

Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR)

Nur Ifani Chairunnisa, Fakultas Hukum Universitas Jember,

ifanichairunnisa14@gmail.com

Jayus, Fakultas Hukum Universitas Jember

Nurul Laili Fadhilah, Fakultas Hukum Universitas Jember

ABSTRAK

Salah satu tanda bukti kepemilikan tanah bagi setiap warga Negara Indonesia adalah berupa sertifikat tanah. Arti Sertifikat menurut Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Jika ternyata suatu saat terjadi sertipikat tanah ini hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertipikat pengganti dan subjek haknya sendiri juga sama. Dalam proses pembuatan sertipikat tanah maupun sertipikat pengganti, diusahakan dalam waktu yang singkat, namun tidak meninggalkan soal kecermatan dan ketelitian dalam penangannya. Sebab, apabila yang terjadi suatu kelalaian atau kesalahan maka timbul kegagalan dalam kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional selaku institusi yang berwenang dalam pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berhak melakukan pembatalan sertifikat yang telah mendapat putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum. Hal ini dapat diindikasikan bahwa BPN telah melakukan kesalahan dari segi administratif dan prosedural dalam menerbitkan sertipikat

Kata Kunci: Hak Milik Atas Tanah, Sertifikat Pengganti, Badan Pertanahan Nasional

I. PENDAHULUAN

Tanah atau papan merupakan kebutuhan pokok yang mendasar bagi semua manusia selain sandang dan pangan. Sebagai kebutuhan dasar, maka tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga tidak jarang tanah dijadikan sebagai salah satu tolak ukur kesejahteraan bagi setiap manusia. Seseorang memerlukan papan atau tanah untuk menjalankan berbagai aktifitas dan bersosialisasi dengan lingkungan sekitarnya. Berkaitan dengan itu, keadaan luas tanah yang selalu tetap dan diikuti jumlah penduduk yang terus bertambah menyebabkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi permasalahan dibidang pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan suatu langkah penyelesaian yang tepat dan konkrit guna mencegah berkembangnya konflik atau sengketa pertanahan dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Kepemilikan tanah merupakan Hak Asasi bagi setiap warga Negara Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya pada pasal 28 H ayat 4 . Sebagai Negara Hukum, maka dalam menangani masalah yang berkaitan dengan pertanahan, maka langkah awal untuk mewujudkan kepastian hukum atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan suatu Undang-Undang yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut berupa sertifikat hak atas tanah. Untuk mengejawantakan Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka dibuatlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian sertifikat hak atas tanah dijelaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hilangnya sertifikat hak atas tanah, bukan berarti pemegang hak atas sertipikat juga kehilangan hak atas tanahnya. Pemegang hak atas sertipikat dapat mengajukan permohonan sertipikat pengganti kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sengketa pertanahan terus bermunculan dan menuntut penyelesaian baik secara administratif, politis maupun yuridis. Munculnya sengketa pertanahan dapat dipandang

dari dua perspektif yang saling kontradiksi.¹ Terungkapnya berbagai kasus yang berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah telah memunculkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat. Menurut pandangan masyarakat umum, sengketa pertanahan muncul karena ketidakmampuan kinerja aparat BPN yang kurang profesional serta buruknya administrasi pertanahan. Di lain pihak, BPN beranggapan bahwa munculnya sengketa pertanahan karena adanya pemalsuan keterangan dari masyarakat itu sendiri, kepala desa, bahkan dilakukan oleh PPAT/PPATS.²

Terungkapnya berbagai kasus yang berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah telah memunculkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat. Berangkat dari beberapa uraian di atas, di Kota Mataram telah terjadi sengketa pertanahan atas penguasaan sebidang tanah dengan alas hak berupa sertipikat tanah pengganti, yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram pada tanggal 21 Desember 2010 dalam Register Perkara Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR.. Dalam sengketa tersebut yang menjadi objek perkara adalah Abdilah Hidayat (Penggugat) melawan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat (Tergugat) atas sebidang tanah Hak Milik No. 155 Surat Ukur Tanggal 7/05/2009 No. 452/Pemenang Barat/2009 dengan luas 9.372 yang terletak di Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Mataram. Sebidang tanah tersebut telah diterbitkan 2 (dua) sertipikat masing-masing atas nama Abdilah Hidayat (Penggugat) dan juga atas nama Trie Rullystiandari Rahayu yang tak lain adalah mantan istri kedua dari Penggugat. Secara keperdataan, objek sengketa adalah milik penggugat. Hal ini dikarenakan, tanah tersebut merupakan harta bawaan penggugat yang diperoleh sebelum perkawinan dengan Trie Rullystiandari Rahayu, yang dibuktikan Penggugat berupa Akta pernyataan Sri Zulhella No. 01 tertanggal 4 April 2006, Akta pernyataan Trie Rullystiandari Rahayu No. 01 tertanggal 3 Juli 2006, serta Akta Kuasa untuk menjual No. 02 tertanggal 3 Juli 2006.

Akan tetapi, pada waktu proses persidangan di Pengadilan Agama Mataram sebelum perkara diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Mataram yang memeriksa

¹Fery Irwanda, *Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah*, Syiah Kuala Law Jurnal : Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol. 1 No. 3 Desember 2017, h.138

²Trie Sakti, *Pengadilan Pertanahan, perlukah?*, Jurnal Iptek Pertanahan, Vol.1 No.1, November 2011, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN RI. 2011. H. 56.

perkara, secara diam-diam tanpa sepengetahuan penggugat sebagai yang berhak atas tanah dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut, Trie Rullystiandari Rahayu telah menyampaikan/membuat keterangan palsu kepada Penyidik Polres Lombok Barat, dengan mengatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 155 Desa Pemenang tersebut atas nama Trie Rullystiandari Rahayu dinyatakan hilang, yang kemudian atas dasar keterangan palsu atau tidak benar tersebut, pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat (Tergugat) telah menerbitkan Sertifikat kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Trie Rullystiandari. Dengan diterbitkannya sertifikat kedua oleh pihak Tergugat, sertipikat pertama yang pada saat itu masih tetap dikuasai atau dipegang penggugat menjadi tidak berlaku lagi. Dengan hal ini, maka jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pihak yang berhak dan penggugat telah melaporkan tindakan Trie Rullystiandari secara pidana di Polres Lombok Barat.

Kemudian pada tanggal 06 Juni 2009, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memasukkan surat pencegahan atau pemblokiran kepada Tergugat agar Tergugat tidak memberikan pelayanan apapun kepada siapapun dalam hal yang berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No. 155 Pemenang Barat khususnya mengenai permohonan penerbitan Sertipikat pengganti dan permohonan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 155 atas nama Trie Rullystiandari. Surat permohonan tersebut telah diterima langsung oleh pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.

Walaupun Penggugat telah berupaya mengamankan apa yang menjadi hak-haknya, akan tetapi pihak Tergugat tetap tidak mau menggubris surat pencegahan atau pemblokiran dari pihak Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya obyek sengketa berupa Sertipikat kedua (pengganti yang hilang) Hak Milik No. 155 yang pencatatan peralihan haknya atas nama Akmaludin berdasarkan Akta Jual Beli NO. 193/2009.

Mencermati secara seksama obyek sengketa tersebut ternyata sangat merugikan Penggugat karena telah diterbitkan peralihan hak milik atas nama orang yang tidak berhak (Akmaludin) dan berdasarkan hal tersebut, Pihak Penggugat memberanikan diri memasukkan obyek sengketa tersebut di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dalam Register Perkara Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR dan diputus pada tanggal 21 Maret 2011 yang amar putusannya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha

Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yang berupa Sertipikat kedua (pengganti) Hak Milik No. 155 dengan Surat Ukur Nomor : 452/Pemenang Barat/2009, tanggal 7 Mei 2009 seluas 9.372 M yang terletak di Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Mataram. Atas dasar putusan tersebut, lantas bagaimanakah kekuatan dan akibat hukum dari sertipikat pengganti?

II. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu tipe penulisan yang difokuskan untuk mengkaji penerap-penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan-aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, Peraturan-Peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.³

III. PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

Dalam Pasal 19 UUPA ditunjukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan Pendaftaran Tanah yang bersifat "*Rechtskadaster*", artinya yang bertujuan menjamin Kepastian Hukum.⁴ Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 UUPA merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Pasal 19 Ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 27.

⁴ Undang-Undang Pokok Agraria

Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. UUPA juga menetapkan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 19 Ayat (4) UUPA yaitu, “dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Dengan berbekal ketentuan tersebut diatas maka, secara normatif, sertifikat hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA. Sertifikat hak atas tanah didefinisikan sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Sekalipun UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Namun dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertifikat.⁵ Sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁶

Berkaitan dengan pengertian diatas, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan definisi sertipikat yang tertuang dalam Pasal 1 Ayat 20 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan satu lembar dokumen yang berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis, dimana obyeknya didaftar sebagai hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah. Menurut Urip Santoso, sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur, yakni; Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, Tanah diperoleh dengan iktikad baik, Tanah dikerjakan secara nyata, dan Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.⁷

⁵Urip Santoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana*”, Jakarta, 2010, h. 42.

⁶Budi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*”, Jakarta, Djambatan, 2003, h. 500.

⁷Wantjik Saleh, “*Hak Anda Atas Tanah*”, Jakarta : Ghalia, 1982, h.30.

Dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diartikan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, akan berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penatausahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain; Daftar nama, Daftar tanah, Daftar buku tanah, Daftar surat ukur, Daftar denah satuan rumah susun, dan Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* yang memiliki istilah teknis untuk menunjukkan suatu keluasan, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Menurut Douglas J. Willem, pendaftaran tanah merupakan pekerjaan konsisten dan kontinu atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkannya. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Sehingga dikatakan bahwa, Pendaftaran tanah diartikan sebagai proses administrasi yang merupakan kewenangan dari kantor pertanahan untuk menghasilkan sebuah sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk ; Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Secara administratif, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan klasifikasi sebagai berikut:

1. Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perseorangan);

3. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.⁸

Badan Pertanahan Nasional bertugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, salah satu fungsi yang dimaksud adalah pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan. Pada proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah terdapat dua mekanisme pelayanan yang biasa dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN), yaitu mekanisme pelayanan *front office* dan mekanisme *back office*.

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum bagi pemilikannya karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Beberapa hal yang merupakan faktor penentu lahirnya kepastian hukum, dapat dikelompokkan ke dalam landasan Yuridis Normatif, landasan Sosio Yuridis dan kebijakan pertanahan. Faktor-faktor tersebut secara formil maupun materiil mempunyai peranan yang sangat menentukan timbulnya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertipikat. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang mendasari system pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel dengan tendensi positif, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data yang diperoleh dari pemohon hak tanah dari data itu, itu, kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan.⁹

Stelsel ini memberikan peluang kepada pihak ketiga untuk menggugat kepemilikan atas suatu tanah sepanjang dia memiliki alat bukti yang lebih kuat dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum atau menggugat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

⁸Urip Santoso, “Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah”, Jakarta: Kencana Prenadamedia, h. 42.

⁹Tika Nurjanah & Firman Muin, “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar)”, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makasar, h. 5.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selain menjelaskan tentang sertipikat hak atas tanah juga menjelaskan tentang sertipikat pengganti, tepatnya dalam Pasal 57 sampai Pasal 60. Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat pengganti adalah salinan sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat pengganti diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun dalam sertipikat pengganti, secara administratif Kantor Pertanahan akan mencatat atau memberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti atau kedua. Sertipikat Pengganti tersebut merupakan tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA. Ketentuan tentang penerbitan disebutkan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti adalah Sertipikat rusak, Sertipikat hilang, Sertifikatnya menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, dan Sertifikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.¹⁰ Penerbitan sertipikat pengganti harus mengandung 3 (tiga) yaitu sebagai berikut:

- 1) Asas Kepastian Hukum (*Rechtmatigheid*).
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*).
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*).

Permohonan sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimana permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 Ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 atau kuasanya. Selain itu apabila dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.

Tata Cara ataupun proses penerbitan Sertifikat Pengganti diatur dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sertifikat maupun sertifikat pengganti yang disebut sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dari ketentuan-ketentuan diatas dapat ditarik kesimpulan, bahwa daftar-daftar Buku Tanah dalam rangka pendaftaran hak daripadanya diterbitkan Sertifikat atau Sertifikat Pengganti merupakan yang mempunyai kekuatan bukti, kepada siapa Penggugat harus dapat membuktikan gugatannya.¹¹ Dengan diterbitkannya sertifikat pengganti yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan melalui Berita Acara Pengumuman, sertifikat yang terbit terdahulu telah dinyatakan sudah tidak berlaku, sehingga setelah diterbitkannya sertifikat pengganti karena hilang, pihak yang masih memegang sertipikat tersebut, sudah tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun, karena semua pihak yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar, harus dilakukannya cheking sertipikat terlebih dahulu, pada waktu cheking sudah tidak dapat dilayani oleh Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 59 Ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan sertifikat pengganti hak atas tanah hanya bisa diserahkan kepada pihak pemohon sertifikat yang bersangkutan atau pihak lain yang dikuasakan olehnya apabila pemohon tersebut berhalangan hadir. Pihak yang ditunjuk sebagai penerima kuasa harus memegang surat kuasa dari pemegang hak guna pengambilan sertifikat pengganti yang dimohonkan. Bila pemegang hak telah meninggal dunia sertifikat dapat di terimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dimana ahl iwarisnya surat tanda bukti hak sebagai ahli waris, atau salah satu ahli warisnya dengan persetujuan ahli waris lainnya.¹²

Salah satu permasalahan penerbitan sertifikat pengganti adalah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah pengganti (kedua) karena sertipikat hak atas tanah semula (pertama) hilang, karena hal demikian berpotensi adanya sertifikat hak atas tanah ganda diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, karena dalam seharusnya sertifikat hak atas tanah tidak boleh terbit dari satu, kecuali sertifikat tersebut mempunyai hubungan hukum seperti sertipikat hak guna bangunan diatas hak pengelolaan atau diatas hak milik.

¹¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Perturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1996, h. 234.

¹²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Hal seperti tersebut diatas serupa dengan kasus yang dikaji oleh penulis pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dalam Register Perkara Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR. Dalam Kasus tersebut Penggugat Abdilah Hidayat mengungat Sertifikat kedua (pengganti) Hak Milik No. 155 dengan Surat Ukur Nomor : 452/Pemenang Barat/2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Dalam Sertipikat Hak Milik No. 155 tercantum atas nama Trie Rullystiandari Rahayu akan tetapi hanya Proforma atau formalitas karena secara keperdataan, objek sengketa adalah milik penggugat. Hal ini dikarenakan, tanah tersebut merupakan harta bawaan penggugat yang diperoleh sebelum perkawinan dengan Trie Rullystiandari Rahayu, yang dibuktikan Penggugat berupa Akta pernyataan Sri Zulhella No. 01 tertanggal 4 April 2006, Akta pernyataan Trie Rullystiandari Rahayu No. 01 tertanggal 3 Juli 2006, serta Akta Kuasa untuk menjual No. 02 tertanggal 3 Juli 2006.¹³

Awal mula perkara ini terjadi pada waktu proses sidang perceraian antara Abdilah Hidayat dengan Trie Rullystiandari Rahayu di Pengadilan Agama Mataram, sebelum perkara diputus oleh Majelis Hakim, secara diam-diam tanpa sepengetahuan Abdilah Hidayat sebagai yang berhak atas tanah dan bangunan yang ada diatas tanah tersebut, Trie Rullystiandari Rahayu telah menyampaikan atau membuat keterangan palsu kepada Penyidik Polres Lombok Barat, dengan mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 155 Desa Pemenang tersebut atas nama Trie Rullystiandari Rahayu dinyatakan hilang, yang kemudian atas dasar keterangan palsu atau tidak benar tersebut, pihak Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat telah menerbitkan Sertifikat kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Trie Rullystiandari. Mengetahui tindakan tersebut, Abdilah Hidayat melalui kuasa hukumnya telah memasukkan surat pencegahan atau pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat agar Tergugat tidak memberikan pelayanan apapun kepada siapapun dalam hal yang berkaitan dengan permohonan penerbitan Sertifikat pengganti dan permohonan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 155 atas nama Trie Rullystiandari. Akan tetapi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat tidak menggubris surat pencegahan atau pemblokiran dari pihak Abdilah Hidayat. Hal ini

¹³Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dalam Register Perkara Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR.

dibuktikan dengan diterbitkannya obyek sengketa berupa Sertipikat kedua (pengganti yang hilang) Hak Milik No. 155 yang pencatatan peralihan haknya atas nama Akmaludin berdasarkan Akta Jual Beli No. 193/2009, Surat Ukur tanggal 7/05 /2009 No. 452 /Pemenang Barat/ 2009 luas 9.372 M2 terletakdi Desa Pemenang Barat. Dalam Putusan No. 164 /Pdt .G/2008/PA.MTR perkara perceraian antara Abdilah Hidayatdengan Trie Rullystiandari di Pengadilan Agama Mataram, menyatakan secara tegas mengatakan pada bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik No. 155 atas nama Trie Rullystiandari merupakan hak Abdilah Hidayat karena merupakan harta bawaan sebelum menikah dengan Trie Rullystiandari.¹⁴

Kekuatan hukum pada suatu sertifikat tanah adalah tidak mutlak, karena dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintahan Tahun 1997 menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem positif yang mengarah ke negatif. Artinya, segala hal apa yang tercantum didalam sertipikat tanah itu dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan sebaliknya dimuka sidang. Gambaran kekuatan hukum dari suatu sertifikat tanah, dapat ditinjau dari tujuan dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum ini untuk menghindari terjadinya penerbitan sertifikat tanah bukan kepada orang yang berhak atau bukan pemiliknya.

Apabila terjadi karena sertifikat itu rusak, hilang, bisa kemungkinan dititipkan kepada orang dan orang tersebut tidak pernah kembali lagi, maka seseorang yang kehilangan sertifikat tersebut dapat mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti pada Kantor Pertanahan.

Kekuatan hukum atas sertipikat pengganti mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat dengan sertifikat yang dinyatakan hilang, karena sertipikat maupun sertifikat pengganti merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dengan nomor yang sama. sertifikat dan sertifikat pengganti merupakan alat bukti yang secara hukum memperoleh perlindungan dari hukum pidana, hukum Tata Usaha Negara dan hukum perdata.

Dengan demikian, Sertifikat pengganti hak milik No.155 oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat, dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap selama belum adanya gugatan atau putusan

¹⁴*Loc.cit*

pengadilan yang inchrat. Selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan, sertifikat pengganti tetap memiliki kekuatan hukum.

Dengan diterbitkannya sertifikat pengganti hak milik oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat maka sertipikat pertama yang pada saat itu masih tetap dikuasai atau dipegang Abdilah Hidayat menjadi tidak berlaku lagi sehingga tidak bisa melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah tersebut, hal ini jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pihak yang berhak. Akibat lain yang timbul akibat diterbitkannya sertifikat pengganti oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat adalah adanya sertipikat ganda pada Sertipikat Hak Milik No. 155.

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah.

Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Berdasar kerugian tersebut Abdilah Hidayat melalui kuasa hukumnya telah memasukkan gugatan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat ke Pangadilan Tata Usaha Negara Mataram.

B. Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap

Sebelum membawa sengketa pertanahan ke lembaga Peradilan untuk memperoleh penyelesaian, terdapat sebuah upaya yang dapat ditempuh bagi masyarakat yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan penerbitan sertipikat pengganti yakni Upaya Administratif. Upaya Administratif tersebut sendiri diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatakan bahwa Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.¹⁵

Dalam kaitannya dengan sengketa pertanahan berupa penerbitan sertifikat pengganti oleh Kepala Kantor Pertanahan, Upaya Administratif diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan hingga kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagai pedoman dalam pengkajian dan penanganan kasus pertanahan, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri tersebut menjelaskan maksud Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan untuk; mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara, merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara, dan menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Dalam Pasal tersebut diatas juga menjelaskan tujuan Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah Indonesia. Ruang lingkup dari pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tersebut, yang meliputi; Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Penyelesaian Perkara, Pengawasan dan

¹⁵Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pengendalian, dan Bantuan Hukum dan Perlindungan Hukum. Dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian, meliputi:

- a) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j) Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.¹⁶

Dalam Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan apabila warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Berbekal ketentuan tersebut diatas, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan tata usaha negara dengan dasar usaha musyawarah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak menemui titik temu, sehingga harus diselesaikan melalui Lembaga Peradilan. Gugatan ditujukan kepada PTUN dengan *fundamentum pettendi* tindakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dibidang hukum publik dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan Kepala Kantor Pertanahan akan bertindak sebagai Tergugat.

¹⁶Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara. Kekuasaan atau kewenangan pengadilan dalam lingkungan peradilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang PTUN, yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara atau sengketa administrasi pemerintahan. Sengketa administrasi pemerintahan sendiri adalah sengketa yang terkait dengan tata laksana dalam pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan.

Kewenangan PTUN adalah menangani sengketa tata usaha negara yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang PTUN dimaknai sebagai: “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”. Pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, makna Keputusan Tata Usaha Negara tersebut mengalami perluasan makna yang dijelaskan dalam Pasal 87, yaitu:

- 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.¹⁷

Dalam Undang-Undang PTUN (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Perubahan Pertama dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009)

¹⁷Enrico Simanjuntak, “*Esensi Sengketa Administrasi Pertanahan Di Peradilan Tata Usaha Negara*”, *Bhumi*, Volume 3, Nomor 2, 2017, h. 12.

maupun Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan secara *expressis verbis* tidak terdapat penyebutan wewenang PTUN untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa pertanahan. Kewenangan PTUN dalam mengadili sengketa pertanahan dikarenakan adanya tindakan badan/ pejabat tata usaha negara berupa penerbitan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan, misalnya penerbitan sertifikat tanah, keputusan pembatalan hak milik, keputusan pencabutan hak milik atas tanah, dan lain sebagainya. Dapat dikatakan bahwa sengketa tata usaha negara pertanahan adalah sengketa yang memperlmasalahkan sah tidaknya suatu keputusan tata usaha Negara di bidang pertanahan. Sebagai pedoman untuk mengetahui ruang lingkup sengketa administrasi pertanahan dapat dilihat antara lain ketentuan Pasal 107 dan 106 Ayat (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, memasukan kesalahan pengadministrasian data fisik dan data yuridis suatu sertifikat tanah sebagai bagian dari kesalahan cacat hukum administratif yang selengkapny terdiri dari; kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjekhak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Ketentuan yang mengatur kriteria cacat hukum administratif yang dalam hal penetapan administrasi di bidang pertanahan tersebut saling isi mengisi dengan ketentuan lainyang telah diatur pemerintah dalam bidang pelayanan publik oleh administrasi pemerintahan, termasuk di bidang pelayanan pertanahan, antara lain lihat ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.¹⁸

Dalam prakteknya dilapangan, sesuai dengan Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan selaku Tergugat akan memberikan kuasa kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kasubsi Perkara dan Kasubsi Sengketa dan Konflik serta Staf yang ditunjuk untuk mewakili Kepala Kantor hadir dan beracara di pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui PTUN proses beracaranya sama seperti beracara dalam Peradilan Umum, proses jawab menjawab, pembuktian hingga

¹⁸*Loc.cit.*

pada putusan. Dalam hal putusan PTUN yang menyatakan pihak tergugat (Kepala Kantor Pertanahan) kalah maka harus melakukan segala upaya hukum yang tersedia.

Sembari menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor) untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal tersebut untuk menghindari terjadi masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berpekara maupun pihak ketiga. Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan) harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gewijsde*) yang menyatakan sertipikat sah atau tidak berkekuatan hukum sebagai alat bukti hak.¹⁹

Dalam kaitannya dengan perkara sertipikat pengganti yang dikeluarkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Abdilah Hidayat yang untuk seterusnya disebut Pengugat yang merasa dirugikan dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut mendaftarkan gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dalam Register Perkara Nomor: 52/G/2010/PTUN.MTR. Dalam gugatannya Penggugat memohon untuk dibatalkannya penerbitan sertipikat pengganti yang dikeluarkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat yang untuk seterusnya disebut Tergugat.

Menurut Pasal 1 Ayat (12) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Pembatalan hak atas tanah adalah Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah tentu juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat. Secara

¹⁹ Herculanus Richardo Lassa, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)”, *Publikasi Ilmiah*, 2014, h. 23.

normatif pengaturan mengenai pembatalan hak termuat didalam Pasal 106 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan, bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Dijelaskan jugadalam Pasal 124 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengatakan bahwa :

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan”.²⁰

Kedua pasal diatas mengisyaratkan berbagai hal yang harus dipenuhi untuk dapat dibatalkannya sebuah sertifikat. Syarat tersebut berupa Cacat administrasi dalam penerbitannya, dan Harus dimohonkan oleh yang berkepentingan.

Pengertian diatas telah menunjukkan beberapa alasan penting dalam analisis hukum yaitu adanya subyek, seperti pihak yang berkepentingan dan Badan Pertanahan Nasional dan obyek hukum yaitu sertifikat tanah yang dinyatakan cacat. Dalam Pasal 104 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 obyek pembatalan hak atas tanah sebagai berikut; Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat Hak Atas Tanah, dan Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Sedangkan secara khusus obyek pembatalan hak atas tanah sebagai tindak lanjut putusan pengadilan meliputi :

- (1). Pembatalan hak atas tanah dan atau pembatalan akibat pencabutan surat keputusan penetapan hak atas tanah;
- (2). Pembatalan pendaftaran hak;
- (3). Pembatalan sertipikat hak atas tanah;
- (4). Pembatalan pendaftaran peralihan hak;
- (5). Pembatalan pendaftaran hak tanggungan;
- (6). Pembatalan pendaftaran peralihan hak tanggungan;

²⁰Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

(7). Pembatalan terhadap surat keputusan pembatalan.

Pembatalan hak atas tanah bertujuan untuk mengakhiri pemberian status hukum yang telah diberikan berdasarkan kewenangan publik pada Pejabat Tata Usaha Negara. Pemberian status hukum pada tanah adalah pada saat Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara atau Badan Pertanahan Nasional sehingga yang dibatalkan adalah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah sehingga tanah tersebut kembali pada keadaan semula sebelum tanah itu diberikan status hukum atau menjadi Tanah Negara. Dengan batalnya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah secara otomatis sertipikat yang dikeluarkan sebagai tanda bukti hak juga batal. Selain itu sebagai Negara hukum maka regulasi (aturan) yang mengatur pendaftaran tanah dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dilakukan perubahan dengan tujuan mengatur lebih jelas sanksi dan tanggung jawab administrasi dan sanksi pidana terhadap penyelenggara pendaftaran tanah untuk memberikan efek jera sehingga kedepannya penyelenggara pendaftaran tanah dalam melaksanakan tugas lebih berhati-hati terhadap setiap keputusan yang dikeluarkan terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah.²¹

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram yang mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya. Gugatan tersebut berkaitandengan pembatalan Sertifikat Hak Milik Pengganti No 155 dengan Surat Ukur Nomor 452/Pemenang Barat/2009, tanggal 7 Mei 2009 seluas 9.372 M² yang terletak di Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung (sekarang termasuk dalam wilayah Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang). Dalam sertifikat tersebut pencatatan peralihan hak atas nama Akmaludin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 193/2009 tanggal 27 Agustus 2009 dimana Peralihan Hak tersebut dilakukan pada tanggal 28 April 2010 oleh A.n Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Pejabat Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara. Dalam persidangan, Majelis Hakim telah mempertimbangkan kekuatan hukum dan keabsahan alat bukti, dimana Majelis Hakim dalam sengketa ini telah mempertimbangkan dasar hukum yang dijadikan alat bukti yang diajukan dalam persidangan beserta keterangan-keterangan para saksi yang

²¹Rozi Aprian Hidayat, "Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, , Vol.4 No.2, 2016, h. 23.

diajukan. Dengan mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim sudah mempertimbangkan beberapa aspek substantive seperti :

- a) maksud dan tujuan,
- b) pokok sengketa yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, (iii) kepentingan untuk menggugat
- c) tenggang waktu untuk mengajukan gugatan.

Berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek sengketa yang dikeluarkan melalui sebuah Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat yang mengandung cacat kehendak (*wills gebreken*). Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa melanggar ketentuan Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

“Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telahditerbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana yangdimaksud ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertifikat yanglama dalam salah satu surat kabar harian atas biaya pemohon”.²²

Selama persidangan baik dari bukti-bukti surat yang diajukan para pihak , keterangan saksi-saksi dan keterangan dari pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat , tidak diketemukannya fakta hukum berupa adanya keterangan maupun pernyataan telah dilakukannya pengumuman oleh Kepala Kantor Pertanahan terkait telah di terbitkannya obyek sengketa (sertipikat pengganti) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian.

Dalam rumusan aturan hukum Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengandung rumusan kumulasi yang artinya secara normatif dalam hal telah diterbitkannya sertipikat pengganti maka kaidah keharusan berperilaku (*modus van behoen*) dan kondisi normanya (syarat norma) yang terkandung dalam norma pasal tersebut menghendaki Kepala Kantor Pertanahan “mengumumkan objek sengketa dan dalam pengumuman tersebut termuat pula pernyataan tidak berlakulagi sertipikat lama di dalam salah satu surat kabar harian” , bukannya hanya

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

mengumumkan sekali di harian Lombok post sebelum penerbitan obyek sengketa (sertipikat pengganti) tertanggal 27 Maret 2009 dan mencatat pernyataan sertipikat pertama tidak berlaku lagi dikarenakan telah terbitnya sertipikat pengganti di buku tanah sebagaimana yang dilakukan oleh tergugat.

Tindakan hukum Tergugat yang telah melakukan pencatatan peralihan hak pada tanggal 28 april 2010 dari atas nama Trie Rullystiandari beralih menjadi keatas nama Akmaludin berdasar Akta Jual Beli No. 193/2009 tanggal 27 agustus 2009, Majelis Hakim berpendapat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa (sertifikat pengganti) dengan tidak melakukan persiapan yang teliti adanya permohonan pencegahan/pemblokiran yang dimohonkan oleh Penggugat tertanggal 1 juni 2009. Oleh karenanya tindakan Tergugat yang tidak meneliti dengan cermat sebelum sampai mengambil keputusan untuk menerbitkan obyek sengketa (sertifikat pengganti) merupakan tindakan yang tidak cermat, sehingga tindakan Tergugat tersebut melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yakni Kecermatan.

Mengenai Permintaan pencegahan/pemblokiran meskipun tidak secara limitatif diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai Pencegahan/Pemblokiran agar tidak di proses suatu sertipikat karena adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan untuk mempertahankan Sertipikat Hak Milik yang masih dalam penguasaannya dan meskipun Pasal 126 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nomor 3 Tahun 1997 hanya mengatur manakala pencatatan itu setelah terjadi adanya sengketa di Pengadilan, akan tetapi tindakan Tergugat yang tidak menanggapi adanya permohonan Pencegahan yang dimohonkan oleh Penggugat tanggal 3 Juni 2009 tersebut merupakan suatu tindakan yang melanggar Asas Larangan Bertindak Sewenang- Wenang dan Asas Kepastian Hukum. Oleh karena dengan terbitnya obyek sengketa (sertipikat pengganti) mengakibatkan Sertipikat Hak Milik No. 155/Desa Pemenang Barat yang masih dalam penguasaan Penggugat dan tidak hilang menjadi tidak pasti atau tidak jelas menurut hukum

Berdasarkan uraian beberapa pertimbangan hakim, maka sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim Tata Usaha Negara memutuskan batal terhadap Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dan karena Surat Keputusan yang dijadikan obyek sengketa telah

dinyatakan batal oleh Majelis Hakim Tata Usaha Negara, maka tuntutan Penggugat sangat beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Tata Usaha Negara. Terlihat jelas dalam kasus diatas bahwa subyek hukum yang mengeluarkan sertifikat pengganti dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat yang tidak cermat dan teliti sehingga menerima informasi atau fakta hukum yang tidak benar dalam mengeluarkan sertifikat pengganti. Subyek melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Sedangkan obyek adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat dalam mengeluarkan Surat Keputusan penerbitan sertifikat pengganti yang tidak didasarkan atas kebenaran sehingga surat keputusan Tata Usaha Negara tersebut batal demi hukum.

Dalam Pasal 54 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa :

(1) Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

(2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) antara lain:

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Atas dasar hukum di atas dapat dipahami bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebatas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi pengecualiannya adalah pada Ayat (2) dengan alasan-alasan tersebut diatas. Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam

Ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Dalam prosedur pembatalan sertipikat pengganti yang merupakan obyek pembatalan hak atas tanah, maka Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999, dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BadanPertanahan Nomor 9 Tahun 1999.

Dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa :

(1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa: pelaksanaan dari seluruh amar putusan;

a. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau;

b. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;

b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;

c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;

d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;

e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan

f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya.

Pejabat pemerintah yang tidak melaksanakan putusan berarti dia masih dalam kewenangannya untuk patuh atau tidak patuh, artinya tindakan pejabat pemerintah tersebut masih dalam kerangka dinas yang bersumber dari kewenangannya, karena itu tindakan tersebut dapat digolongkan menjadi penyalahgunaan wewenang. Pelanggaran

terhadap penyalahgunaan wewenang dalam undang-undang administrasi pemerintahan dikenai sanksi administrasi berat.²³ Kepala Kantor Pertanahan yang merupakan bagian dari Pejabat tata usaha Negara yang tidak melaksanakan putusan pengadilan maka dia telah berbuat sewenang-wenang dan/atau telah menyalahgunakan wewenangnya, tindakan tersebut tergolong tindakan maladministrasi dan menjadi tanggung jawab pribadi pejabat yang bersangkutan diranah hukum administrasi, sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi administrasi. Hukum acara pengadilan tata usaha Negara sebenarnya telah mengatur tentang sanksi terhadap pejabat pemerintah yang ingkar terhadap putusan pengadilan, namun pengaturan tersebut tidak konkrit karena masih menggantungkan pada aturan pelaksanaan yang sampai sekarang belum terealisasi, dimana hal tersebut membuka peluang bagi pejabat untuk tidak mematuhi putusan pengadilan karena tidak ada hal yang perlu ditakutkan atau dikhawatirkan jika tidak melaksanakan putusan pengadilan.

Berdasarkan ketentuan di atas secara maka diharap dengan segera Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat untuk segera mencabut keputusan penerbitan sertipikat pengganti atas nama Akmaludin karena dalam amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 52/G/2010/PTUN. MTR, Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum penerbitan sertipikat pengganti yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Hal tersebut juga bertujuan mengembalikan kekuatan hukum sertipikat hak milik yang dipegang oleh Abdilah Hidayat sesuai Putusan Pengadilan Agama Mataram No. 164 /Pdt .G/ 2008 / PA.MTR.

IV. KESIMPULAN

Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berkekuatan hukum sebagai tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan mengenai Sertipikat Pengganti diatur dalam Pasal 57 sampai Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²³Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non-executable-Proses dan Dinamika dalam Konteks PTUN*, Genta Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 71.

Akibat hukum terhadap Sertipikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah yang dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah batalnya demi hukum Keputusan Tata Negara berupa Surat Keputusan penerbitan sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan diwajibkan untuk mencabut Surat Keputusan Tata Negara tersebut. Pejabat tata usaha Negara yang tidak melaksanakan putusan pengadilan maka dia telah berbuat sewenang-wenang dan/atau telah menyalahgunakan wewenangnya, tindakan tersebut tergolong tindakan maladministrasi dan menjadi tanggung jawab pribadi pejabat yang bersangkutan diranah hukum administrasi, sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi administrasi.

Untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam kaitanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR, diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat untuk lebih cermat dan berhati-hati dalam penerbitan sertipikat pengganti khususnya untuk kasus sertipikat hilang, maka tidak ada salahnya sebelum mengeluarkan sertipikat pengganti dengan kasus sertipikat hilang melakukan kegiatan terjun ke lapangan untuk mengecek kebenaran data yuridis terhadap tanah yang dimohonkan sertipikat pengganti.

Setelah keluarnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR dan memiliki kekuatan hukum tetap, maka Pengugat dapat melaporkan tindak pidana pemalsuan keterangan yang dilakukan oleh Trie Rullystindari kepada pihak kepolisian, karena tindakan yang bersangkutan dapat dikualifikasikan kedalam tindak pidana yang melanggar Pasal 242 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Sutedi, Adrian. 2012. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.

- , 2003, Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan,
- , 2005. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan.
- Susanti Ochtorina Dyah dan Efendi A'an. 2015, Penelitian Hukum (Legal Research), Jakarta: Sinar Grafika.
- Perangin, Effendi. 1986. Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hokum, Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- Wargakusumah, Hasan. 1995, Hukum Agraria I, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001. Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta : Kompas.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2015, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988, Hukum dan Politik agraria, Jakarta, Karunika Universitas Terbuka.
- Sayekti, Sri. 2000, Hukum Agraria Nasional, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Santoso, Urip. 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana.
- , 2012, Hukum Agraria, Jakarta: Kencana Prenanda Media Group.
- Saleh, Wantji. 1982 Hak Anda Atas Tanah, Jakarta : Ghalia.
- Sadjijono, 2008, Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Triyatmojo Ananta dan Kawuryan Endang Sri. Kekuatan Hukum Sertipikat Pengganti Karena Hilang. Kertha Wicaksana : Fakultas Hukum Universitas Narotama, Vol. 12 No. 2, 2018.
- Simanjuntak, Enrico. "Esensi Sengketa Administrasi Pertanahan Di Peradilan Tata Usaha Negaa", Bhumi, Volume 3, Nomor 2, 2017.
- Irwanda, Fery. Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah. Syiah Kuala Law Jurnal : Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol. 1 No. 3, 2017.

- Lassa, Herculanus Richardo. “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)”, Publikasi Ilmiah, 2014.
- Kukuh K, R. Susetiyo. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Sertipikat Yang Hilang (Studi Di BPN Kota Mataram, Jurnal Ilmiah, 2013.
- Wahid Rina Sulistina, Dahri Irsyad, Muin Firman, Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makasar
- Aprian, Hidayat Rozi. Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.4 No.2, 2016.
- Achmad,Sriyanti. Pembatalan dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti. Tesis Magister Kenotariatan : Universitas Diponegoro, Semarang, 2017.
- Nurjanah Tika &Muin Firman, Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar), Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makasar.
- Sakti,Trie. Pengadilan Pertanahan, perlukah?.Jurnal Iptek Pertanahan, Vol.1 No.1, November 2011, Pusat Penelitian dan Pengembangan BPN RI, 2011.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
- Undang-Undaang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dalam Register Perkara Nomor : 52/G/2010/PTUN.MTR.