



## Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Pembatalan Pencatatan Hak Tanggungan atas Harta Bersama Pasca Perceraian (Studi Kasus Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT)

Thaufiq Ar Hakim<sup>1\*</sup>, Muhammad Farel Firdiansha<sup>2</sup>, Muhammad Raditya Arknanta<sup>3</sup>, Vincent<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang-Banten, Indonesia, [01051240144@student.uph.edu](mailto:01051240144@student.uph.edu)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang-Banten, Indonesia, [01051240171@student.uph.edu](mailto:01051240171@student.uph.edu)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang-Banten, Indonesia, [01051240185@student.uph.edu](mailto:01051240185@student.uph.edu)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang-Banten, Indonesia, [01051240181@student.uph.edu](mailto:01051240181@student.uph.edu)

\*Corresponding Author: [01051240144@student.uph.edu](mailto:01051240144@student.uph.edu)

**Abstrak:** Penyelesaian sengketa mengenai pencatatan hak tanggungan pada tanah sebagai harta bersama pasca perceraian yang belum dibagi merupakan permasalahan yang cukup rumit, yang tidak hanya menyangkut substansi kepemilikan dan harta bersama sebagai jaminan utang, tapi juga menyangkut aspek kewenangan lembaga peradilan yang tepat untuk menyelesaikan perkara bersangkutan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis mengenai kewenangan PTUN dalam sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan atas harta bersama pasca perceraian yang didasarkan pada Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT. Meskipun objek sengketa dalam Putusan tersebut adalah pencatatan hak tanggungan (KTUN), PTUN Jakarta menyatakan tidak mempunyai wewenang mengadili karena substansi utama permasalahan berakar pada hukum perdata, yaitu status harta bersama yang belum dibagi dan ketiadaan persetujuan istri dalam pembebanan hak tanggungan. Putusan ini menegaskan penerapan doktrin *prejudicieel geschil*, di mana masalah perdata yang mendasari, harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan yang berwenang (Pengadilan Agama) sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara dapat menguji aspek administratifnya.

**Kata Kunci:** Kewenangan, Hak Tanggungan, Harta Bersama, PTUN

**Abstract:** The resolution of disputes concerning the registration of mortgage rights on land, categorized as undivided marital property after divorce, constitutes a considerably complex issue. This complexity not only involves the substance of ownership and marital property as collateral for debt but also concerns the aspect of the proper judicial authority to resolve the relevant case. The objective of this research is to describe and analyze the jurisdiction of the Administrative Court in disputes regarding the cancellation of mortgage rights registration over marital property after divorce, based on Decision No. 30/G/2025/PTUN.JKT. Although the object of dispute in the aforementioned Decision is the registration of a mortgage right (an administrative decision), the Jakarta Administrative Court declared itself lacking jurisdiction to adjudicate. This is because the main substance of the problem is rooted in civil law, namely the status of undivided marital property and the absence of the wife's consent in encumbering the mortgage right. This decision explicitly affirms the application of the *prejudicieel geschil* doctrine, where the underlying civil matter must first be resolved by the

*competent court (the Religious Court) before the Administrative Court can examine its administrative aspects.*

**Keywords:** *Administrative Court, Competence, Marital Propert, Mortgage Rights*

## **PENDAHULUAN**

Tanah bukan hanya hamparan material padat yang menutupi permukaan bumi atau batas geografis saja, akan tetapi tanah merupakan entitas yang sangat fundamental bagi seluruh kehidupan di bumi ini, yang menopang ekosistem alamiah, mengarahkan evolusi peradaban manusia, dan sebagai pilar lingkungan dalam pembangunan berkelanjutan. Tanah yang merupakan sumber daya alam yang esensial akan tetapi terbatas, memiliki nilai intrinsik yang tidak tergantikan, sehingga keberadaan tanah sangat penting, baik dalam aspek ekologis, ekonomis, sosial, budaya, dan hukum.

Bagi manusia, tanah bukan hanya sebagai medium tempat berpijak, tetapi manusia sangat bergantung sepenuhnya pada tanah untuk kelangsungan hidupnya, dari pemenuhan kebutuhan dasar seperti sandang, pangan dan papan (tempat tinggal). Tanah yang subur digunakan manusia untuk menanam tanaman pangan dan memelihara hewan ternak, hingga saat ini, mayoritas pangan global masih berasal dari tanah pertanian, sehingga menjadikan kesuburan dan ketersediaan tanah sebagai prasyarat utama ketahanan pangan. Serat alami seperti kapas, rami, dan wol yang berasal dari hewan yang digembalakan di atas tanah, digunakan untuk membuat pakaian, semuanya berasal dari produk tanah. Begitu pula dengan bahan bangunan seperti kayu, batu, pasir, dan tanah liat (untuk bata dan keramik) semuanya diekstraksi dari tanah. Tanah juga menyediakan lokasi fisik untuk mendirikan tempat tinggal baik di desa maupun perkotaan, selain itu tanah juga berperan dalam siklus air, menyaring dan menyimpan air yang kemudian menjadi sumber air minum bagi manusia. Tanah juga menjadi sumber berbagai mineral dan material mentah yang esensial untuk teknologi dan industri. Tanpa tanah yang sehat dan produktif, kelangsungan hidup fisik manusia akan terancam.

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Kuasa yang tidak ternilai. Tanah menyediakan segala yang dibutuhkan manusia untuk hidup dan berkembang, akan tetapi tanah sebagai sumber daya yang sangat penting ini jumlahnya sangat terbatas, dan tidak dapat diperbarui. Keterbatasan ini memicu konflik atas kepemilikan tanah, degradasi lingkungan, dan dapat mengancam keberlanjutan peradaban manusia apabila tidak dilakukan pengelolaan secara bijak.

Baik perorangan atau badan hukum dapat memiliki tanah di Indonesia. Landasan yuridis yang mengatur penetapan hak kepemilikan atas tanah bagi individu maupun badan hukum, secara eksplisit termaktub dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>1</sup>

Bidang pertanahan memiliki korelasi yang sangat erat dengan hak kepemilikan yang dipegang oleh warga negara, baik dalam kapasitasnya sebagai individu maupun badan hukum. Kepemilikan ini merepresentasikan otonomi dan kedaulatan pemilikinya. Dalam praktiknya, implementasi regulasi pertanahan seringkali diwarnai oleh kemunculan berbagai

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, UMSU Press, Medan, 2024, hlm. 44-45.

sengketa. Sengketa-sengketa ini, pada akhirnya diselesaikan melalui mekanisme litigasi, baik di ranah peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.<sup>2</sup>

Sektor pertanahan di Indonesia selalu menjadi permasalahan hukum yang kompleks, terutama terkait kepemilikan hak atas tanah yang berujung konflik karena tumpang tindih hak (*overlapping*), pencaplokan tanah, sengketa batas tanah, ketika bersinggungan dengan ranah privat seperti pada perkawinan dan perceraian, serta ketika berhadapan dengan kepentingan umum, masalah hak *ulayat* masyarakat adat, dan sebagainya. Hak atas tanah merupakan hak kepemilikan yang paling fundamental dan bernilai ekonomis tinggi, yang seringkali menjadi objek sengketa dalam masyarakat. Hak atas tanah diklasifikasikan sebagai hak-hak keperdataan atas tanah. Hak-hak keperdataan atas tanah ini didefinisikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada subjek hukum pemegang hak, baik itu individu, kelompok masyarakat secara kolektif, maupun badan hukum, untuk melakukan pemanfaatan. Pemanfaatan tersebut mencakup aspek penguasaan, penggunaan, serta pengambilan manfaat ekonomis dari suatu bidang tanah tertentu.<sup>3</sup>

Tanah juga menempati posisi yang sangat strategis dan dominan sebagai objek jaminan, karena tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomis tinggi, bersifat tidak bergerak (*immovable*) sehingga tidak dapat dipindahkan, dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat. Penggunaan tanah sebagai jaminan utang paling disukai oleh lembaga perbankan, khususnya bank. Karakteristik tanah yang bernilai ekonomis tinggi, tidak mudah dipindahtangankan, dan didukung oleh kepastian hukum yang dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan tanah, menjadikan tanah sebagai instrumen yang sangat diandalkan sebagai objek jaminan utang. Pembebanan tanah sebagai jaminan utang (*agunan*) dilakukan dengan hak tanggungan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyatakan bahwa: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Selanjutnya, terkait batasan formulasi definisi hak tanggungan, pada Penjelasan Umum Angka 4 UUHT, disebutkan bahwa: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Pemberi hak tanggungan (debitur) melalui akta otentik, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memberikan hak tanggungan atas tanahnya kepada penerima hak tanggungan (kreditor). APHT ini, memuat informasi mengenai objek jaminan (jenis hak atas tanah, nomor sertifikat, luas, dan lokasi), jumlah utang yang dijamin, dan pihak-pihak yang terlibat. Selanjutnya, APHT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

---

<sup>2</sup> Francois Geny Ritonga dan Corine R. Bethesda, “Dinamika Kompetensi Pengadilan dalam Mengadili Sengketa Pertanahan Antara Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara”, dalam *Honeste Vivere Journal*, Volume 35, Issue 2, 2025, hlm. 235, DOI 10.55809/hv.v35i2.570.

<sup>3</sup> Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Undhar Press, Medan, 2020, hlm. 40.

Keberhasilan fungsi hak tanggungan sebagai pengaman kredit sangat bergantung pada kejelasan dan kepastian mengenai objek yang dapat dijamin. Ada beberapa jenis hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 4 UUHT, salah satunya adalah hak milik. Hak milik merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh perseorangan di Indonesia, sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak milik merupakan hak asasi manusia yang diatur dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara se-wenang-wenang oleh siapapun”. Hak asasi yang termaktub dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, mengukuhkan jaminan kepemilikan, yang meliputi hak untuk memiliki serta perlindungan hukum oleh negara terhadap hak milik tersebut.<sup>4</sup>

Pengakuan hak milik sebagai hak asasi manusia merupakan pilar fundamental yang mencerminkan komitmen negara Indonesia sebagai negara hukum terhadap perlindungan martabat dan kebebasan individu, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa: “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Salah satu unsur negara hukum (*rule of law*) yang dikemukakan oleh Tom Bingham adalah secara fundamental, hukum harus dapat memberikan jaminan perlindungan yang komprehensif bagi hak asasi manusia.<sup>5</sup> Seperti pada hak milik atas tanah, ketika hukum mampu memberikan jaminan perlindungan bagi hak milik yang merupakan hak asasi manusia, maka hak milik akan mendapatkan posisi yang kuat dalam sistem hukum, dihormati, dan dilindungi dari segala bentuk pelanggaran. Hal ini sebagai indikator dari tingginya kualitas suatu negara hukum yang berorientasi pada keadilan dan kesejahteraan individu.

Penerapan konsep negara hukum berbeda-beda setiap negara. Negara Indonesia sendiri, menyebut dirinya sebagai negara hukum Pancasila. Negara hukum Pancasila merupakan sebuah konsep yang mengintegrasikan prinsip-prinsip negara hukum universal dengan nilai-nilai luhur Pancasila sebagai dasar filosofis dan ideologi negara. Pancasila menduduki posisi sentral sebagai pilar bagi sistem ketatanegaraan Indonesia. Dari Pancasila inilah mengalir berbagai nilai dan prinsip moral yang kemudian menjadi landasan normatif bagi pembentukan regulasi hukum, guna menata perilaku serta interaksi antar berbagai elemen dalam masyarakat.<sup>6</sup> Negara hukum Pancasila memberikan perlindungan tidak hanya hak-hak individu tetapi juga seluruh kepentingan masyarakat. Perlindungan ini tidak hanya mencakup aspek prosedural dan formal, tetapi juga mengintegrasikan dimensi moral, kemanusiaan, persatuan, demokrasi, dan keadilan sosial, sehingga hak asasi individu (termasuk hak milik atas tanah) dapat berfungsi secara optimal sebagai penopang martabat individu, dan juga sarana untuk mencapai cita-cita keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Ketika tanah dengan status hak milik ini dimiliki oleh satu orang (perseorangan) dan terdaftar atas namanya sendiri dalam sertifikat hak milik atas tanah, maka hak milik itu menawarkan tingkat kepastian hukum yang sangat tinggi sebagai objek jaminan utang. Sertifikat hak milik yang terdaftar atas nama perseorangan secara tegas menunjukkan siapa pemilik sahnya. Tidak ada keraguan mengenai subjek hukum yang berhak membebani tanah tersebut sebagai jaminan.

---

<sup>4</sup> Ardiansyah, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2022, hlm. 137-138.

<sup>5</sup> Dwi Putra Nugraha, *Desain Konstitusi Keseimbangan Bermartabat; Rekonstruksi Pengaturan Politik Identitas Dalam Pemilihan Kepala Pemerintah Daerah*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Rajawali Press, Depok 2022, hlm. 24-25.

<sup>6</sup> Dwi Putra Nugraha, *Pancasila Dalam Pusaran Politik Identitas*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Rajawali Press, Depok, 2023, hlm. 70.

Pemilik hak milik atas tanah perseorangan mempunyai otoritas penuh untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanahnya, termasuk membebarkannya dengan hak tanggungan, tanpa memerlukan persetujuan dari pihak lain, sehingga dapat menyederhanakan proses administrasi dan mengurangi potensi sengketa mengenai keabsahan tindakan hukum tersebut. Berbeda dengan hak milik perseorangan, tanah yang berstatus harta gono-gini (harta bersama dalam perkawinan) dapat berpotensi menimbulkan permasalahan serius dikemudian hari, jika dijadikan objek jaminan utang. Erna Wahyuni dan Putu Samawati mengemukakan bahwa pengertian harta bersama adalah kekayaan yang didapat sepanjang masa perkawinan.<sup>7</sup> Harta gono-gini merupakan harta benda yang diperoleh selama perkawinan, menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan), menjadi harta bersama suami dan istri, kecuali ditentukan lain pada perjanjian perkawinan.

Harta gono-gini meskipun secara fisik adalah tanah hak milik, akan tetapi secara hukum terikat pada status perkawinan dan memerlukan persetujuan suami dan istri. Potensi perceraian dalam perkawinan, dapat memicu sengketa yang rumit dan berlarut-larut, sehingga dapat menghambat proses eksekusi hak tanggungan, dan merugikan semua pihak yang terlibat, seperti halnya pada kasus yang telah diputus oleh PTUN Jakarta, dengan Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT.

Ketika hak tanggungan dibebankan pada tanah yang secara hukum berstatus harta bersama (gono-gini) dalam perkawinan, dan kemudian muncul perselisihan pasca perceraian mengenai keabsahan proses dan pencatatannya, maka timbul persoalan hukum yang rumit. Permasalahan ini tidak hanya menyangkut substansi kepemilikan dan jaminan itu sendiri, tetapi juga menyentuh aspek kewenangan lembaga peradilan yang tepat untuk menyelesaikan perkara bersangkutan, yakni antara Pengadilan Negeri (PN) atau Pengadilan Agama (PA) yang mempunyai wewenang mengadili perkara perdata dan PTUN yang berwenang mengadili sengketa administrasi negara.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis mengenai kewenangan PTUN dalam sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan atas harta bersama pasca perceraian yang didasarkan pada Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT.

## METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan melakukan analisis yang berfokus peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, dan teori-teori hukum. Spesifikasi dari penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni memberikan gambaran penyelesaian sengketa mengenai pencatatan hak tanggungan pada tanah sebagai harta bersama pasca perceraian yang belum dibagi, di mana proses pemberian hak tanggungan oleh mantan suami pihak penggugat dan pencatatan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur (PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat) tidak melibatkan pihak Penggugat selaku istri. Penelitian ini menggunakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer (UUHT, Undang-Undang Perkawinan, UU Peradilan TUN, Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT), bahan hukum sekunder (buku-buku, jurnal hukum, dan sebagainya), dan bahan hukum tersier (kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia), yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dan kemudian dilakukan analisis secara kualitatif.

---

<sup>7</sup> Syatria Novyardi Rialdo, "Kepastian Hukum Akta Pembagian Hak Bersama Karena Perceraian Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah yang di Blokir", dalam *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik*, Volume 1, No. 3, September 2024, hlm. 142, DOI: <https://doi.org/10.62383/presidensial.v1i3.99>.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Konflik atau sengketa merupakan peristiwa yang umum terjadi dan tidak dapat dipisahkan dari keberadaan manusia dan struktur masyarakat. Sengketa merupakan bagian integral yang tidak dapat dihindari dalam setiap interaksi, baik dalam lingkup sosial, ekonomi, maupun hukum. Khususnya dalam konteks hukum, perselisihan seringkali muncul akibat adanya perbedaan pandangan atau penafsiran mengenai hak dan kewajiban antara para pihak yang terlibat.<sup>8</sup>

Konflik atau sengketa terjadi ketika di hadapkan pada situasi, di mana dua atau lebih pihak mempunyai tujuan atau kepentingan yang tidak selaras atau bertentangan, yang kemudian memicu ketegangan dan persaingan. Tentunya, konflik atau sengketa ini harus diselesaikan dengan baik agar tidak berlarut-larut dan semakin merugikan banyak pihak. Penyelesaian konflik bukan sekadar pilihan, melainkan sebuah keharusan demi menjaga keberlangsungan dan kesejahteraan masyarakat.

Dalam ranah hukum Indonesia, upaya resolusi konflik secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori utama, yakni litigasi (jalur hukum formal) yang melibatkan proses penyelesaian sengketa melalui sistem peradilan formal, dan kategori kedua adalah non-litigasi (jalur non-hukum), yang mencakup berbagai metode penyelesaian sengketa di luar struktur pengadilan.<sup>9</sup>

Penyelesaian konflik atau sengketa melalui jalur non-litigasi, sering disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Penyelesaian sengketa dengan jalur non-litigasi menjadi upaya alternatif untuk menyelesaikan sengketa sebagai respons terhadap ketidakpuasan publik terhadap sistem peradilan di Indonesia. Ketidakpuasan tersebut utamanya bersumber dari beberapa faktor, meliputi lamanya durasi proses hukum, tingginya biaya yang harus dikeluarkan, serta keraguan akan efektivitas pengadilan dalam memberikan solusi yang memuaskan terhadap permasalahan yang diajukan. Kondisi ini pada akhirnya mendorong preferensi masyarakat untuk memilih mekanisme penyelesaian sengketa di luar ranah pengadilan.<sup>10</sup>

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi lebih bersifat informal atau semi-formal, karena dilakukan di luar sistem peradilan formal. Metode penyelesaian sengketa dengan jalur non-litigasi ini, umumnya menekankan pada partisipasi aktif para pihak dalam menemukan solusi. Beberapa bentuk penyelesaian sengketa dengan jalur non-litigasi, di antaranya adalah negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase, musyawarah mufakat/penyelesaian adat, dan keadilan restoratif.

Penyelesaian sengketa dengan jalur non-litigasi mempunyai banyak keunggulan dibandingkan jalur litigasi, di antaranya adalah dapat menjaga atau memulihkan hubungan antar pihak yang bersengketa dengan pencarian *win-win solution*, lebih cepat dan hemat biaya, lebih fleksibel karena tidak terikat pada undang-undang, prosedur atau aturan, sifatnya rahasia karena melindungi privasi para pihak, adanya keterlibatan para pihak dalam mencari solusi secara sukarela, lebih fokus pada pemulihan kerugian dan pencegahan konflik di masa depan, mengurangi beban sistem peradilan, mudah diakses oleh masyarakat, dan sebagainya.

Jalur non-litigasi memberikan banyak keuntungan, tetapi terdapat situasi-situasi tertentu di mana mekanisme ini mempunyai keterbatasan dan tidak lagi dapat digunakan untuk

---

<sup>8</sup> Pahrudin Azis, Muhamad Kholid dan Nasrudin Nasrudin, "Perbandingan Lembaga Penyelesaian Sengketa: Litigasi dan Non-Litigasi", dalam *Qanuniya: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2024, hlm. 11, DOI: <https://doi.org/10.15575/qanuniya.v1i2.896>.

<sup>9</sup> Dahliani dan Hadi Tuasikal, "Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Non-Litigasi: Kajian Hukum dan Implementasinya di Indonesia; Civil Dispute Resolution through Non-Litigation: A Legal Study and Its Implementation in Indonesia", dalam *Journal of Dual Legal Systems*, Vol. 2, No. 1, 2025, hlm. 248, DOI: 10.58824/jdls.v2i1.322.

<sup>10</sup> Supriyadi, *Hukum Perkreditan dan Penyelesaiannya (Telaah Penyelesaian Secara Non Litigasi)*, Cetakan Pertama, Qahar Publisher, Semarang, 2020, hlm. 201.

menyelesaikan sengketa secara efektif, di antaranya karena ketidakseimbangan kekuasaan antar pihak yang bersengketa terutama jika salah satu pihak lebih kuat kedudukannya, ketiadaan itikad baik untuk melaksanakan solusi yang sudah disepakati bersama, penyelesaian sengketa melalui jalur non-hukum untuk kasus-kasus yang melibatkan pelanggaran hukum pidana atau isu-isu yang menyangkut kepentingan publik tidak memiliki legitimasi yang cukup, penyelesaian sengketa memerlukan putusan yang mengikat dan dapat dieksekusi secara paksa, dan sebagainya. Keterbatasan jalur non-litigasi ini membutuhkan penyelesaian melalui jalur litigasi yang memiliki otoritas dan kekuatan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

Nurnaningsih Amriani menyatakan bahwa penyelesaian perselisihan melalui jalur yudisial, yang lazim dikenal sebagai litigasi, merujuk pada mekanisme resolusi konflik yang dijalankan melalui prosedur persidangan di lembaga peradilan, dengan otoritas pengaturan dan pengambilan keputusan yang dilaksanakan oleh Hakim. Pada proses ini, para pihak yang berselisih akan saling berhadapan di hadapan pengadilan guna memperjuangkan dan mempertahankan hak-haknya. Karakteristik utama dari penyelesaian sengketa secara litigasi adalah hasil akhirnya yang cenderung menghasilkan putusan dengan skema “menang-kalah” (*win-lose solution*).<sup>11</sup>

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dilakukan oleh pengadilan sebagai institusi yang bertugas mengadili perkara, menafsirkan hukum, dan mengeluarkan putusan yang mengikat. Pengadilan diberi mandat konstitusional dan undang-undang untuk melaksanakan kekuasaan kehakiman, yang pada hakikatnya merupakan kekuasaan yang merdeka untuk melaksanakan peradilan sebagai upaya penegakan hukum dan keadilan. Pengadilan bukan saja sebagai tempat untuk menyelesaikan permasalahan antar warga negara, melainkan juga merupakan institusi penting yang mengemban tugas untuk mengawasi dan menyeimbangkan kekuasaan negara. Pengadilan melalui yurisdiksi perdata dan pidana, bertugas menjaga ketertiban dan keadilan di antara anggota masyarakat. Sementara itu, melalui peradilan tata usaha negara, peradilan konstitusi, dan pengawasan yudisial, pengadilan berperan sebagai penjaga konstitusi dan pelindung hak-hak warga negara dari potensi penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan pemerintah.

Untuk dapat menjalankan fungsinya secara efektif, efisien dan adil, maka setiap pengadilan dibekali dengan batasan wewenang atau yurisdiksi yang spesifik, yang dikenal sebagai kompetensi pengadilan. Kompetensi ini memastikan bahwa suatu perkara diadili oleh lembaga yang paling tepat dan berwenang sesuai dengan jenis dan lokus kejadiannya. Pemahaman mengenai kompetensi pengadilan ini sangat penting, bukan hanya bagi para praktisi hukum, tapi juga untuk masyarakat umum, guna menjamin kepastian hukum dan akses terhadap keadilan.

Kesalahan dalam penentuan kompetensi pengadilan baik absolut maupun relatif, mempunyai akibat hukum yang serius, mulai dari pembatalan putusan, pemborosan waktu dan biaya, ketidakpastian hukum, kerugian bagi para pihak, hingga penurunan kredibilitas lembaga peradilan, oleh karena itu ketelitian dan kehati-hatian dalam menentukan kompetensi pengadilan adalah hal yang sangat penting. Sebagaimana kasus yang dianalisis dalam penelitian ini, berdasarkan Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT. Meskipun suatu objek sengketa berupa dokumen yang diterbitkan oleh instansi publik (seperti akta hak tanggungan), apabila dasar masalahnya adalah hubungan keperdataan (kepemilikan harta bersama dalam perkawinan), maka yang mempunyai wewenang untuk mengadili bukan PTUN, tetapi pada peradilan umum atau peradilan agama. Adapun kronologis secara singkat dari kasus tersebut, adalah:

---

<sup>11</sup> Hilda Ananda dan Siti Nur Afifah, “Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-Litigasi”, dalam *Sharecom: Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, Vol. 1, No. 1, 2023, hlm. 56, url: <https://ejurnal.iiq.ac.id/index.php/sharecom/article/view/1023>.

## 1. Identitas Para Pihak

### a. Penggugat:

Nama : Siti Aminah alias Linggang Kalalo  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Karyawati Swasta  
Tempat Tinggal : Jalan Kramat III No.18 C Rt. 001/009 Kelurahan Kwitang,  
Kecamatan Senen, Jakarta Pusat  
Email : umrohumroh978@gmail.com

Penggugat memberikan kuasa kepada Nirsam MN Makarau, S.H.,M.H., dan Mira Widhi Hapsari, S.H., selaku Advokat pada Kantor Hukum Nirsam Makarau & Partners (N.M.&P Law Firm), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2024.

### b. Tergugat:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, selaku Tergugat; dan
- 2) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, selaku Tergugat II Intervensi.

## 2. Objek Sengketa

Pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 2810/2019 tanggal 23 Mei 2019 atas nama PT. Bank BRI (Persero) Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, tanggal penerbitan 04 Februari 2011 atas nama H. Tauphan Ansar Nur, terletak di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

## 3. Kronologi Kasus

- a. Kasus ini bermula dari hubungan perkawinan antara pihak Penggugat, Siti Aminah, dengan H. Tauphan Ansar Nur. Penggugat dengan H. Tauphan Ansar Nur, dahulu telah menikah pada tanggal 20 Desember 1981, sebagaimana dibuktikan pada Kutipan Akta Nikah Nomor: 336/4/II/1982, tertanggal 27 Februari 1982, yang tercatat pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Bontoala, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, Sulawesi Selatan. Akan tetapi, kemudian pada tanggal 1 Maret 2021, Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur telah bercerai berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor: 1573/Pdt.G/2020/PA.JP, tertanggal 1 Maret 2021, dan telah diterbitkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat sesuai dengan Akta Cerai Nomor:0359/AC/2021/PA.JP, tanggal 16 Maret 2021;
- b. Selama masa perkawinan tersebut, Penggugat dan suaminya H. Tauphan Ansar Nur telah membeli sebidang tanah seluas  $\pm 523 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ratus dua puluh tiga meter persegi), yang berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah permanen, yang terletak dan biasa dikenal dengan Jalan Hang Lekiu IV No. 83, Rt. 06, Rw. 04, Kel. Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur;
- c. Tanah milik Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur tersebut, sejak dibeli pada tahun 2014 oleh Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur hingga diajukannya gugatan, tidak pernah diagunkan pada PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat atau kepada lembaga perbankan lainnya;
- d. Sekitar bulan Februari 2024, Penggugat telah meminta keterangan tentang status tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur kepada Tergugat, dan ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur tersebut telah tercatat dalam Hak Tanggungan atas PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat, dan pencatatan tersebut terdaftar pada tanggal 23 Mei 2019;
- e. Penggugat tidak mengetahui sama sekali jika sertifikat milik Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama

- H. Tauphan Ansar Nur tersebut telah tercatat dalam Hak Tanggungan atas PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat, dan pencatatan tersebut terdaftar pada tanggal 23 Mei 2019;
- f. Tindakan pembebanan hak tanggungan oleh H. Tauphan Ansar Nur, dilakukan tanpa adanya persetujuan atau tanda tangan dari Penggugat;
  - g. Penggugat baru mengetahui adanya pencatatan tersebut, setelah Penggugat mengajukan permohonan keterangan tentang status tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur kepada Tergugat;
  - h. Pencatatan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 730/Kel. Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur tersebut, sangat merugikan Penggugat karena dengan adanya pencatatan hak tanggungan tersebut, menyebabkan tanah objek sengketa yang merupakan harta bersama Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur tidak dapat dilakukan pembagian harta bersama;
  - i. Penggugat menyatakan bahwa keputusan Tergugat yang melakukan pencatatan hak tanggungan tersebut, telah merugikan kepentingan Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan TUN, keputusan Tergugat dapat dituntut pembatalannya atau dituntut agar dinyatakan tidak sah;
  - j. Pengajuan gugatan ke PTUN oleh Penggugat, karena Penggugat merasa dirugikan oleh tindakan pembebanan hak tanggungan yang dianggap tidak sah tersebut dan dicatatkan oleh pihak Tergugat sebagai tindakan administratif yang dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara terkait.
4. Petitum
- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan batal atau tidak sah pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 2810/2019, tanggal 23 Mei 2019 atas nama PT. Bank BRI (Persero) Tbk, Kantor Pusat Jakarta Pusat pada SHM Nomor: 730/Kel.Gunung, tanggal penerbitan 4 Februari 2011 atas nama H. Tauphan Ansar Nur, yang terletak di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
  - c. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret dan mencabut pencatatan Hak Tanggungan atas nama PT. Bank BRI Tbk, Kantor Pusat Jakarta Pusat pada SHM Nomor: 730/Kel.Gunung, tanggal penerbitan 4 Februari 2011 atas nama H. Tauphan Ansar Nur, yang terletak di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
  - d. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
5. Pokok Permasalahan Hukum
- Inti permasalahan hukum dalam kasus berdasarkan Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT ini, berpusat pada 2 (dua) aspek utama, yakni:
- a. Pembebanan hak tanggungan pada tanah yang menjadi harta bersama selama perkawinan antara Penggugat dan H. Tauphan Ansar Nur, yang dilakukan tanpa persetujuan pihak Penggugat;
  - b. Pencatatan hak tanggungan atas PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat, dan yang terdaftar pada tanggal 23 Mei 2019.
6. Proses Persidangan
- a. PTUN Jakarta menerima dan melakukan pemeriksaan terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat;
  - b. Selama proses persidangan, Pengadilan mempertimbangkan klaim Penggugat yang menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan pihak Penggugat, dan tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan tersebut merupakan harta bersama;

- c. Pengadilan secara khusus mengevaluasi sengketa yang diajukan oleh Penggugat, yang merupakan sengketa yang terkait dengan hak-hak perdata atau sengketa yang terkait dengan tindakan administratif pemerintahan, karena menyangkut yurisdiksi pengadilan.
7. Pertimbangan Hukum Pengadilan
- a. Tujuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pada intinya memohon supaya objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dan kepada Tergugat agar diwajibkan untuk mencabut objek sengketa;
- b. Objek sengketa pada perkara ini adalah pencatatan Hak Tanggungan Nomor: 2810/2019, tanggal 23 Mei 2019 atas nama PT. Bank BRI (Persero) Tbk, Kantor Pusat Jakarta Pusat pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, tanggal penerbitan 4 Februari 2011 atas nama H. Tauphan Ansar Nur, yang terletak di Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
- c. Pada persidangan tanggal 24 April 2025, Pengadilan telah menetapkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Tergugat II Intervensi;
- d. Tergugat telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 17 April 2025, yang memuat eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 15 Mei 2025, di mana termuat eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara;
- e. Penggugat sudah mengajukan replik melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 28 Mei 2025, dan selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan duplik melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 12 dan 19 Juni 2025;
- f. Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam jawabannya, mengajukan eksepsi, sebagai berikut:
- 1) Eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan;
  - 2) Eksepsi tentang gugatan penggugat telah lewat waktu;
  - 3) Eksepsi gugatan penggugat kurang pihak;
  - 4) Eksepsi tentang penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan;
  - 5) Eksepsi tentang gugatan penggugat kabur;
- g. Pengadilan mempertimbangkan lebih dulu mengenai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in casu*, oleh karena kewenangan absolut suatu lingkungan peradilan merupakan *entry point* bagi legalitas Pengadilan mengadili suatu sengketa,
- h. Mengenai kewenangan absolut Pengadilan, tidak selalu harus didasarkan ada atau tidaknya eksepsi, sebab Hakim karena jabatannya (*ambtshalve/ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan apabila mengetahui hal itu;
- i. Pengadilan akan mempertimbangkan kewenangan absolut setelah para pihak mengajukan alat-alat bukti dengan rasio logis. Kewenangan absolut bisa diajukan dan bisa diputus kapan saja, sedangkan rasio logisnya karena Pengadilan perlu berhati-hati dan cermat dengan memeriksa dan mempertimbangkan sengketa berdasar alat-alat bukti yang diajukan pada acara pembuktian para pihak;
- j. Pengadilan mempertimbangkan eksepsi kompetensi absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan pertimbangan, yakni:
- 1) Berdasarkan bukti diperoleh fakta bahwa objek sengketa benar diterbitkan oleh Tergugat, pada tanggal 23 Mei 2019;
  - 2) Kewenangan PTUN diatur dalam Pasal 47 UU Peradilan TUN, yang menyatakan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan

menyelesaikan sengketa tata usaha negara, yakni sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya KTUN, yaitu 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 orang atau badan hukum perdata sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN;

- 3) Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka pengertian KTUN sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN tersebut di atas harus dimaknai sebagaimana ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, sebagai berikut:
  - “Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai, sebagai:
    - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
    - b. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
    - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
    - d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
    - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
    - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat”.
  - k. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang dihubungkan dengan objek sengketa, maka objek sengketa telah memenuhi unsur keputusan tata usaha negara;
  - l. Atas dasar fakta-fakta yang ditemukan, Pengadilan berpendapat bahwa sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan rumah permanen sebagaimana Sertifikat Hak Milik 730/Kelurahan Gunung, yang di dalamnya tercatat hak tanggungan objek sengketa *a quo*, merupakan harta bersama antara Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur (pemegang hak objek sengketa) yang belum dibagi;
  - m. Harta bersama antara Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur tersebut belum dibagi, maka Pengadilan berpendapat bahwa sengketa pembagian harta bersama antara Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur (pemegang hak objek sengketa) haruslah diselesaikan terlebih dahulu;
  - n. Pengadilan berkesimpulan bahwa meskipun objek sengketa yang diminta agar dinyatakan batal atau tidak sah merupakan keputusan tata usaha negara, akan tetapi pokok gugatan yang mendasari gugatan Penggugat merupakan permasalahan hukum terkait harta bersama, atau dengan kata lain sifat dari sengketa *a quo* bukan merupakan sengketa tata usaha negara, oleh karena sertipikat yang di dalamnya termuat objek sengketa merupakan harta bersama yang belum dibagi antara Penggugat dengan H. Tauphan Anshar Nur (pemegang hak objek sengketa) yang sangat krusial yang harus diselesaikan terlebih dahulu, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa yang diajukan Penggugat merupakan sengketa hukum dalam ranah hukum agama yang tidak dapat diselesaikan melalui peradilan tata usaha negara, tetapi harus diselesaikan

melalui Pengadilan Agama, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta harus menyatakan tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan sudah selayaknya untuk dinyatakan diterima;

- o. Eksepsi tentang kompetensi absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan diterima oleh Pengadilan, maka terhadap eksepsi-eksepsi lainnya dan pokok perkara *in casu* tidak perlu untuk dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lebih lanjut, sehingga cukup berdasar serta beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### 8. Amar Putusan

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, PTUN Jakarta menjatuhkan putusan, yakni:

#### Mengadili

Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut pengadilan;

Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp387.000,- (Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Berdasarkan Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT tersebut, kasus pembatalan pencatatan hak tanggungan atas objek jaminan yang merupakan harta bersama dalam perkawinan yang belum dibagi pasca perceraian, memunculkan permasalahan yang kompleks, di antaranya terkait dengan kewenangan atau kompetensi absolut lembaga peradilan.

Dasar dari kasus tersebut adalah permasalahan keperdataan, yakni pembagian harta bersama, di mana pihak Penggugat dahulu menikah dengan H. Tauphan Anshar Nur (yang sekarang menjadi mantan suami Penggugat). Selama masa perkawinan tersebut, Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur membeli tanah yang menjadi harta bersama. Ketentuan mengenai harta bersama ini, diatur dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, yang menyatakan bahwa: "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama".

Selanjutnya Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, menyatakan bahwa: "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak", kemudian pada Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan, disebutkan bahwa: "Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing".

Perkawinan antara Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur dilaksanakan menurut hukum Islam, yang tercatat pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Bontoala, Kabupaten/Kotamadya Ujung Pandang, Sulawesi Selatan, sehingga berlaku KHI. Terkait dengan harta bersama, Pasal 1 huruf f KHI, menyatakan bahwa: "Harta kekayaan dalam perkawinan atau *syirkah* adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung selanjutnya disebut harta bersama, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun". Selanjutnya, dalam Pasal 88 KHI, disebutkan bahwa: "Apabila terjadi perselisihan antara suami-istri tentang harta bersama, maka penyelesaian perselisihan itu diajukan kepada Pengadilan Agama".

Dalam konteks ikatan perkawinan, segala bentuk aset yang diperoleh oleh suami dan istri secara otomatis menjadi harta bersama. Prinsip ini berlaku tanpa memandang cara perolehan aset tersebut, baik yang dilakukan secara individu oleh salah satu pihak atau secara kolektif oleh keduanya. Lebih lanjut, properti yang dibeli selama masa perkawinan juga akan

dikategorikan sebagai harta bersama, tanpa mempermasalahkan pihak melakukan pembelian, apakah salah satu pihak memiliki mengetahui adanya transaksi tersebut, atau atas nama siapa aset tersebut didaftarkan dalam dokumen kepemilikan.<sup>12</sup>

Seiring dengan berjalannya waktu, perkawinan antara pihak Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur tidak dapat dipertahankan, sehingga keduanya bercerai berdasarkan Putusan PA Jakarta Pusat Nomor: 1573/Pdt.G/2020/PA.JP, tertanggal 1 Maret 2021, dan telah diterbitkan oleh PA Jakarta Pusat sesuai dengan Akta Cerai Nomor:0359/AC/2021/PA.JP, tanggal 16 Maret 2021. Ketika perkawinan berakhir karena perceraian, status dan pembagian harta bersama menjadi salah satu permasalahan penting yang harus diselesaikan, dan seringkali memicu sengketa yang kompleks, sebagaimana kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

Penggugat setelah bercerai dengan H. Tauphan Anshar Nur, meminta keterangan tentang status tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Anshar Nur yang menjadi harta bersama antara Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur untuk dilakukan pembagian atas harta bersama tersebut, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan Penggugat baru mengetahui bahwa SHM Nomor: 730/Kel.Gunung, atas nama H. Tauphan Anshar Nur tersebut telah tercatat dalam hak tanggungan atas PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat, dan pencatatan tersebut terdaftar pada tanggal 23 Mei 2019.

Proses pembebanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan APHT oleh pemilik sah objek jaminan, atau oleh pihak yang telah diberikan kuasa secara legal oleh pemilik tersebut.<sup>13</sup> Pembebanan tanah harta bersama dengan hak tanggungan yang dilakukan oleh H. Tauphan Anshar Nur, tanpa sepengetahuan Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 92 KHI, yang menyatakan bahwa: "Suami atau istri tanpa persetujuan pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama", kemudian dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dinyatakan bahwa: "Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak".

Pada kasus ini, harta bersama milik Penggugat dan H. Tauphan Anshar Nur telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang oleh H. Tauphan Anshar Nur. Suami Penggugat, yakni H. Tauphan Anshar Nur sebagai pihak pemberi hak tanggungan, dan PT. Bank BRI Tbk Kantor Pusat Jakarta Pusat sebagai penerima hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah individu atau badan hukum yang memiliki legitimasi untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dimaksud. Status pemberi hak tanggungan tidak secara eksklusif terbatas pada badan hukum, melainkan juga dapat diemban oleh perseorangan, sepanjang subjek tersebut memenuhi kualifikasi untuk melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan. Otoritas untuk melakukan tindakan hukum pada objek hak tanggungan ini harus secara sah dipunyai oleh pemberi hak tanggungan pada saat proses pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan.<sup>14</sup>

Hak tanggungan ini dapat dikategorikan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan yang esensial dalam rangka menjamin pelunasan utang tertentu. Objek jaminan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Selain harus ditetapkan oleh

---

<sup>12</sup> Stanley Alvin, Rosnidar Sembiring, Idha Aprilyana Sembiring dan Tony, "Pembagian Harta Bersama yang Tidak Berimbang Antara Suami dan Istri Pasca Perceraian (Studi Putusan Nomor: 1910/Pdt.G/2020/PA.Gs)", dalam *Jurnal Media Akademik (JMA)*, Vol. 2, No. 9, September 2024, hlm. 6, DOI: <https://doi.org/10.62281/v2i9.778>.

<sup>13</sup> Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2021, hlm. 72.

<sup>14</sup> Kurniawan, dkk., *Teori Hukum Perdata*, Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, Pidie-Aceh, 2022, hlm. 18.

undang-undang dan memiliki nilai ekonomis yang dapat dikuantifikasi, hak atas tanah yang memenuhi kriteria sebagai objek hak tanggungan juga wajib memenuhi prasyarat, berikut:<sup>15</sup>

1. Hak atas tanah tersebut harus didaftarkan secara wajib pada daftar umum berdasarkan aturan yang berlaku, yakni di Kantor Pertanahan. Aspek ini sangat relevan dengan posisi preferen yang diberikan untuk kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya, oleh karena itu pencatatan hak tanggungan tersebut mutlak diperlukan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani, guna menjamin prinsip publisitas sehingga informasi tersebut dapat diakses oleh khalayak umum;
2. Hak atas tanah tersebut, berdasarkan karakteristiknya, harus bersifat dapat dialihkan, yang bertujuan agar jika diperlukan objek jaminan tersebut dapat segera direalisasikan untuk pelunasan utang yang dijamin.

Pemberian hak tanggungan pada aset, khususnya tanah yang dijadikan jaminan atas suatu utang memiliki keutamaan. Prosedur ini berfungsi sebagai mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur, sehingga jika debitur mengalami *wanprestasi* atau tidak dapat melaksanakan kewajiban pelunasan utangnya, maka hak tanggungan memberikan legitimasi bagi kreditur untuk melaksanakan eksekusi langsung terhadap objek jaminan tersebut. Akan tetapi, validitas eksekusi jaminan tersebut mensyaratkan adanya pendaftaran hak tanggungan terlebih dahulu, yang kemudian akan memungkinkan pelaksanaan eksekusi secara parate.<sup>16</sup> Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, kemudian divalidasi dengan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.<sup>17</sup>

Pembebanan hak tanggungan pada tanah yang menjadi harta bersama oleh H. Tauphan Anshar Nur, yang pada saat itu merupakan suami Penggugat, dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, maka tindakan pembebanan jaminan tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan, tentunya pembatalan tersebut juga akan menimbulkan konflik dengan pihak ketiga, yaitu pihak bank (kreditur) karena dapat mempersulit proses eksekusi jaminan apabila debitur tidak dapat membayar utangnya.

Sengketa terkait harta bersama tersebut, berpotensi menimbulkan konsekuensi negatif, baik ditinjau dari dimensi sosial maupun ekonomi. Secara ekonomi, para pihak yang terlibat dalam konflik akan menghadapi pengorbanan yang signifikan berupa upaya, waktu, dan biaya yang cenderung meningkat seiring dengan lamanya durasi proses penyelesaian. Sementara itu, dari perspektif sosial, sengketa semacam ini dapat berakibat pada merenggangnya tali *silaturahmi* antar pihak yang bersengketa, bahkan turut melibatkan pihak ketiga.<sup>18</sup>

Sengketa harta bersama tersebut dapat beririsan dengan sengketa lain, yakni sengketa tata usaha negara terkait sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN Jakarta kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, karena pencatatan dan pendaftaran hak tanggungan pada SHM Nomor: 730/Kel. Gunung, atas nama H. Tauphan Ansar Nur yang menjadi harta bersama tersebut, tanpa sepengetahuan pihak Penggugat, agar pencatatan tersebut dibatalkan oleh PTUN Jakarta.

Sengketa di lingkup tata usaha negara, pada umumnya mengemuka karena akibat dari pertentangan antara subjek hukum privat, baik individu maupun badan hukum, dengan entitas

---

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2024, hlm. 58.

<sup>16</sup> Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, UKI Press, Jakarta, 2024, hlm. 168.

<sup>17</sup> Suparji, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Cetakan Pertama, UAI Press, Jakarta, 2021, hlm. 51.

<sup>18</sup> Erina Nur Afifa dan Dwi Aryanti Ramadhani, "Penyelesaian Sengketa Pemisahan Harta Bersama Setelah Dibuatnya Perjanjian Kawin Dalam Masa Perkawinan; Resolution of Disputes on the Division of Joint Property After a Marital Agreement is Made During the Marriage", dalam *Jurnal USM Law Review*, Vol. 8, No. 3, 2025, hlm. 2323, DOI: <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12993>.

atau aparaturnya pemerintahan. Objek sengketa ini kerap kali terkait dengan produk keputusan atau tindakan administratif yang dinilai menyebabkan kerugian bagi pihak pemohon.<sup>19</sup>

Keberadaan PTUN merupakan salah satu pilar dalam struktur peradilan di Indonesia, dengan fungsi utama menyelesaikan perselisihan antara warga negara atau badan hukum dengan lembaga pemerintahan. Konflik ini pada umumnya timbul akibat keputusan atau tindakan administratif negara yang merugikan pihak tertentu. Eksistensi PTUN bertujuan untuk menjamin bahwa setiap tindakan administrasi pemerintahan dilaksanakan selaras dengan koridor hukum dan prinsip-prinsip keadilan. UU Peradilan TUN, secara eksplisit memberikan legalitas bagi PTUN untuk mengadili serta menuntaskan sengketa yang melibatkan pejabat pemerintahan dalam kapasitasnya menerbitkan keputusan atau melakukan tindakan administratif negara.<sup>20</sup>

Kewenangan PTUN, diatur dalam UU Peradilan TUN, menyebutkan bahwa: “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pada intinya, kewenangan PTUN adalah menguji keabsahan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Pasal 1 angka 9 UU Peradilan TUN, menyatakan 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”.

Pencatatan hak tanggungan merupakan KTUN, yang mana proses pencatatan hak tanggungan tersebut melibatkan Kantor Pertanahan, yang merupakan badan atau pejabat TUN. Pada Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT secara jelas mengatur bahwa hak tanggungan lahir pada saat didaftarkan APHT pada Kantor Pertanahan dan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan. Penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan memenuhi unsur-unsur sebagai KTUN, yakni:

1. Sertifikat hak tanggungan tersebut merupakan penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN, yakni Kepala Kantor Pertanahan;
3. Tindakan pencatatan dan penerbitan sertifikat merupakan tindakan hukum administrasi negara;
4. Tindakan pencatatan dan pendaftaran hak tanggungan dilakukan berdasarkan UUHT dan UUPA;
5. Sertifikat hak tanggungan tersebut berlaku untuk satu objek tanah tertentu (konkret), untuk satu pihak tertentu (individual), dan telah selesai prosesnya (final);
6. Terbitnya sertifikat hak tanggungan, maka hak jaminan atas tanah tersebut secara hukum lahir dan mengikat pihak ketiga, serta memberikan kedudukan preferen kepada kreditur.

Pada prinsipnya, sengketa yang berkaitan dengan prosedur atau keabsahan penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan, apabila didasarkan pada pelanggaran norma hukum administrasi, maka berada dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, misalnya apabila ada kesalahan prosedur dalam pendaftaran, atau pelanggaran ketentuan tata usaha negara oleh Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tersebut, akan tetapi kasus yang dianalisis dalam penelitian ini, menunjukkan adanya permasalahan terkait yurisdiksi pengadilan yang muncul ketika sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan tidak hanya didasarkan pada pelanggaran hukum administrasi oleh Kantor Pertanahan, tetapi juga berakar

---

<sup>19</sup> Hartanto, dkk., *Kemahiran Hukum Dalam Bidang Hukum Perdata, Pidana, dan Tata Negara; Siap Menjadi Ahli Hukum yang Profesional*, Istana Agency, Yogyakarta, 2024, hlm. 479.

<sup>20</sup> Helmi, dkk., *Buku Ajar Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, UNJA Publisher, Jambi, 2025, hlm. 9.

pada permasalahan hukum perdata yang mendahuluinya, yaitu status harta bersama pasca perceraian.

Sebagaimana telah disebutkan dalam Undang-Undang Perkawinan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama suami dan istri, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Meskipun sertifikat hak milik atas harta bersama hanya mencantumkan nama salah satu pasangan (suami saja atau istri saja), secara hukum kepemilikannya tetap milik suami-istri. Konsekuensinya, setiap perbuatan hukum yang terkait dengan harta bersama, seperti penjualan atau pembebanan jaminan (hak tanggungan), wajib memperoleh persetujuan dari kedua belah pihak.

Pasca perceraian, harta bersama tersebut belum secara otomatis terbagi. Statusnya tetap sebagai harta bersama yang belum dibagi, dan masing-masing mantan pasangan memiliki hak atas bagiannya. Sengketa pembagian harta bersama ini sepenuhnya merupakan ranah hukum perdata dan menjadi kewenangan absolut PA (bagi yang beragama Islam) atau PN (bagi yang non-Muslim).

Ketika sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan atas harta bersama pasca perceraian diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, seringkali dasar gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah hak tanggungan tersebut tidak sah karena tidak adanya persetujuan yang sah dari salah satu pasangan (yang merupakan pemilik harta bersama, dalam hal ini adalah pihak Penggugat selaku istri), atau karena tanah tersebut masih dalam sengketa pembagian harta bersama.

Pada sengketa pertanahan yang diajukan ke PTUN, apabila objek gugatan (KTUN) didasarkan pada dokumen yang kepemilikannya sedang disengketakan di peradilan perdata, maka PTUN dapat menanggukuhkan pemeriksaan hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dari pengadilan perdata, yang disebut dengan doktrin premis perdata (*preliminary civil question*) atau dalam hukum acara dikenal sebagai *prejudicieel geschil* (sengketa pendahulu). Berdasarkan pendapat Fockema Andrea, bahwa istilah *prejudiciel geschil* mengacu pada suatu perselisihan yang penyelesaiannya harus diputuskan terlebih dahulu. Putusan yang dihasilkan dari sengketa pendahulu ini, kemudian akan memiliki implikasi atau menjadi rujukan penting dalam penentuan hasil perkara-perkara yang muncul kemudian.<sup>21</sup>

Secara teoritis, doktrin atau konsep *prejudicieel geschil* berpijak pada pemikiran bahwa sistem hukum merepresentasikan suatu sistem yang terintegrasi. Hal ini mengimplikasikan bahwa berbagai cabang hukum memiliki interkoneksi yang erat dan tidak dapat dipandang sebagai domain yang berdiri sendiri.<sup>22</sup> Doktrin ini menyatakan bahwa jika keabsahan atau legalitas suatu keputusan tata usaha negara sangat bergantung pada atau merupakan konsekuensi dari penyelesaian suatu masalah hukum perdata yang mendahuluinya, maka PTUN tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut, sebelum masalah perdata tersebut diselesaikan oleh pengadilan yang berwenang menyelesaikan perkara perdata.<sup>23</sup> Alasan di balik doktrin ini, adalah:

---

<sup>21</sup> Amiruddin, Rina Khaerani Pancanigrum, dan Chrisdianto Eko Purnomo, "Konsep Prejudicial Geschil dalam Pemeriksaan Perkara Pidana dan Perkara Perdata", dalam *Jurnal Kompilasi Hukum, Volume 6 No. 1*, Juni 2021, hlm. 59, DOI: <https://doi.org/10.29303/jkh.v6i1.71>.

<sup>22</sup> Aldi Munazri Rambe, "Analisis Penyelesaian Prejudicial Geschil yang Timbul Antara Perkara Tindak Pidana Penipuan dan Wanprestasi (Studi Putusan Perdata Nomor 1075/Pdt.G/2019/PN SBY dan Putusan Pidana Nomor 2482/Pid.B/2020/PN SBY)", dalam *Jurnal Pencerah Bangsa, Volume 4, Nomor 1*, 2024, hlm. 84, url: <https://jurnal.mediapencerahanbangsa.co.id/index.php/jpb/article/view/160/pdf>.

<sup>23</sup> Fuadil Umam, *Prejudiciel Geschil Terhadap Perkara Penyerobotan Tanah : Apakah masih relevan diterapkan di peradilan indonesia?*, diakses dalam <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/prejudiciel-geschil-terhadap-perkara-penyerobotan-tanah-0xB#:~:text=.go.id/-,Prejudicieel%20geschil%20merupakan%20suatu%20masalah%20perdata%2C%20yang%20menjadi%20dasar%20atau,dapat%20melanjutkan%20pemeriksaan%20pokok%20perkara.>, tanggal 19 Februari 2026, jam: 23.11 WIB.

1. PTUN hanya berwenang menguji aspek hukum administrasi dari KTUN. PTUN tidak memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan suatu perjanjian perdata (misalnya perjanjian kredit atau perjanjian pembebanan Hak Tanggungan) atau menentukan status kepemilikan harta dalam ranah perdata;
2. Mencegah Pengadilan Tata Usaha Negara masuk ke wilayah kewenangan absolut peradilan lain, yang dapat menimbulkan putusan yang saling bertentangan dan ketidakpastian hukum;
3. Pengadilan Tata Usaha Negara harus berhati-hati agar tidak memutus perkara yang substansinya sebenarnya adalah sengketa perdata yang disamarkan dalam bentuk gugatan tata usaha negara.

Berdasarkan doktrin premis perdata pada kasus yang didasarkan pada Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT tentang pembatalan pencatatan hak tanggungan atas harta bersama pasca perceraian, yang mana dasar gugatan pihak Penggugat adalah tidak adanya persetujuan yang sah dari Penggugat dalam pembebanan hak tanggungan, dan tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut adalah harta bersama yang belum dibagi, jadi tidak bisa dibebani hak tanggungan secara sepihak, maka PTUN akan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara yang diajukan. Alasannya adalah bahwa untuk menentukan pencatatan hak tanggungan itu sah atau tidak (dari aspek tata usaha negara), maka Pengadilan Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu menilai keabsahan perjanjian pembebanan hak tanggungan (yang merupakan bagian dari perjanjian kredit) secara perdata, serta kejelasan status kepemilikan harta bersama tersebut dan kesepakatan para pihak. Penilaian terhadap keabsahan perjanjian perdata dan status kepemilikan harta bersama ini sepenuhnya merupakan kewenangan pengadilan yang menangani perkara perdata.

Kompetensi atau kewenangan suatu lembaga peradilan untuk mengadili suatu perkara bisa dikategorikan ke dalam dua macam, yaitu kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Kompetensi relatif merujuk pada yurisdiksi pengadilan untuk menyidangkan suatu kasus berdasarkan cakupan wilayah hukumnya. Sementara itu, kompetensi absolut merupakan kewenangan pengadilan untuk mengadili jenis perkara tertentu berdasarkan objek, materi atau pokok sengketa yang menjadi ranahnya.<sup>24</sup>

Fokus utama sengketa TUN adalah KTUN, sebagaimana telah diatur secara eksplisit dalam Pasal 1 angka 3 UU Peradilan TUN. Adapun kompetensi absolut PTUN, meliputi penyelesaian sengketa TUN yang timbul dalam lingkup administrasi negara. Sengketa tersebut melibatkan perselisihan antara perseorangan atau badan hukum privat dengan badan atau pejabat TUN pada tingkat pusat maupun daerah, sebagai implikasi dari penerbitan KTUN. Termasuk dalam cakupan ini adalah sengketa kepegawaian yang didasarkan pada regulasi yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UU Peradilan TUN).

Objek sengketa dalam ranah tata usaha negara adalah KTUN, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 dan Pasal 3 UU Peradilan TUN. Meskipun demikian, terdapat serangkaian pembatasan yang termaktub dalam Pasal 2, Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 142 UU Peradilan TUN. Pembatasan ini dapat diklasifikasikan menjadi:<sup>25</sup>

1. Pembatasan langsung, yang merujuk pada kondisi di mana PTUN sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa yang diajukan. Ketentuan ini dapat ditemukan dalam Penjelasan Umum, Pasal 2, dan Pasal 49 UU Peradilan TUN;

Berdasarkan Pasal 2 UU Peradilan TUN, beberapa jenis keputusan tidak dapat dikategorikan sebagai KTUN, yaitu:

- a. KTUN yang substansinya adalah perbuatan hukum privat;

---

<sup>24</sup> Rosmery Elsy dan Muslim, *Modul Mata Kuliah Hukum Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, Fakultas Manajemen Pemerintahan IPDN, Jatinangor-Sumedang, 2020, hlm. 107.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 109-111.

- b. KTUN yang sifatnya pengaturan umum;
- c. KTUN yang masih membutuhkan persetujuan;
- d. KTUN yang diterbitkan berdasarkan KUHP, KUHPA, atau regulasi lain yang bersifat pidana;
- e. KTUN yang dikeluarkan sebagai kelanjutan hasil pemeriksaan badan peradilan sesuai dengan regulasi yang berlaku;
- f. KTUN yang terkait dengan administrasi Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum pada di tingkat pusat maupun daerah, terkait dengan hasil pemilihan umum.

Pasal 49 UU Peradilan TUN lebih lanjut menegaskan bahwa PTUN tidak mempunyai wewenang di dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa TUN tertentu, apabila KTUN yang dipersengketakan dikeluarkan dalam kondisi:

- a. Masa perang, keadaan bahaya, bencana alam, atau situasi luar biasa yang membahayakan, berdasarkan regulasi yang berlaku;
  - b. Keadaan mendesak demi kepentingan umum, berdasarkan regulasi yang berlaku.
2. Pembatasan tidak langsung, sebagai pengecualian terhadap kompetensi absolut PTUN, yang tetap memberikan peluang bagi PTUN untuk menguji dan memutus sengketa administrasi, akan tetapi dengan syarat bahwa seluruh prasyarat atau prosedur yang relevan telah dipenuhi;

Pembatasan tidak langsung ini, secara spesifik diatur dalam Pasal 48 UU Peradilan TUN. Pasal 48 ayat (1) UU Peradilan TUN, menggarisbawahi bahwa apabila suatu badan atau pejabat TUN diberikan otoritas, baik oleh maupun berdasarkan regulasi, untuk menyelesaikan sengketa TUN secara administratif, maka penyelesaian sengketa tersebut wajib ditempuh melalui upaya administratif yang tersedia. Lebih lanjut, pada Pasal 48 ayat (2) UU Peradilan TUN, dijelaskan bahwa Pengadilan baru akan memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa setelah semua upaya administratif telah digunakan atau diselesaikan.

3. Pembatasan langsung yang bersifat sementara, secara mutlak menghalangi PTUN dalam mengadili suatu perkara, akan tetapi tidak bersifat permanen dan hanya berlaku untuk sekali kejadian (*einmalig*). Ketentuan ini termaktub dalam Bab VI Ketentuan Peralihan Pasal 142 ayat (1) UU Peradilan TUN, yang secara eksplisit menyatakan bahwa: "Sengketa TUN yang pada saat pembentukan Pengadilan berdasarkan Undang-Undang ini belum diputuskan oleh Pengadilan di lingkungan peradilan umum, tetap menjadi kewenangan pengadilan tersebut".

Berdasarkan pembatasan tersebut, PTUN Jakarta menolak gugatan Penggugat karena substansi utama sengketa adalah mengenai harta bersama pasca perceraian yang belum dibagi. PTUN berpendapat bahwa permasalahan intinya adalah ranah hukum perdata, sehingga PTUN Jakarta tidak berwenangan untuk mengadili. Meskipun objeknya adalah pencatatan hak tanggungan yang merupakan KTUN, akan tetapi dasar keberatan Penggugat terhadap pencatatan tersebut sangat bergantung pada penyelesaian sengketa perdata mengenai harta bersama.

PTUN akan tetap berwenang mengadili sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan, apabila dasar gugatan Penggugat adalah murni pelanggaran hukum administrasi oleh badan/pejabat TUN (Kantor Pertanahan) dalam proses penerbitan sertifikat hak tanggungan, tanpa harus menilai keabsahan perjanjian perdata atau status kepemilikan perdata objek jaminan. Pada kasus-kasus seperti ini, PTUN dapat menguji kepada pejabat TUN terkait keabsahan tindakannya sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan regulasi administrasi yang berlaku, tanpa harus masuk ke ranah hukum perdata.

Terlepas dari amar Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima, Putusan tersebut memiliki beberapa implikasi penting dalam praktik hukum di Indonesia, yakni:

1. Putusan ini secara tegas menegaskan kembali prinsip hukum bahwa transaksi yang terkait dengan kepemilikan hak atas tanah yang merupakan harta bersama dalam perkawinan membutuhkan persetujuan kedua belah pihak. Tindakan sepihak tanpa persetujuan dapat dianggap tidak sah;
2. Putusan yang menjadi dasar dalam kasus ini menjadi preseden penting dalam memperjelas batas-batas yurisdiksi PTUN. PTUN mempunyai kompetensi absolut untuk mengadili sengketa yang murni bersifat administratif, akan tetapi apabila akar permasalahan suatu sengketa adalah hubungan keperdataan (seperti kepemilikan hak atas tanah), meskipun melibatkan dokumen sebagai putusan pejabat publik atau tindakan pendaftaran oleh instansi publik, maka kompetensi absolut berada pada peradilan umum (perdata) atau peradilan agama, bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Putusan ini menyoroti mengenai pentingnya pemahaman bagi para pihak dan penasihat hukum untuk secara cermat menentukan kompetensi absolut pengadilan sebelum mengajukan gugatan. Kesalahan dalam penentuan kompetensi akan mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, yang berujung pada penundaan, pemborosan biaya, dan upaya hukum yang sia-sia, serta harus mengulang proses dari awal di pengadilan yang benar;
4. Putusan dalam kasus ini, memperkuat prinsip pemisahan yurisdiksi antara peradilan administrasi dan peradilan perdata, yang merupakan ciri khas sistem hukum di Indonesia. Meskipun ada irisan di mana tindakan administratif dapat mempengaruhi hak-hak perdata, pengadilan akan melihat substansi utama dari sengketa untuk menentukan kompetensi yang tepat.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat diketahui bahwa kewenangan PTUN dalam penyelesaian sengketa pembatalan pencatatan hak tanggungan atas harta bersama pasca perceraian adalah suatu permasalahan yang kompleks dan memerlukan pemahaman cermat terhadap batas-batas kewenangan atau kompetensi absolut pengadilan. Secara umum, PTUN mempunyai wewenang menguji keabsahan suatu KTUN, termasuk penerbitan sertifikat hak tanggungan, akan tetapi ketika dasar gugatan pembatalan pencatatan hak tanggungan tersebut bersumber dari permasalahan hukum perdata yang mendahuluinya, yakni ketiadaan persetujuan yang sah dari pihak istri (salah satu pasangan) atas harta bersama atau sengketa mengenai pembagian harta bersama pasca perceraian, maka PTUN akan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili.

Penerapan doktrin premis perdata menjadi kunci penyelesaiannya, yang menegaskan bahwa masalah perdata harus diselesaikan terlebih dahulu oleh PA, sebelum PTUN dapat menguji keabsahan KTUN yang menjadi kewenangannya. Hal ini bertujuan untuk menjaga integritas kewenangan masing-masing pengadilan, dan memastikan bahwa setiap sengketa diadili oleh lembaga yang memiliki kewenangan absolut untuk menilainya secara substansial, dengan demikian meskipun pencatatan hak tanggungan merupakan tindakan administratif, akar permasalahan hukum perdata pada harta bersama pasca perceraian akan selalu menarik sengketa tersebut ke ranah peradilan perdata.

Pada praktik hukum yang terjadi saat ini, penanganan sengketa pertanahan menunjukkan fragmentasi yurisdiksi yang signifikan. Banyak kasus diadili di lingkungan PN, yang mencakup perkara perdata maupun pidana. Di sisi lain, sengketa pertanahan juga kerap menjadi objek pemeriksaan di PTUN, khususnya terkait pembatalan sertifikat sebagai produk administratif. Tidak jarang pula, perkara yang menyangkut status hukum tanah sebagai harta bersama dalam perkawinan, warisan, atau tanah wakaf, ditangani oleh PA. Akibat dari kondisi ini adalah seringkali putusan pengadilan, baik dari PN, PA, dan PTUN yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap, menghadapi hambatan dalam implementasinya akibat adanya kontradiksi antar putusan.<sup>26</sup>

Pemahaman yang mendalam tentang kewenangan atau kompetensi pengadilan dalam mengajukan gugatan, merupakan aspek penting dalam hukum acara perdata, pidana, maupun tata usaha negara. Pemahaman ini tidak hanya terletak pada efisiensi proses peradilan, tetapi juga pada jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak yang bersengketa. Permasalahan yurisdiksi dalam penanganan sengketa pertanahan di Indonesia, yang termanifestasi dalam penanganan perkara oleh PN, PA, dan PTUN, yang telah menimbulkan implikasi serius berupa putusan yang saling kontradiktif dan kesulitan dalam eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, juga memerlukan solusi untuk menciptakan kepastian hukum dan efektivitas penegakan hukum di bidang pertanahan, di antaranya dengan mengintegrasikan kompetensi absolut dari berbagai peradilan yang relevan ke dalam satu badan peradilan khusus atau majelis khusus di bawah Mahkamah Agung. Badan ini akan memiliki yurisdiksi tunggal atas seluruh spektrum sengketa pertanahan, baik perdata, pidana, administratif, maupun yang terkait dengan hukum keluarga dan wakaf. Pendekatan ini akan memusatkan keahlian, menyeragamkan penafsiran hukum, dan secara signifikan mengurangi potensi disparitas putusan.

Menurut Weiss bahwa penyelarasan kembali terhadap konsep dan regulasi kompetensi absolut merupakan hal yang sangat penting guna memastikan sistem hukum di Indonesia mampu beradaptasi lebih baik dengan kompleksitas masyarakat kontemporer yang kerap memunculkan sengketa lintas dimensi. Secara global, banyak negara telah menginisiasi penerapan asas penggabungan yurisdiksi (*joinder of jurisdiction*) dalam ranah perkara perdata. Langkah ini bertujuan untuk menghindari fragmentasi hukum yang berpotensi mengurangi efektivitas resolusi sengketa.<sup>27</sup>

Penerapan prinsip *joinder of jurisdiction* mengedepankan gagasan bahwa suatu pengadilan seyogyanya memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus seluruh aspek hukum yang saling terkait dalam satu sengketa, meskipun aspek-aspek tersebut berada di bawah yurisdiksi pengadilan yang berbeda. Hal ini menjadi sangat penting dikemukakan, mengingat karakteristik sengketa modern yang seringkali melibatkan aspek perdata, administrasi, bahkan pidana secara simultan, sebagaimana terlihat pada kasus-kasus pertanahan. Reformasi ke arah penggabungan yurisdiksi atau setidaknya penguatan mekanisme koordinasi antar peradilan, merupakan langkah progresif untuk menciptakan sistem hukum yang lebih adaptif, efisien, dan responsif terhadap tuntutan keadilan masyarakat di era kontemporer.

## KESIMPULAN

Pemahaman mengenai kewenangan atau kompetensi pengadilan sangat penting, karena kesalahan dalam penentuan kompetensi tersebut dapat mengakibatkan gugatan tidak diterima, pemborosan sumber daya, ketidakpastian hukum, dan merugikan kredibilitas lembaga peradilan. Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT menjadi contoh nyata kompleksitas yurisdiksi, khususnya dalam sengketa pertanahan yang melibatkan harta bersama pasca-perceraian. Meskipun objek sengketa adalah pencatatan hak tanggungan (KTUN), PTUN Jakarta menyatakan tidak mempunyai wewenang mengadili karena substansi utama permasalahan berakar pada hukum perdata, yaitu status harta bersama yang belum dibagi dan ketiadaan persetujuan istri. Putusan ini menegaskan penerapan doktrin *prejudicieel geschil*, di

---

<sup>26</sup> Dian Aries Mujiburohman, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, STPN Press bekerjasama dengan Program Studi Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta, 2022, hlm. 38.

<sup>27</sup> Adlyn Nazurah, dkk., "Analisis Kompetensi Absolut Dalam Sistem Hukum Acara Perdata Indonesia", dalam *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 8, No. 5, Mei 2025, hlm. 107, url: <https://law.ojs.co.id/index.php/jhp/article/view/669>.

mana masalah perdata yang mendasari harus diselesaikan terlebih dahulu oleh pengadilan yang berwenang (PA dalam kasus ini) sebelum PTUN dapat menguji aspek administratif. Fenomena fragmentasi yurisdiksi dalam penanganan sengketa pertanahan diberbagai peradilan (PN, PA, dan PTUN) seringkali berujung pada putusan yang saling kontradiktif dan sulit dieksekusi, oleh karena itu diperlukan reformasi sistem hukum melalui penyelarasan kembali konsep kompetensi absolut atau adopsi prinsip *joinder of jurisdiction*. Pendekatan ini, mengintegrasikan kewenangan berbagai peradilan ke dalam satu badan atau majelis khusus, sehingga dapat meningkatkan efisiensi, menjamin konsistensi putusan, dan mewujudkan keadilan substantif dalam menghadapi sengketa yang kompleks dan multi-dimensi.

## REFERENSI

- Adlyn Nazurah, dkk., “Analisis Kompetensi Absolut Dalam Sistem Hukum Acara Perdata Indonesia”, dalam *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 8, No. 5, Mei 2025, hlm. 107, url: <https://law.ojs.co.id/index.php/jhp/article/view/669>.
- Aldi Munazri Rambe, “Analisis Penyelesaian Prejudicial Geschil yang Timbul Antara Perkara Tindak Pidana Penipuan dan Wanprestasi (Studi Putusan Perdata Nomor 1075/Pdt.G/2019/PN SBY dan Putusan Pidana Nomor 2482/Pid.B/2020/PN SBY)”, dalam *Jurnal Pencerah Bangsa*, Volume 4, Nomor 1, 2024, hlm. 84, url: <https://jurnal.mediapencerahanbangsa.co.id/index.php/jpb/article/view/160/pdf>.
- Amiruddin, Rina Khaerani Pancanigrum, dan Chrisdianto Eko Purnomo, “Konsep Prejudicial Geschil dalam Pemeriksaan Perkara Pidana dan Perkara Perdata”, dalam *Jurnal Kompilasi Hukum*, Volume 6 No. 1, Juni 2021, hlm. 59, DOI: <https://doi.org/10.29303/jkh.v6i1.71>.
- Dahlioni dan Hadi Tuasikal, “Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Non-Litigasi: Kajian Hukum dan Implementasinya di Indonesia; Civil Dispute Resolution through Non-Litigation: A Legal Study and Its Implementation in Indonesia”, dalam *Journal of Dual Legal Systems*, Vol. 2, No. 1, 2025, hlm. 248, DOI: [10.58824/jdls.v2i1.322](https://doi.org/10.58824/jdls.v2i1.322).
- Erina Nur Afifa dan Dwi Aryanti Ramadhani, “Penyelesaian Sengketa Pemisahan Harta Bersama Setelah Dibuatnya Perjanjian Kawin Dalam Masa Perkawinan; Resolution of Disputes on the Division of Joint Property After a Marital Agreement is Made During the Marriage”, dalam *Jurnal USM Law Review*, Vol. 8, No. 3, 2025, hlm. 2323, DOI: <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12993>.
- Francois Geny Ritonga dan Corine R. Bethesda, “Dinamika Kompetensi Pengadilan dalam Mengadili Sengketa Pertanahan Antara Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara”, dalam *Honeste Vivere Journal*, Volume 35, Issue 2, 2025, hlm. 235, DOI [10.55809/hv.v35i2.570](https://doi.org/10.55809/hv.v35i2.570).
- Hilda Ananda dan Siti Nur Afifah, “Penyelesaian Secara Litigasi dan Non-Litigasi”, dalam *Sharecom: Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, Vol. 1, No. 1, 2023, hlm. 56, url: <https://ejurnal.iiq.ac.id/index.php/sharecom/article/view/1023>.
- Pahrudin Azis, Muhamad Kholid dan Nasrudin Nasrudin, “Perbandingan Lembaga Penyelesaian Sengketa: Litigasi dan Non-Litigasi”, dalam *Qanuniya: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2024, hlm. 11, DOI: <https://doi.org/10.15575/qanuniya.v1i2.896>.
- Stanley Alvin, Rosnidar Sembiring, Idha Aprilyana Sembiring dan Tony, “Pembagian Harta Bersama yang Tidak Berimbang Antara Suami dan Isteri Pasca Perceraian (Studi Putusan Nomor: 1910/Pdt.G/2020/PA.Gs)”, dalam *Jurnal Media Akademik (JMA)*, Vol. 2, No. 9, September 2024, hlm. 6, DOI: <https://doi.org/10.62281/v2i9.778>.
- Syatria Novyardi Rialdo, “Kepastian Hukum Akta Pembagian Hak Bersama Karena Perceraian Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah yang di Blokir”, dalam *Presidensial:*

- Jurnal Hukum, Administrasi Negara, dan Kebijakan Publik, Volume 1, No. 3, September 2024, hlm. 142, DOI: <https://doi.org/10.62383/presidensial.v1i3.99>.*
- Ardiansyah, *Kebijakan Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2022.
- Dian Aries Mujiburohman, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, STPN Press bekerjasama dengan Program Studi Diploma IV Pertanahan STPN, Yogyakarta, 2022.
- Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, UKI Press, Jakarta, 2024.
- Dwi Putra Nugraha, *Desain Konstitusi Keseimbangan Bermartabat; Rekonstruksi Pengaturan Politik Identitas Dalam Pemilihan Kepala Pemerintah Daerah*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Rajawali Press, Depok 2022.
- Dwi Putra Nugraha, *Pancasila Dalam Pusaran Politik Identitas*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Rajawali Press, Depok, 2023.
- Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Undhar Press, Medan, 2020.
- Hartanto, dkk., *Kemahiran Hukum Dalam Bidang Hukum Perdata, Pidana, dan Tata Negara; Siap Menjadi Ahli Hukum yang Profesional*, Istana Agency, Yogyakarta, 2024.
- Helmi, dkk., *Buku Ajar Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, UNJA Publisher, Jambi, 2025.
- Kurniawan, dkk., *Teori Hukum Perdata*, Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, Pidie-Aceh, 2022.
- Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2021.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2024.
- Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, UMSU Press, Medan, 2024.
- Rosmery Elsyse dan Muslim, *Modul Mata Kuliah Hukum Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama, Fakultas Manajemen Pemerintahan IPDN, Jatinangor-Sumedang, 2020.
- Suparji, *Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan*, Cetakan Pertama, UAI Press, Jakarta, 2021.
- Supriyadi, *Hukum Perkreditan dan Penyelesaiannya (Telaah Penyelesaian Secara Non Litigasi)*, Cetakan Pertama, Qahar Publisher, Semarang, 2020.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Kompilasi Hukum Islam.
- Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT.
- Fuadil Umam, *Prejudicial Geschill Terhadap Perkara Penyerobotan Tanah : Apakah masih relevan diterapkan di peradilan indonesia?*, diakses dalam <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/prejudicial-geschill-terhadap-perkara-penyerobotan-tanah-0xB#:~:text=.go.id/,-,Prejudicieel%20geschil%20merupakan%20suatu%20masalah%2>

Operdata%2C%20yang%20menjadi%20dasar%20atau,dapat%20melanjutkan%20pemeriksaan%20pokok%20perkara., tanggal 19 Februari 2026, jam: 23.11 WIB.