkan secara tidak sah dan tumpang tindih. Berdasarkan hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Tergugat pada tahun 2022, ditemukan 24m<sup>2</sup> dari tanah yang dicakup oleh SHM tersebut berada diatas tanah Penggugat. Atas keputusan tersebut Penggugat merasa dirugikan karena kehilangan kepastian Hukum terkait tanahnya.

Berdasarkan uraian diatas maka analisa penulis sebagai berikut:

### **1. Pemulihan Hak atas Tanah**

KTUN dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku yakni berupa Sertifikat Hak Milik No.03152/Kel.Palmerah yang dikeluarkan tidak berlaku lagi karna bertentangan dengan UU Peradilan Tata Usaha Negara, Sehingga SHM kembali ke status awalnya yaitu sebagai bagian hak guna bangunan (HGB) No.1130/Kel.Palmerah milik PT.Unota Persadajaya. Pemilik SHM kehilangan status Hukum atas tanah tersebut.

### **2. Ganti Rugi dan Rehabilitas Dalam Peradilan Tata Usaha Negara**

Besarnya ganti rugi yang dapat diperoleh Penggugat minimal

Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan maksimal Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah), dengan memperhatikan keadaan yang nyata. Ganti rugi tersebut merupakan Gugatan yang dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar Putusan.

### **B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Nomor: 96/G/2024/PTUN.JKT tentang pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor: 03152/Kel. Palmerah**

Sertifikat SHM yang diterbitkan BPN nyatanya telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yakni:

1. Dalam Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni mengenai keharusan dalam Penetapan batas tana, haruslah memperhatikan tanah yang sudah terdaftar .
2. Dalam Pasal 13 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dimana Sebelum menerbitkan sertifikat baru, kepala Kantor Pertanahan harus melakukan pengukuran yang sah.

Selanjutnya Pelanggaran Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Tindakan Tergugat telah melakukan pelanggaran beberapa asas AAUPB, yaitu:

1. Asas Kepastian Hukum: Penerbitan SHM tidak didasarkan pada prosedur hukum yang jelas dan menimbulkan ketidakpastian bagi Penggugat.
2. Asas Kecermatan: Tergugat tidak memverifikasi keberadaan hak atas tanah yang sudah ada sebelum menerbitkan SHM.
3. Asas Keterbukaan: Tergugat tidak memberikan informasi yang memadai kepada pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya Penggugat.

## IV. PENUTUP

### A. Simpulan

Konsekuensi hukum dari pencabutan sertifikat tersebut adalah pemulihan hak atas tanah. Tanah yang menjadi objek sengketa dikembalikan ke status semula, yaitu sebagai bagian dari Hak Guna Bangunan (HGB) milik PT. Unota Persadajaya. Ini adalah langkah penting untuk mengembalikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang sah. Selain itu, tergugat, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dihukum untuk membayar biaya perkara sebagai bentuk ganti rugi dan rehabilitasi atas kerugian yang dialami penggugat.

Putusan ini diambil karena sertifikat tersebut melanggar dari peraturan perundang-undangan dan AAUPB khususnya Asas Kepastian Hukum, Kecermatan, dan Keterbukaan.

### B. Saran

- a. Agar Majelis Hakim dalam mengambil Putusan sesuai dengan prinsip dari keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan agar memastikan bahwa setiap suatu putusan yang akan diambil mencerminkan keadilan bagi semua pihak.
- b. Agar Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) meningkatkan transparansi dalam proses penerbitan sertifikat tanah, serta sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip pemerintahan yang baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Kamal Hidjaz, 2010, *Efektifitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan*

*Daerah di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makassar.

### B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### C. Sumber lainnya

- Arifin Bur, Desi Apriani, 2017 " Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah", *Uir Law Review*, Volume 01, Nomor 02
- Muhammad Kamil Akbar, 2021," Peran Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik", *Jurnal Dharmasisya*, Volume 1, 2021

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kepada Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H.,M.H sebagai Dosen Pembimbing yang telah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan Skripsi dengan baik,juga kepada para pihak yaitu:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R.,S.H.,M.H.
2. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Bapak Hendriko Arizal, S.H.,M.H.
3. Ketua Bagian HTN Periode 2021-2024, Bapak Dr. Desmal Fajri, S.Ag.,M.H
4. Ketua Bagian HTN Periode 2025-2029, Bapak Helmi Chandra SY, S.H.,M.H
5. Penasehat Akademik Penulis, Bapak Helmi Chandra SY, S.H.,M.H
6. Kepada para pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.