

**PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NO. 41/G/2015/PTUN MDN**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

DAUD SANHOVEN SIMATUPANG

NPM : 1306200447



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muklitar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2019, Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DAUD SANHOVEN SIMATUPANG
NPM : 1306200447
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NO: 41/G/2015/PTUN-MDN

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL/S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn 1.
2. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.
3. Dr. AHMAD FAUZL, S.H., M.Kn

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : DAUD SANHOVEN SIMATUPANG
NPM : 1306200447
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NO: 41/G/2015/PTUN-MDN

PENDAFTARAN : Tanggal 09 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum UMSU

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing

Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn
NIDN: 0104067601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukitjar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DAUD SANHOVEN SIMATUPANG
NPM : 1306200447
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NO:
41/G/2015/PTUN-MDN

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 06 Maret 2019

Pembimbing


Dr. AHMAD FAUZL, S.H., M.Kn
NIDN: 0104067601

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Daud Sanhoven Simatupang
NPM : 1306200447
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : **PROSES PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NO: 41/G/2015/PTUN-MDN**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Maret 2019

Saya yang menyatakan



DAUD SANHOVEN SIMATUPANG



Keppad, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

**KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA**

Nama Mahasiswa : DAUD SANHOVEN SIMATUPANG
NPM : 1306200447
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
Judul Skripsi : PROSES PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN
NO:41/G/2015/PTUN-MDN

Pembimbing : Dr.AHMAD FAUZI,SH.,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
17 Januari 2019	Tata Tulis diperbaiki		
19 Februari 2019	Latar Belakang harus ada hubungan Masalah		
25 Februari 2019	Kesimpulan harus bisa menjawab Masalah		
27 Februari 2019	Perbaiki Perulisan SKRIPSI dan tata bahasa		
01 Maret 2019	Perbaiki ulang rumusan masalah		
02 Maret 2019	diperiksa ulang diserahkan kembali		
04 Maret 2019	Perbarui referensi dan daftar pustaka		
05 Maret 2019	Skripsi siap diuji dan disidangkan		
06 Maret 2019	ACC		

Diketahui Dekan

Pembimbing

IDA HANIFAH, S.H., M.H.

Dr.AHMAD FAUZI,SH.,M.Kn

ABSTRAK

PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NO. 41/G/2015/PTUN MDN

Daud San Hoven Simatupang
1306200447

Pada prakteknya sertifikat hak atas terdapat permasalahan yaitu sering terjadi sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan terdapat dua sertifikat di atas tanah yang sama contoh pada kasus putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN. Berdasarkan permasalahan tersebut pengadilan harus memutuskan untuk membatalkan salah satu sertifikat hak atas tanah. Permasalahan dalam penelitian, bagaimana proses pembatalan sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, bagaimana akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, bagaimana analisis pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN.

Tesis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder yaitu bahan hukum primer berupa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, dan tersier berupa kamus umum, kamus hukum.

Hasil penelitian, proses pembatalan sertifikat hak atas tanah di PTUN harus didahului upaya administratif dengan cara pengaduan kepada KAKAN secara tertulis. Tenggang waktu pengajuan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah 90 hari semenjak setelah 4 bulan tidak memberikan keputusan atas permohonan tertulis oleh pemohon atau semenjak 90 hari semenjak terjadinya penolakan permohonan pembatalan hak atas tanah dimana gugatan harus memenuhi ketentuan Pasal 56 UU PTUN kemudian dilanjutkan dengan acara pemeriksaan dan kemudian selesainya acara pemeriksaan maka akan memberikan suatu putusan berkaitan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dikabulkan atau tidak. Akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dipahami dihapusnya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah. Analisis pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN bahwa putusan hakim berdasarkan penerapan kepastian hukum tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan berdasarkan penerapan asas pemerintahan yang baik dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Pengadilan TUN

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa, yang telah memberi hamba nikmat yang begitu besar berupa kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah dan amalan, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sebagai sebuah skripsi yang hendaknya bermanfaat.

skripsi ini merupakan salah satu syarat yang wajib di penuhi untuk memperoleh gelar sarja hukum pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. skripsi ini yang berjudul: **“Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 41/G/2015/PTUN MDN”**.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dan perhatian dari orang-orang yang menyayangi saya dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih yang terdalam dan teristimewa di haturkan kepada orang yang paling berjasa yakni Ibunda tersayang Reminta Aritonang wanita yang paling berjasa, yang selalu memberikan motivasi dan merupakan inspirasi hidup bagi penulis dan ucapan terima kasih juga di haturkan kepada Ayahanda tercinta Benhasmen Simatupang, SH., MH. yang telah mendidik penulis hingga menjadi seperti sekarang ini. Penulis rasakan selama ini, ayahanda dan bunda tidak pernah menyerah untuk mendidik dengan penuh curahan kasih sayang dalam mendidik dan membesarkan anak-anaknya.

Semoga Tuhan yang Maha Esa senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan dan rezeki yang melimpah kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta.

Ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada kakak saya tercinta Meta Uly Carolyn Simatupang dan Elysabet Sri Devi Bruni Simatupang yang telah yang takhenti-hentinya memberikan semangat dan memberi motivasi kepada penulis untuk terus berjuang menyelesaikan tesis ini.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dr. Agussani, M.AP.
2. Bapak Dr. Muhammad Arifin, SH. MH. selaku Wakil Rektor I dan serta seluruh Wakil Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Ibu Dr. Ida Hanifah, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Fajaruddin, SH, MH. selaku Ketua Jurusan Hukum Administrasi Negara/Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn Selaku Dosen Pembimbing, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran membimbing penulis sehingga tesis ini selesai dengan baik.
6. Bapak dan Ibu Dosen telah mengajar saya selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

7. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik kepada mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya terhadap diri penulis.
8. Kepada sahabat saya Andi Ahmad Nasser, SH serta teman-teman seperjuangan lainnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
9. Terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu yang telah memberikan sumbangsinya baik moril maupun materil.

Penulis tidak lebih dari manusia biasa, di sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Atas bantuan dan dukungan segenap orang dalam penyelesaian tesis ini, namun pada akhirnya sebagai insan biasa yang tidak luput dari salah dosa, maka dari pada itu terlebih dahulu penulis mengucapkan maaf dan di ucapkan sekali lagi ribuan terima kasih kepada semuanya.

Terima Kasih.

Medan, Maret 2019
Penulis

Daud San Hoven Simatupang
Npm : 1306200447

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Faedah Penelitian	4
B. Tujuan Penelitian	5
C. Defenisi Operasional	5
D. Metode Penelitian	6
1. Sifat Penelitian	6
2. Sumber Data Penelitian	6
3. Alat Pengumpulan Data	8
4. Analisa Data	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Pendaftaran Tanah	9
B. Hak Atas Tanah	27
C. Peralihan Hak Atas Tanah	31
D. Pembuktian Hak Atas Tanah	34

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara	40
B. Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara	49
C. Analisis Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha No. 41/G/2015/PTUN-MDN..	62
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum, setiap penyelenggaraan urusan pemerintahan haruslah berdasarkan pada hukum yang berlaku (*wetmatigheid van bestuur*).¹ Menurut Burkens, bahwa negara hukum secara sederhana adalah negara yang menampakkan sebagai dasar kekuasaan negara dan penyelenggaraan kekuasaan tersebut dalam segala bentuknya dilakukan dibawah kekuasaan hukum.²

Hak atas tanah merupakan hak yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat dalam sehari-hari. Hak atas tanah berkaitan hak untuk dimana masyarakat dapat membangun tempat tinggalnya, tempat usahanya, bahkan kegiatan usaha. Penyelenggaraan administrasi pertanahan merupakan salah satu bentuk pemerintah dalam melayani masyarakat dalam hal hak atas tanah.

Secara formal kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³

Menurut ketentuan hukum yaitu Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

¹ Ridwan Hr, 2016. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Press, halaman 17.

² *Ibid.*, halaman 21.

³ Muhammad Yamin, 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Madju, halaman 1.

Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 6 PP Pendaftaran Tanah yaitu pelaksana penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah adalah kantor pertanahan berdasarkan Pasal 1 PP Pendaftaran Tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa salah satu tugas kantor pertanahan kabupaten atau kotamadya dalam rangka pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah penertiban sertipikat.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.⁴ Pada prakteknya berkaitan dengan sertipikat terdapat permasalahan yaitu sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan diputuskan oleh pengadilan untuk dibatalkan. Pada prakteknya pembatalan tersebut dapat disebabkan karena sertipikat yang diterbitkan terdapat dua sertipikat hak atas tanah yang sama di atas tanah yang sama yang mengakibatkan ketidakpastian hukum siapa pemilik hak atas tanah sehingga pengadilan memutuskan untuk membatalkan salah satu

⁴ Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

sertifikat hak atas tanah atau pembatalan tersebut disebabkan penertiban sertifikat tersebut merupakan dari hasil suatu perbuatan melawan hukum yang terbukti di pengadilan.

Putusan pengadilan yang membatalkan suatu sertifikat hak atas tanah dapat diketahui tidak dapat batal begitu saja. Menurut ketentuan hukum Pasal 104 juncto Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan bahwa pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu dapat dilakukan melalui keputusan menteri.

Pembatalan hak atas tanah untuk mendapatkan keputusan menteri harus melalui permohonan. Berdasarkan Pasal 124 Permen No. 9 Tahun 1999 bahwa permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut menarik untuk diteliti, proses pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan harus melalui permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Penting untuk karena merupakan penelitian untuk pelaksanaan hukum adminisitrasi negara dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah. Penelitian bermaksud untuk melakukan penelitian di lokasi penelitian di kantor pertanahan kota medan karena

permohonan dapat dilakukan melalui kantor pertanahan. Peneliti melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang merupakan permasalahan yang menarik untuk dikaji lebih lanjut adalah:

- a. Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan?
- b. Bagaimana akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara?
- c. Bagaimana analisis pembatalan sertikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN?

2. Faedah Penelitian

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan umum, agar ilmu itu tetap hidup dan berkembang khususnya tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah. maupun secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menabahnya pemahaman dan masukan kepada masyarakat serta aparat penegak hukum terkait dalam proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

B. Tujuan penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pembatalan sertifikat hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan.
2. Untuk mengetahui akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.
3. Untuk mengetahui analisis pembatalan sertikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN.

C. Definisi Operasional

1. Hak atas tanah adalah hak yang melekat atas suatu bidang tanah yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak lainnya yang berada dalam suatu tempat tertentu dan tidak dapat berpindah.⁵
2. Sertifikat hak atas tanah adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.⁶
3. Pembatalan adalah proses, cara, perbuatan yang mengakibatkan batal.⁷
4. Putusan pengadilan adalah hasil atau kesimpulan terakhir dari suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan yang menetapkan apa yang sesuai dengan hukum oleh pengadilan.

⁵ Andy Hartanto, 2015, *Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang, halaman 51.

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi IV*, Jakarta: Gramedia, halaman 1290.

⁷ *Ibid.*, halaman 145.

D. Metode Penelitian

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian, diperlukan suatu metode agar hasil yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan validitasnya. Metode penelitian diuraikan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian hukum dalam penelitian **“Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)”** adalah jenis penelitian hukum normatif.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yakni suatu bentuk penelitian yang ditunjuk untuk mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan peraturan-peraturan yang menyangkut permasalahan tersebut.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang biasa digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah data sekunder, berikut penjelasannya:

Data sekunder diperoleh dari, antara lain:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang di pakai dalam skripsi ini terdiri dari: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi dan Nepotisme, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti buku-buku yang menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun petunjuk yang dipakai dalam skripsi ini terdiri dari : Kamus Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian, sebagai berikut:

Studi dokumen dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan realibilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian.

5. Analisa Data

Analisis data sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian, Analisis data berfungsi untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mendeskripsikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁸

⁸ Lexy J. Moleong, 2014. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, halaman 248.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.⁹

Dasar hukum pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan pendaftaran tanah merupakan peraturan turunan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur tentang pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak).¹⁰

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta. Akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang

⁹ Budi Harsono, 2002. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, halaman 72.

¹⁰ *Ibid.*, halaman 76.

bersangkutan antara lain perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Kedua sistem pendaftaran tersebut bahwa akta merupakan sumber data yuridis.¹¹

Perbedaan dari sistem pendaftaran akta dengan sistem pendaftaran hak adalah:¹²

1. Pada sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
2. Pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Sistem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah sebagai tanda bukti hak maka diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan *register*, yang

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*, halaman 76-78.

di Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.¹³

Sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sebagai berikut:¹⁴

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya

¹³ *Ibid.*, halaman 78.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 80.

dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”.¹⁵

2. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mempunyai karakteristik yakni:¹⁶

- a. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
- b. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
- c. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
- d. Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
- e. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
- f. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

¹⁵ Adrian Sutedi, 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya, halaman 121-122.

¹⁶ *Ibid*, halaman 59-60.

Pendaftaran tanah bertujuan salah satunya berdasarkan Pasal 3 Peraturan pemerintah 24 tahun 1997 bahwa dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya berdasarkan Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria. Berdasarkan Undang-Undang nomo 10 Tahun 1961 Menurut Soedikno Merokusumo, bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:¹⁷

1. Asas *Openbaarheid* artinya memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, jenis hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data yuridis tersebut sifatnya terbuka untuk artinya setiap orang dapat melihatnya.
2. Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis

¹⁷ Soedikno Mertokusmo, 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, halaman 99.

menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas, letak, dan batas-batas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:¹⁸

1. Asas Sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pendaftaran selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.

¹⁸ Urip Santoso, 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, halaman 19-20.

5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar di setiap kantor badan pertanahan nasional.

Ada dua macam asas hukum pendaftaran tanah, yaitu:¹⁹

1. Asas itikad baik

Asas itikad baik menyatakan bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Tujuannya yaitu melindungi orang yang dengan itikad baik untuk memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang yang sah. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah, maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti sehingga asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam asas ini adalah sistem positif. Dalam sistem positif, daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, sehingga orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum

2. Asas *nemo plus juris*

Asas *nemo plus juris* menyatakan bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas

¹⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, halaman 117-118.

nama siapapun. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. Dalam sistem negatif, daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti, sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-Pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak tanggungan atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.

3. Pejabat dari Kantor Lelang

Peran pejabat dari kantor lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Panitia Ajudikasi

Peran panitia adjudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi.

Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur; meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dari hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, beturutannya menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.²⁰

Kata-kata “terus-menerus berkesinambungan” dalam kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya data yang sudah terkumpul dan

²⁰ Muhammad Yamin, 2012. *Hukum Pendaftaran tanah*, Bandung: Mandar Madju, halaman 73.

tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuaidengan keadaan yang terakhir.²¹

Kata-kata “teratur” dalam kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.²²

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.²³

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²⁴

²¹*Ibid.*

²²*Ibid.*

²³Urip Santoso, *Op.Cit*, halaman 14-15.

²⁴Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 59.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).²⁵ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan data pendaftaran umum dan dokumen.

Jenis-jenis Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ada dua jenis pendaftaran tanah :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 atau PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.²⁶ Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 474.

²⁶ *Ibid.*, halaman 75.

secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.²⁷

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:²⁸

- a. Bidang fisik atau teknis kadastral;
- b. Bidang yuridis; dan
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Menurut Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan Kegiatan Pendaftaran Tanah pertama kali yang meliputi:

- a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan ini meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran, yaitu: peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang di daftarkan dijamin letaknya secara pasti, karena dapat di rekonstruksi di lapangan setiap saat dan diperlukan adanya titik-titik dasar teknik nasional. Titik-titik dasar teknik yaitu titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu, yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas. Hal-hal mengenai peta dasar pendaftaran ini diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 16 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan mendapat

²⁷ *Ibid.*, halaman 75.

²⁸ *Ibid.*, halaman 74.

pengaturan yang lebih lanjut dan rinci dalam pasal 12 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah, yaitu mengenai penetapan dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah diatur dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 17 menyatakan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan di petakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Di dalam Pasal 18 menyatakan bahwa Penetapan batas bidang tanah yang diberikan dengan hak baru oleh Negara (Badan Pertanahan Nasional) dilakukan sesuai ketentuan tersebut atas petunjuk instansi yang berwenang. Sedangkan pada Pasal 19 diadakan ketentuan jika dalam penetapan batas bidang-bidang tanah tersebut tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan atau pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir biarpun sudah dilakukan pemanggilan.
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, yaitu bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya akan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang

diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan dan hasil pengukuran berupa gambar ukur.

- 4) Pembuatan daftar tanah, yaitu bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 146 sampai dengan Pasal 155. Daftar tanah bermaksud sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.
 - 5) Pembuatan surat ukur, yaitu untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur, ketentuannya di dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Surat ukur memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran dengan skala yang bisa berbeda. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 156 sampai dengan Pasal 161.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, yaitu dalam kegiatan pengumpulan data yuridis, dibedakan hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak dimulai berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama adalah hak atas tanah yang berasal dari

konversi hak-hak yang ada pada waktu belum mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum di daftarkan menurut PP Nomor 10 Tahun 1961.

- c. Penerbitan Sertipikat, dapat diketahui sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-undang sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftarkan di dalam buku tanah
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, yaitu untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan agar mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan Tata Usaha Pendaftaran Tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar tanah yang ditentukan dalam Pasal 33 PP Nomor 24 Tahun 1997. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya diberikan kepada instansi pemerintah yang memerlukan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dengan mengajukan permintaan yang menyebutkan keperluannya.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen, yaitu penyimpanan daftar umum dan dokumen diatur dalam Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997. Aturan pelengkap nya dalam pasal 184 sampai dengan Pasal 186 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan menteri sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum. Secara bertahap data

pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm, dimana akan menghemat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data dan perubahan lainnya.²⁹ Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³⁰

Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (pendaftaran peralihan hak atas tanah). Perubahan tersebut misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah terdaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan mutakhir maka para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan.

²⁹Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 14.

³⁰*Ibid.*, halaman 14.

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, asas pendaftaran tanah yakni :

- a. Sederhana, asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.³¹
- b. Aman, asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.³²
- c. Terjangkau, asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas terjangkau mempunyai maksud pada konsep efisiensi biaya artinya diharapkan golongan ekonomi lemah bisa menjangkau biaya yang dibebankan atas pendaftaran tanah.³³
- d. Mutakhir, asas mutakhir dimaksudkan adanya kelengkapan memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas mutakhir menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.³⁴

³¹Windhi Handoko, 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media, halaman 235.

³²*Ibid*, halaman 236.

³³*Ibid.*, halaman 238.

³⁴*Ibid.*, halaman 239.

- e. Terbuka, asas terbuka dimaksudkan agar data-data tanah kantor badan pertanahan nasional bersifat terbuka untuk publik. Dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.³⁵

Pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat tanda bukti hak, Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Menurut Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997:³⁶

- a. Sertifikat merupakan 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.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak

³⁵*Ibid.*

³⁶Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tanah tersebut.

B. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang bersifat kebendaan, Hak yang bersifat kebendaan dapat beralih dan diperalihkan. Hak atas tanah dapat beralih tanpa perbuatan hukum tetapi karena peristiwa hukum misalnya terjadi kematian maka hak atas tanah beralih kepada ahli waris. Selanjutnya hak atas tanah dapat diperalihkan dengan perbuatan hukum misalnya jual-beli, hibah, tukar menukar atau perbuatan lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah.

Peraturan yang mengatur mengenai dasar hukum atas tanah diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur tentang pertanahan. Undang-undang tersebut mengatur mengenai definisi hak atas tanah, dan jenis-jenis hak atas tanah serta ketentuan-ketentuan mengenai batas-batas hak yang dimiliki oleh suatu hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang melekat atas suatu bidang tanah yang dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak lainnya yang berada dalam suatu tempat tertentu dan tidak dapat berpindah.³⁷ Dalam hak atas tanah terdapat suatu hubungan hukum, dan berisikan wewenang dan kewajiban.

Hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanah adalah:³⁸

³⁷ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 51.

³⁸ *Ibid.*, halaman 69.

1. Mempergunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah.
2. Pemegang hak atas tanah mempunyai hak menggunakan tanahnya untuk kepentingan mendirikan bangunan, dan pemegang hak atas mempunyai hak menggunakan tanahnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.
3. Mewariskan hak atas tanah.
4. Pemegang hak atas tanah sebagai pewaris berhak mewariskan hak atas tanahnya kepada ahli warisnya, sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dari hak atas yang menjadi objek pewarisan.
5. Memindahkan hak atas tanah.
6. Pemegang hak atas tanah berhak menjadikan hak atas tanahnya sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan kepada kreditor (bank).
7. Melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah.
8. Pemegang hak atas tanah berhak melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada instansi pemerintah atau perusahaan swasta dengan pemberian ganti kerugian.

Hak atas tanah berisikan wewenang bersifat dan wewenang bersifat khusus, yaitu:³⁹

1. Wewenang yang bersifat umum

Merupakan wewenang yang dapat ditemukan pada semua hak tanah, antara lain: mempergunakan tanah yang bersangkutan, tanah permukaan bumi, tubuh bumi, air dan ruang/bangunan yang berada diatas tanah tersebut untuk

³⁹ John Salindeho, 1994. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 165.

kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan lainnya dan tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain serta tidak mengganggu pihak lain dalam menggunakan wewenang tersebut.

2. Wewenang khusus

Wewenang dari pemilik hak atas tanah yang berdasarkan hak atas tanah yang dimilikinya yang kemudian ditetapkan secara khusus pada surat perjanjian atau surat keputusan.

Hak atas tanah berisikan kewajiban-kewajiban antara lain kewajiban yang berakaitan dengan tanah sebagai fungsi sosialnya, kewajiban memelihara tanah, kewajiban mengerjakan/mengusahakan tanah, memelihara lingkungan hidup, melestarikan hutan, air dan tanah.⁴⁰ Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat beberapa macam hak atas tanah, yaitu:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa untuk bangunan;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak gadai;
9. Hak usaha bagi hasil;
10. Hak menumpang;
11. Hak sewa tanah pertanian.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah, sebagai berikut:⁴¹

1. Perseorangan

⁴⁰ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 52.

⁴¹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 61.

- a. Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama warga negara Indonesia
 - b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.(tidak semua macam hak atas tanah)
2. Badan hukum
 - a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseorang terbatas, yayasan.
 - b. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya Bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia. (tidak semua macam hak atas tanah)
 - c. Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan.
 - d. Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintahan daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 bahwa hak atas tanah dapat dihapusnya hak atas tanah yang disebabkan oleh beberapa hal, antara lain, karena pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan karena melanggar prinsip nasionalitas (haknya jatuh kepada warga negara asing), tanahnya musnah, jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, termasuk karena putusan pengadilan.⁴²

⁴² M. Yamin Lubis, *Op.Cit.*, halaman 362.

C. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah memindah hak atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah.⁴³ Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (subjek hukum harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁴⁴ Perbuatan hukum adalah segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan.⁴⁵ Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum terdiri dari:⁴⁶

1. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
2. Perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain.

⁴³ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 199.

⁴⁴ CST. Kansil, 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, halaman 199.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, halaman 120.

Hak atas tanah dapat diperoleh seseorang atau badan hukum melalui 2 (dua) cara, yaitu:⁴⁷

1. Hak atas tanah yang diperoleh secara origina

Hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya, misalnya antara lain: Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai yang terjadi atas negara; hak milik, hak guna bangunan, hak pakai yang berasal dari tanah pengelolaan; hak milik yang yang diperoleh dari perubahan hak guna bangunan; hak guna bangunan yang diperoleh dari perubahan hak milik; hak milik yang terjadi menurut hukum adat; hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat.

2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain. Misalnya antara lain: seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain; seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain; seseorang atau badan hukum melakukan tukar menukar tanah hak dengan pihak lain; seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya; seseorang atau badan hukum memperoleh tanah hak melalui lelang.

Pemindahan hak atas tanah tertentu memerlukan persetujuan terlebih dahulu secara tertulis dari pihak lain, antara lain:⁴⁸

1. Pemindahan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

⁴⁷ *Ibid*, halaman 53.

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 65.

2. Pemindahan hak guna bangunan atas tanah hak milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.
3. Pemindahan hak pakai atas tanah Negara memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
4. Pemindahan hak pakai atas tanah hak pengelolaan memerlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.
5. Pemindahan hak pakai atas tanah hak milik memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.
6. Pemindahan hak sewa untuk bangunan memerlukan persetujuan dari pemilik tanah.

Dasar hukum Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta yang dibuat tersebut adalah merupakan persetujuan tertulis atas peralihan tersebut. Terdapat beberapa hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu hak pakai yang dikuasai oleh:⁴⁹

1. Lembaga Negara.
2. Departemen.
3. Lembaga Pemerintah Non Departemen.
4. Pemerintah Provinsi.
5. Pemerintah Kabupaten/Kota.
6. Pemerintahanan Desa.

⁴⁹ *Ibid.*

7. Perwakilan Negara Asing.
8. Perwakilan Badan Internasional.
9. Badan Keagamaan.
10. Badan Sosial.

Hak pakai diberikannya haknya untuk pakai saja tidak untuk dialihkan. Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 secara menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya Pasal 6 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam stuktur organisasi, Badan Pertanahan dibagi 3 berdasarkan wilayah, yaitu:

1. Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI).
2. Tingkat Provinsi dibentuk kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi).
3. Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk kantor pertanahan Kabupaten/Kota (Kantah Kabupaten/kota).

D. Pembuktian Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 19 (2) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa sertifikat merupakan suatu alat pembuktian yang kuat. Sehingga sertifikat dibuktikan adalah untuk menjamin kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sebagaimana data yuridis dan data fisik yang telah di daftar/tercatat dalam buku tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan salah satu syarat bagi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa terdapat beberapa macam sertifikat hak atas tanah, antara lain:

1. Sertifikat hak milik.
2. Sertifikat hak guna usaha.
3. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara
4. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.
5. Sertifikat hak pakai atas tanah negara.
6. Sertifikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan.
7. Sertifikat tanah hak pengelolaan
8. Sertifikat tanah hak pengelolaan.
9. Sertifikat tanah wakaf.
10. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
11. Sertifikat hak tanggungan.

Haknya yang berbeda-beda dalam sertifikat tersebut yang dikeluarkan oleh BPN. Sertifikat bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.⁵⁰ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:⁵¹

1. Kepastian Status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf.

2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara indonesia atau orang

⁵⁰ Boedi, *Op.Cit.*, halaman 475.

⁵¹ Urip, *Op.Cit.*, halaman 19

asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Pasal tersebut mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif. Sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal tersebut berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang

membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.⁵² Kelemahan tersebut memungkinkan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah dengan itikad baik.⁵³ Ciri-Ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁵⁴

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*).
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebagai satu-satunya tanda bukti hak.
3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kadaluwarsa (*acquisitive vejaring atau adverse possesive*).
5. Pihak lain yang diragukan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah

⁵² *Ibid.*, halaman 45.

⁵³ *Ibid.*, halaman 266.

⁵⁴ *Ibid.*

6. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah

Menurut Arie S. Hutagalung, terdapat kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah:⁵⁵

1. Kelebihannya pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
2. Kelebihannya adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
3. Kelebihannya tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.
4. Kekurangannya tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.
5. Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat.
6. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.

Sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai.⁵⁶ Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 267-268.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 82.

mengalihkannya kepada pihak lain. pendaftaran tidak memberikan orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya yang tanahnya disertifikatkan oleh orang lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintahan nomor 24 tahun 1997 bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Berdasarkan Pasal tersebut sertifikat sebagai tanda bukti dapat bersifat mutlak jika memenuhi ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Konsekuensi negatif atas peran pemerintah adalah munculnya penyimpangan-penyimpangan seperti korupsi, penyalahgunaan kewenangan (*detournement de pouvoir*), pelampauan batas kekuasaan (*exces de pouvoir*), sewenang-wenang (*wille-keur*), pemborosan (*inefficiency*), dan sebagainya. Penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh aparat pemerintah itu tidak mungkin dibiarkan begitu saja sehingga diperlukan sarana hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat.⁵⁷ Perlindungan hukum terhadap rakyat atas tindakan pemerintah tidak dapat ditampung oleh peradilan umum sehingga diperlukannya adanya suatu peradilan khusus yang dapat menyelesaikan masalah antara pemerintah dengan rakyat.

Peradilan khusus yang menyelesaikan sengketa pemerintah dengan rakyat adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa ruang lingkup kewenangan peradilan tata usaha engara adalah sengketa tata usaha negara yaitu sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk

⁵⁷ Fatria Khairo, 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta:Cintya Press, halaman 23.

sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁸

Menurut Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) bahwa yang termasuk keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang.

Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara menurut UU PTUN dapat diketahui hanya dibatasi untuk sengketa yang berkaitan keputusan tata usaha negara antara pemerintah dan rakyat. Berdasarkan defenisi keputusan tata usaha negara maka kompetensi peradilan tata usaha negara harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁵⁹

1. Bersifat tertulis hal ini diperlukan untuk memudahkan pembuktian. Pengertian tertulis di sini bukanlah dalam arti bentuk formalnya, melainkan cukup tertulis saja:
 - a. Jelas badan atau pejabat tata usaha yang mengeluarkannya;
 - b. Jelas isi dan maksud tulisan tersebut yang menimbulkan hak dan kewajiban;
 - c. Jelas kepada siapa tulisan itu ditujukan.
2. Bersifat konkret artinya objek yang diputus dalam keputusan tata usaha negara itu berwujud tertentu atau dapat ditentukan;
3. Bersifat individual artinya keputusan tata usaha negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan untuk orang-orang atau badan hukum perdata tertentu. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa tidak berupa suatu peraturan yang berlaku umum;
4. Bersifat final sudah *definitive* dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum atau ketetapan yang tidak membutuhkan lagi persetujuan dari instansi atasannya.

Mengenai syarat tertulis terdapat pengecualian sebagai diatur dalam Pasal 3 UU PTUN, sebagai berikut:

⁵⁸ Adi Sulistiyono, 2018. *Sistem Peradilan Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik*, Jakarta: Kencana, halaman 275.

⁵⁹ Fitria Khairo, *Op.Cit.*, halaman 38.

1. Badan atau pejabat tata usaha negara tidak mengeluarkan putusan, sedangkan hal itu menjadi kewajiban, maka hal tersebut disamakan dengan keputusan tata usaha negara.
2. Badan atau pejabat tata usaha negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat maka badan atau pejabat tata usaha negara tersebut dianggap telah mengeluarkan keputusan yaitu keputusan penolakan.
3. Badan atau pejabat tata usaha negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon akan tetapi tidak ada penentuan jangka waktu untuk dianggap telah menolak maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan dianggap telah mengeluarkan keputusan yaitu keputusan penolakan.

Sertifikat hak atas tanah memenuhi unsur-unsur suatu keputusan tata usaha negara. Sertifikat hak atas tanah dapat diketahui dikeluarkan secara tertulis oleh pejabat tata usaha negara yaitu pejabat kantor pertanahan. Sertifikat hak atas tanah memenuhi sifat konkrit karena menjelaskan secara konkret hak yang dimiliki seperti halnya jenis haknya, luas tanah, letak lokasi, dan lain-lain. Sertifikat hak atas tanah bersifat individual dimana sertifikat hak atas tanah ditujukan kepada orang yang tertulis namanya di sertifikat. Sertifikat hak atas tanah bersifat final karena memiliki akibat hukum sebagai pembuktian kepemilikan hak atas tanah dan tidak diperlukan lagi persetujuan instansi yang lain untuk memberikan akibat hukum tersebut.

Lembaga Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai suatu akses keadilan yang melayani manusia tentunya bukan sekadar mesin hukum yang dibentuk oleh ketentuan hukum normatif. Lembaga peradilan merupakan satu institusi dengan banyak faktor kehidupan dan sosial. Peradilan merupakan kesatuan dari konsep-konsep serta elemen, meliputi budaya hukumnya, norma-normanya, serta gerak pelaksanaan dari lembaga peradilan itu sendiri, maupun faktor-faktor sosial lainnya. PTUN sebagai suatu lembaga yang lahir pada masa perkembangan sistem hukum modern, telah dikembangkan berdasarkan kebutuhan sistem hukum modern yang terdiri proses-proses formal.⁶⁰

Prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah yang merupakan suatu keputusan tata usaha melalui lembaga peradilan tata usaha negara dapat diketahui harus memenuhi proses-proses formal menurut UU PTUN. Proses-proses formal tersebut harus dipenuhi agar keputusan pembatalan sertifikat hak atas memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Berdasarkan Pasal 48 UU PTUN bahwa dalam prosedur sengketa tata usaha negara, terdapat ketentuan:

1. Badan atau pejabat tata usaha negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa tata usaha negara tertentu, administratif sengketa tata usaha negara harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.

⁶⁰ Adi Sulistiyono, *Op.Cit.*, halaman 274.

2. Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN menyebutkan ada tiga alasan yang diperbolehkan untuk menggugat suatu keputusan tata usaha negara ke pengadilan tata usaha negara, sebagai berikut:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan putusan telah menggugurkan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut.
3. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan dimana setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak mengambil keputusan tersebut.

Penjelasan UU PTUN mengetengahkan tiga hal pengertian “bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku” yakni apabila keputusan itu:⁶¹

1. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal.
2. Bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat materiil/substansial.
3. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang tidak berwenang.

⁶¹ Fatria Khario, *Op.Cit.*, halaman 74.

UU PTUN tidak mencantumkan asas pemerintahan yang sebagai salah satu alasan untuk mengajukan gugatan, namun menurut Hadjon Pasal 53 ayat (2) huruf b dan huruf c pada dasarnya juga mengandung asas-asas umum pemerintahan yang baik.⁶² Menurut penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi dan Nepotisme (UUPN BBKKN) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum

Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.

2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara.

3. Asas Kepentingan Umum

Asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif.

4. Asas Keterbukaan

Asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rasia negara.

⁶² *Ibid.*, halaman 76.

5. Asas Proporsionalitas

Asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara.

6. Asas Profesionalitas

Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan ode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Asas Akuntabilitas

Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Prosedur untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui peradilan tata usaha negara terdapat ketentuan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam Pasal 55 UU PTUN. Berdasarkan pasal tersebut gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya kepada badan atau pejabat tata usaha negara.

Tenggang waktu untuk mengajukan gugatan sembilan puluh hari dihitung secara bervariasi, sebagai berikut.⁶³

1. Sejak diterimanya keputusan tata usaha negara yang digugat itu memuat nama penggugat;
2. Setelah lewatnya tenggang waktu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang memberikan kesempatan kepada administrasi negara untuk memberikan keputusan, namun ia tidak berbuat apa-apa.

⁶³ *Ibid.*, halaman 78.

3. Setelah lewat empat bulan, apabila peraturan perundang-undangan tidak memberikan kesempatan kepada administrasi negara untuk memberikan keputusan dan ternyata ia tidak berbuat apa-apa.

Berdasarkan Pasal 48 UU PTUN dapat diketahui bahwa terdapat penyelesaian sengketa melalui pengadilan tata usaha negara tidak dilaksanakan sebelum melakukan upaya administratif terlebih dahulu. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa upaya administratif permohonan pembatalan hak atas tanah dengan cara pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.⁶⁴

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa tidak ada mengatur mengenai jangka waktu kewajiban untuk memberikan keputusan. Berdasarkan hal tersebut maka dikaitkan dengan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam peradilan tata usaha negara maka dapat diketahui sembilan puluh hari semenjak empat bulan tidak memberikan keputusan semenjak dipenuhinya permohonan tertulis oleh pemohon. Tenggang waktu mengajukan gugatan juga dapat dilakukan semenjak

⁶⁴ Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

sembilan puluh hari semenjak terjadinya penolakan permohonan pembatalan hak atas tanah.

Menurut Pasal 56 UU PTUN bahwa terdapat syarat gugatan yang harus dipenuhi untuk penyelesaian sengketa melalui pengadilan tata usaha negara, sebagai berikut:

1. Gugatan harus memuat:
 - a. Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan penggugat atau kuasa hukumnya.
 - b. Nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat.
 - c. Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan.
2. Gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai kuasa yang sah.
3. Gugatan sedapat mungkin juga disertai keputusan tata usaha negara yang disengketakan oleh penggugat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN bahwa tuntutan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat ke peradilan tata usaha negara adalah apabila seseorang atau badan hukum perdata merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan yang berisi tuntutan pada pengadilan yang berwenang yang tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang bersengketa dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau direhabilitasi.

Pemohonon pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui pengadilan sangat penting untuk mengajukan tuntutan gugatan berupa keputusan tata usaha negara yang bersangkutan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dinyatakan batal. Tuntutan tersebut bertujuan agar terwujudnya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena hakim tidak akan memutuskan sesuatu yang mana hakim tidak diminta atau dituntut untuk diputuskan.

Prosedur peradilan tata usaha negara melalui proses acara pemeriksaan. PTUN dapat melakukan acara pemeriksaan dengan acara singkat, pemeriksaan persiapan, pemeriksaan permohonan penangguhan pelaksanaan keputusan tata usaha negara, pemeriksaan dengan acara cepat dan pemeriksaan dengan acara biasa.⁶⁵ Prosedur peradilan tata usaha negara setelah selesainya acara pemeriksaan maka akan memberikan suatu putusan dimana apabila berkaitan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah maka putusan tersebut akan memutuskan dikabulkan atau ditolaknya permohonan tersebut.

B. Akibat Hukumnya Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Akibat hukum atas putusan berdasarkan sifatnya terbagi 3 sifat, sebagai berikut:

1. Putusan *Declaratoir*

Putusan *deklaratoir* atau deklaratif (*declatoir vonnis*) adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam putusan yang dijatuhkannya. Pernyataan itu merupakan penjelasan atau penetapan tentang sesuatu hak atau *title* maupun status dan pernyataan itu dicantumkan dalam amar atau diktum

⁶⁵ Fatria Khario, *Op.Cit.*, halaman 89.

putusan.⁶⁶ Putusan *declatoir* berisi pernyataan atau penegasan tentang suatu keadaan atau kedudukan hukum semata-mata.⁶⁷

2. Putusan constitutief

Putusan constitutief (*constitutief vonnis*) adalah putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru.⁶⁸ Misalnya putusan perceraian, merupakan putusan yang meniadakan keadaan hukum yakni tidak ada lagi ikatan antara suami dan istri sehingga putusan itu meniadakan hubungan perkawinan yang ada, dan berbarengan dengan itu timbul keadaan hukum baru kepada suami dan istri sebagai janda dan duda.⁶⁹

3. Putusan *condemnatoir*

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara.⁷⁰ Putusan *condemnatoir* misalnya hakim memutuskan menghukum untuk membayar ganti rugi atau hukuman pidana.

Putusan hakim atas pembatalan sertifikat atas pembatalan suatu hak yang didasarkan atas sertifikat hak atas tanah dapat dipahami merupakan putusan hakim yang bersifat *declatoir* karena putusan tersebut menyatakan tentang penetapan berkaitan tentang suatu status hak.

⁶⁶ Yahya Harahap, 2016. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, halaman 876.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*, halaman 876-877.

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 877.

Berdasarkan Pasal 115 UU PTUN disebutkan bahwa hanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan. Putusan pengadilan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap tidak memiliki kekuatan eksekusi atau dengan kata lain putusan pengadilan yang masih mempunyai upaya hukum.

Terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa TUN, baik terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap maupun terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perlawanan, banding, dan kasasi yang dikenal dengan sebutan upaya hukum biasa. Upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap peninjauan kembali (*request civil*) dan perlawanan pijak ketiga (*derdenverzet*), yang dikenal dengan sebutan upaya hukum istimewa atau upaya hukum luar biasa.⁷¹

Upaya hukum bukanlah dimaksudkan untuk memperlama penyelesaian suatu perkara apalagi dimaksudkan untuk mengenyampingkan kepastian hukum. Bagaimanapun upaya hukum diperlukan karena hakim adalah manusia yang sangat dekat dengan kekhilafan, bahkan kesalahan itu sendiri, bersifat memihak

⁷¹ Fatria Khairo, *Op.Cit.*, halaman 129.

atau karena ditemukan bukti baru yang begitu kuat. Tersedianya upaya hukum putusan yang telah dijatuhkan oleh hakim masih dimungkinkan diperiksa ulang.⁷²

Terdapat beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan berkaitan dengan peradilan tata usaha negara, sebagai berikut:

1. Perlawanan.
2. Banding.
3. Kasasi.
4. Peninjauan Kembali

Upaya hukum perlawanan merupakan upaya hukum terhadap penetapan yang diputuskan oleh ketua pengadilan dalam rapat permusyawaratan (*prosedur dismissal*). Perlawanan yang diajukan oleh penggugat harus mampu membuktikan bahwa alasan-alasan yang digunakan oleh ketua pengadilan itu tidak berdasar dan didukung oleh bukti-bukti yang akurat sehingga kebenarannya patut dipertanyakan.

Berdasarkan Pasal 122 UU PTUN bahwa terhadap putusan PTUN dapat dimintakan pemeriksaan banding oleh penggugat atau tergugat kepada pengadilan tinggi tata usaha negara. Berdasarkan pasal tersebut memberikan kesempatan para pihak yang berperkara untuk melakukan upaya hukum berupa pemeriksaan banding atas putusan pengadilan tata usaha negara.

Berdasarkan Pasal 123 ayat (1) UU PTUN bahwa tenggang waktu upaya hukum banding adalah empat belas hari setelah putusan pengadilan diberitahukan secara sah. Berdasarkan hal tersebut dengan demikian apabila sampai tenggang

⁷² *Ibid.*, halaman 130.

waktu tersebut berakhir ternyata pihak yang dikalahkan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan upaya hukum banding maka pihak yang dikalahkan dianggap menerima putusan hakim PTUN sehingga mempunyai kekuatan hukum tetap.

Peradilan diselenggarakan dalam dua tingkat pada dasarnya dilatarbelakangi pemikiran dan keyakinan bahwa putusan pengadilan tingkat pertama itu belum tentu sudah memenuhi kepastian hukum dan atau rasa keadilan dari para pencari keadilan, oleh karena itu perlu dimungkinkan pemeriksaan ulang oleh pengadilan yang lebih tinggi yakni pengadilan tinggi atau yang juga dikenal dengan pengadilan tingkat banding.⁷³

Hakim dalam dalam pengadilan tingkat banding bahwa tidak berwenang mengabulkan lebih daripada yang dituntut atau memutuskan hal-hal yang tidak dituntut. Hakim dalam tingkat banding harus membiarkan putusan dalam tingkat peradilan pertama sepanjang tidak dibantah dalam tingkat banding (*tantu, devolutum quantum appellatum*).⁷⁴

Upaya hukum tingkat kasasi tidak diperiksa tentang duduknya perkara atau faktanya tetapi tentang hukumnya, sehingga terbukti tidaknya peristiwa tidak akan diperiksa. Penilaian hasil pembuktian tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi. Mahkamah agung terikat pada peristiwa yang telah diputuskan dalam tingkat terakhir.⁷⁵

Upaya hukum kasasi diatur dalam Pasal 131 UU PTUN yang menyebutkan, sebagai berikut:

⁷³ *Ibid.*, halaman 131.

⁷⁴ *Ibid.*, halaman 133.

⁷⁵ *Ibid.*, halaman 134.

1. Terhadap putusan tinga terakhir pengadilan dapat dimintakan pemeriksaan kasasi kepada mahkamah agung.
2. Acara pemeriksaan kasasi dilakukan menurut ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung.

Tenggang waktu mengajukan upaya hukum kasasi adalah empat belas hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada pemohon. Permohonan kasasi disampaikan pemohon secara tertulis atau lisan melalui panitera pengadilan tingkat pertama yang telah memutus perkaranya dan apabila tenggang waktu dilampui maka pihak yang berperkara dianggap telah menerima putusan.

Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung disebutkan wewenang hakim dalam tingkat kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

1. Tidak berwenang atau melampui batas wewenang (menyangkut kompetensi relatif atau kompetensi absolut);
2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (menyangkut kesalahan penerapan hukum materiil atau hukum formal);
3. Lalai memenuhi syara-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Undang-undang PTUN mengenal adanya upaya hukum peninjauan kembali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 132 UU PTUN yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan permohonan peninjauan kembali kepada mahkamah agung.
2. Acara pemeriksaan peninjauan kembali dilakukan menurut hukum acara yang diatur dalam undang-undang mahkamah agung.

Berdasarkan Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung disebutkan alasan-alasan yang diperbolehkan untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali, antara lain:

Alasan-alasan untuk mengajukan peninjauan kembali terhadap perkara yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diajukan diluar dari alasan-alasan yang ditentukan. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa peninjauan kembali bersifat limitatif.

Tenggang waktu untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali pada dasarnya menurut Pasal 69 Undang-Undang Mahkamah Agung adalah seratus delapan puluh hari. Terdapat cara mulai perhitungan tenggang waktu yang berbeda-beda ditentukan oleh undang-undang, sebagai berikut:

1. Alasan karena terdapat kebohongan dalam suatu putusan pengadilan dihitung sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
2. Alasan karena ditemukan bukti baru dihitung sejak surat-surat bukti yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;

3. Alasan apabila ditemukan suatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya, terdapat keputusan diluar daripada yang dituntut, atau terdapat kekhilafan hakim dihitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;
4. Alasan apabila antara pihak-pihak yang mengenal suatu soal yang sama atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain dihitung sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.

Akibat suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memberikan kekuatan hukum kepada para pihak untuk mengeksekusi perintah putusan pengadilan tersebut. Menurut ketentuan Pasal 116 UU PTUN, sebagai berikut:

1. Salinan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dikirimkan kepada para pihak dengan surat tercatat oleh panitera pengadilan setempat atas perintah ketua pengadilan yang mengadilinya dalam tingkat pertama selambat-lambatnya dalam waktu empat belas hari.
2. Empat bulan setelah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap apabila dikirimkan kepada tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mencabut keputusan tata usaha

negara maka keputusan tata usaha negara yang disengketakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajibannya untuk penerbitan keputusan tata usaha negara dan apabila setelah tiga bulan ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakan maka penggugat dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan agar memerintahkan melaksanakan putusan pengadilan tersebut.
4. Jika tergugat setelah diperintahkan akibat tidak mau melaksanakan putusan dan kemudian setelah diperintahkan tetap tidak mau melaksanakan maka ketua pengadilan mengajukan kepada atasan instansi yang berkaitan.
5. Instansi atasan dalam empat bulan setelah menerima pemberitahuan dari ketua pengadilan harus sudah memerintah pejabat sebagaimana yang dimaksud untuk melaksanakan putusan pengadilan.
6. Instansi atasan yang tidak mengindahkan ketentuan maka ketua pengadilan akan mengajukan kepada presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintah tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan.

Menurut Paulus Effendie Lotulung, ketentuan Pasal 116 UUPTUN sesungguhnya ada dua jenis eksekusi yang dikenal di peradilan tata usaha negara, yaitu sebagai berikut:⁷⁶

⁷⁶ *Ibid.*, halaman 142-143.

1. Eksekusi terhadap putusan pengadilan yang berisi kewajiban berupa pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang bersangkutan.
2. Eksekusi terhadap putusan pengadilan yang berisi kewajiban untuk pencabutan serta menerbitkan keputusan tata usaha negara yang baru.

Eksekusi atas putusan dimana berkewajiban untuk mencabut keputusan tata usaha negara apabila tidak dilaksanakan empat bulan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap maka keputusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Eksekusi keputusan tata usaha negara yang diputuskan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi maka dengan demikian tidak perlu lagi ada tindakan-tindakan atau upaya-upaya lain dari pengadilan sebab dengan sendirinya akan hilang kekuatan hukumnya disebut dengan eksekusi otomatis.⁷⁷

Eksekusi atas putusan dengan cara adanya surat perintah dari ketua pengadilan yang ditujukan kepada pejabat tata usaha negara yang bersangkutan untuk melaksanakan eksekusi putusan pengadilan tersebut dan apabila tidak ditaati maka ketua pengadilan mengajukan kepada instansi atas pejabat tata usaha negara menurut jenjang jabatannya atau dapat diteruskan ke presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintahan tertinggi untuk memerintah pejabat tata usaha negara yang bersangkutan untuk melaksanakan eksekusi pengadilan disebut dengan eksekusi hirarkis.⁷⁸

Terdapat ketentuan khusus terhadap penyelesaian kasus pertanahan. Ketentuan terhadap kasus pertanahan diatur oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kewenangan menteri

⁷⁷ *Ibid.*, halaman 143.

⁷⁸ *Ibid.*, halaman 144.

agraria berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan pasal tersebut menjelaskan bahwa Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik alas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya. Kewenangan dibentuknya peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Berdasarkan ketentuan khusus dapat dipahami eksekusi putusan pengadilan tata usaha negara atas pembatalan sertifikat hak atas tanah berkaitan dengan sengketa tanah tidak dapat langsung dilaksanakan oleh badan pertanahan akan tetapi harus melalui proses yang ditetapkan oleh menteri agraria. Berdasarkan dapat dipahami secara tidak langsung putusan pengadilan tata usaha negara bagi badan pertanahan nasional hanya dapat sebagai alat bukti untuk sebagai untuk proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap termasuk yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan surat permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat terlebih dahulu.

Menurut ketentuan Pasal 50 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun

2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa surat permohonan harus dilengkapi dengan:

1. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
3. Surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Berita acara pelaksanaan eksekusi, dalam hal putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
5. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh kabid atau direktur yang bertanggungjawab menangani perkara pada dirjen.

Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak akan dilaksanakan apabila terdapat alasan yang sah untuk tidak dilaksanakan. Alasan yang sah tersebut, antara lain: ⁷⁹

1. Objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
2. Obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
3. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

⁷⁹ Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pelaksanaan putusan pengadilan terhadap obkek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan dapat dilaksanakan apabila setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁸⁰ Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap objek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya baru dapat dilaksanakan setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.⁸¹

Kewenangan untuk memutuskan pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan maka yang berwenang memberikan keputusan pembatalan sertifikat hak adalah kepala kantor pertanahan. pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan maka yang berwenang memberikan keputusan pembatalan sertifikat hak adalah kepala kantor wilayah Badan Pertanahan.⁸²

Sertifikat hak atas tanah seseorang merupakan bukti bahwa seseorang memiliki hak atas tanah dan haknya tersebut telah terdaftar. Pembatalan sertifikat hak atas tanah maka dapat dipahami dihapusnya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah. Akibat hukum hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁸⁰ Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸¹ Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸² Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah yang hapus apabila tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

C. Analisis Pembatalan Sertikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN

1. Kronologi Kasus

Kasus pertanahan antara Hj. Suraidah Lubis, Lanny Mudiati Nasution, Yenita Sari Nasution, dan Ian Tuara Nasution sebagai penggugat. Pihak-pihak yang tergugat, yaitu:, Kantor Pertanahan Kota Medan dan serta Rasidi dan Idawaty Chandra. Objek gugatan dalam perkara ini adalah Keputusan Kantor Pertanahan Kota Medan berupa : “Sertifikat Hak Milik No.3153/Sei Agul, terbit tanggal 16 Nopember 2011, Surat Ukur Nomor 1015/Sei Agul 2011, Tanggal 08 Oktober 2011, seluas 333 M2, terahir atas nama : “Rasidi dan Idawaty Chandra”.

Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Darwin Aziz Nasution berdasarkan pada Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Agustus 2014 yang diketahui oleh Kepala Lingkungan XI Kelurahan Sei Agul dan dicatatkan pada Kantor Kelurahan Sei Agul dan Kantor Camat Medan Barat Kota Medan.

Alasan penggugat menggugat karena telah merasa dirugikan akibat keputusan kantor pertanahan kota medan yang menerbitkan sertifikat Hak Milik No.3153/Sei Agul atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra yang mana

mengakibatkan bertumpang tindih dengan tanah yang dimaksud pada Sertipikat Hak Milik No. 2903 /Sei Agul atas nama Darwin Aziz Nasution.

2. Putusan

Tuntutan penggugat yaitu ahli waris Darwin Azis terhadap tergugat dalam perkara putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN, sebagai berikut:

- a. Meminta hakim untuk mengabulkan gugatan ahli Darwin Azis untuk seluruhnya;
- b. Meminta hakim untuk memutuskan menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No.3153/Sei Agul, diterbitkan tanggal 16 Nopember 2011, Surat Ukur Nomor 1015/Sei Agul 2011, tanggal 08 Nopember 2011, seluas 333 M2, terakhir atas nama Rasidi dan Idawati Chandra;
- c. Meminta hakim untuk memutuskan Kantor Pertanaan Kota Medan berkewajiban untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No.3153/Sei Agul, diterbitkan tanggal 16 Nopember 2011, Surat Ukur Nomor 1015/Sei Agul 2011, tanggal 08 Nopember 2011, seluas 333 M2, terakhir atas nama Rasidi dan Idawati Chandra;
- d. Meminta hakim untuk menghukum Rasidi Dan Idawati Chandra untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara.

Dasar penggugat dapat diketahui untuk menuntut Kantor Pertanahan Kota Medan melalui peradilan tata usaha negara, sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Agustus 2014 yang telah diketahui oleh Kepala Lingkungan XI Kelurahan Sei Agul dan

dicatatkan di Kantor Kelurahan Sei Agul dan Kantor Kecamatan Medan Barat bahwa penggugat adalah benar sebagai ahli waris dari Almarhum Darwis Aziz Nasution yang mana namanya tertera sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 2903/Kelurahan Sei Agul.;

- b. Penggugat memiliki bukti dimana Darwin Aziz Nasution semasa hidupnya memiliki sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 2859/Kelurahan Sei Agul, tanggal 14-01-2011 seluas 389 m². Bidang tanah dalam sertipikat *a quo* selanjutnya telah dipecah secara sempurna menjadi 3 (tiga) bidang yang terdiri dari: Sertipikat Hak Milik No. 2903/Kelurahan Sei Agul, tanggal 17-3-2011, Surat Ukur No. 776/Sei Agul/2011 tanggal 08-03-2011 Luas 153 m² atas nama Darwin Aziz Nasution yang saat ini dikuasai para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Darwis Aziz Nasution. Adapun 2 (dua) sertipikat hasil pemecahan lainnya adalah Sertipikat Hak Milik No. 2904/Kelurahan Sei Agul, tanggal 17-3-2011, Surat Ukur No. 777/ Sei Agul/2011 tanggal 08-03-2011 Luas 118 m² dan Sertipikat Hak Milik No. 2905/Kelurahan Sei Agul, tanggal 17-3-2011, Surat Ukur No. 778/Sei Agul/2011 tanggal 08-03-2011 Luas 118 m² yang keduanya terakhir tercatat atas nama Kelvin;
- c. Penggugat berdasarkan tanggal yang tertera pada administrasi pertanahan bahwa pada tanggal 16-11-2011 Kantor Pertanahan Kota Medan telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 3153/Kelurahan Sei Agul, Surat Ukur No. 01015/Sei Agul/2011 tanggal 08/11/2011 seluas 333 m² atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, terbit pertama

kali atas nama pemegang hak Zainuddin Nasution dkk dan terakhir tercatat atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa kantor pertanahan telah menerbitkan sertifikat pada tanggal setelah dimana sebelumnya sudah terdapat hak yang didaftarkan di kantor pertanahan kota medan diatas lokasi tanah yang sama. Sertipikat Hak Milik No. 3153/ Kelurahan Sei Agul tanggal 16-11-2011, Surat Ukur No. 01015/Sei Agul/2011 tanggal 08/11/2011 seluas 333 m² atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra telah terbit diatas sebagian besar dari bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 2903/Kelurahan Sei Agul, tanggal 17-3-2011, seluas 153 m² yang dikuasai oleh penggugat. Tidak hanya itu bahkan sertifikat tersebut ternyata juga terbit diatas sebagian besar bidang tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 2904/Kelurahan Sei Agul dan Sertipikat Hak Milik No. 2905/Kelurahan Sei Agul atas nama Kelvin.

- d. Penggugat akibat keputusan kantor pertanahan kota medan telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 3153/Kelurahan Sei Agul (obyek sengketa) mengakibatkan tumpang tindis terhadap sertifikat hak atas milik penggugat sehingga merugikan penggugat.

Berdasarkan tuntutan penggugat dan pertimbangannya hakim memutuskan dalam putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN, sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan ahli waris Darwin Azis Nastuion untuk seluruhnya.

- b. Menyatakan batal keputusan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3153/Kelurahan Sei Agul, tanggal 16 Nopember 2011, Surat Ukur Nomor 1015/Sei Agul/2011, tanggal 08 Oktober 2011, Luas 333 M², atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra.
- c. Mewajibkan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencabut keputusan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3153/Kelurahan Sei Agul, tanggal 16 Nopember 2011, Surat Ukur Nomor 1015/Sei Agul/2011, tanggal 08 Oktober 2011, Luas 333 M², atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra ;
- d. Menghukum Rasidi dan Idawaty Chandra untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.150.000.- (Tiga Juta Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

3. Analisis Putusan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Peradilan tata usaha negara dalam memberi putusan sebelumnya harus terlebih dahulu syarat bahwa permohonan termasuk dalam kewenangan peradilan tata usaha negara. Permohonan ahli waris Darwin Azis Nasution adalah membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3153/Kelurahan Sei Agul atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra.

Peradilan Tata Usaha Negara Medan dapat diketahui merupakan peradilan yang berwenang atas permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 3153/Kelurahan Sei Agul atas nama Rasidi dan Idawaty, berikut penjelasannya:

- a. Suatu penetapan tertulis (*beschikking*) yang telah diterbitkan oleh pejabat Tata Usaha Negara.
- b. Dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (8) UU PTUN;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 3153/Kelurahan Sei Agul atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 1 ayat (9) UU PTUN, yaitu bersifat :
 - 1) Konkrit, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara (objek perkara) tidak bersifat abstrak, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 3153/Sei Agul, Surat Ukur No.1015/Sei Agul 2011 tanggal 08 Oktober 2011, seluas 333 M2. Sertifikat diterbitkan atas nama Rasidi dan Idawaty Chandra ;
 - 2) Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara ini tidak ditujukan untuk umum, melainkan hanya tertuju kepada mereka yang namanya tercantum pada Keputusan tersebut, yaitu Rasyidi dan Idawati Chandra;
 - 3) Final, artinya kputusan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan telah bersifat defenitif dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

d. Gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan sebagai Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi kedudukan Kantor Pertanahan Kota Medan sebagaimana ketentuan Pasal 54 ayat (1) UU PTUN. Berdasarkan hal tersebut dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara Medan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara yang diajukan oleh ahli waris Darwin Azis Nasution.

Berdasarkan putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN hakim dapat diketahui bahwa hakim memutuskan untuk mengabulkan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan pertimbangan yang utama, sebagai berikut:

a. Berdasarkan bukti dalam pemeriksaan bahwa Majelis Hakim berkesimpulan tindakan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam proses penerbitan sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU PTUN. Tindakan tersebut khususnya bertentangan dengan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Penerbitan sertipikat diatas bidang tanah yang sebelumnya telah terdaftar haknya telah menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bukan hanya kepada para Penggugat, akan tetapi juga terhadap pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik No. 2904 dan Sertipikat Hak Milik No. 2905.

- b. Keputusan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa telah dinyatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tindakan tersebut juga dapat dikatakan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas proporsionalitas/kecermatan (*principle of proportionality*) yaitu Asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan tata usaha negara harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap dan benar untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan pejabat yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat (*well-prepare*) sebelum keputusan itu diambil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf b UU PTUN.
- c. Berdasarkan terbuktinya keputusan kantor pertanahan kota medan dalam penerbitan sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka sertipikat obyek sengketa tersebut dapat digolongkan sebagai sertifikat yang mengandung cacat hukum administrative. Berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya dan terhadap sertipikat objek sengketa haruslah dinyatakan batal.

Menurut Gustav Radbuch bahwa nilai-nilai dasar hukum adalah “keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum”.⁸³ Keputusan hakim untuk memenuhi

⁸³ Satjipto Rahardjo, 2014. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 19.

kepastian hukum adalah dapat diketahui untuk memenuhi salah satu nilai dasar hukum. Menurut E. Fernando M., secara garis besar dapat dikatakan bahwasanya pencapaian kepastian hukum itu terbagi atas dua unsur utama, pertama, hukumnya (undang-undang). Hukum itu harus tegas dan tidak boleh multitafsir. Kedua, kekuasaan, yang memberlakukan hukum (undang-undang). Kekuasaan tidak boleh semena-mena menerapkan hukum yang retroaktif, dan tetap kukuh menerapkan prinsip legalitas yang dimana kemudian diikuti dengan sebuah struktur kekuasaannya yang berdasarkan *trias politica*, sehingga bisa menjamin adanya kepastian hukum.⁸⁴ Putusan yang hakim dimana memberlakukan undang-undang dalam setiap pertimbangan pengambilan keputusan termasuk putusan hakim pada Putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN dimana dasarnya pertimbangannya pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran dapat dipahami demi pencapaian kepastian hukum.

Salah satu pertimbangan mengabulkan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah pada Putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN adalah asas pemerintahan umum yang baik. Pada hakikatnya asas memiliki peran penting dalam mengisi kekosongan hukum atau kekaburan hukum. Keberadaan asas pemerintah yang baik sangatlah penting manakala hakim PTUN memeriksa sebuah perkara di mana landasan hukumnya belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundangan-undangan. Pengakuan asas umum pemerintahan yang baik sebagai norma hukum positif akan sangat bermanfaat bagi hakim dalam menjalankan kemeerdekaan dan kekuasaan kehakiman untuk menguji segala

⁸⁴ E. Fernando M. Manullang, 2017. *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 154.

tindakan pemerintah yang dianggap telah sewenang-wenang, bertentangan dengan hukum, atau menyalahgunakan kekuasaannya dengan pertimbangan pertimbangan yang tepat dan akurat dengan indikator yang dan mengedepankan aspek kepastian hukum.⁸⁵

Berdasarkan Putusan Nomor 41/G/2015/PTUN-MDN bahwa hakim telah menerapkan asas pemerintah umum yang baik dalam memutuskan sertifikat yang tumpang tindih. Menurut peraturan perundangan-undangan tidak ada yang mengatur secara jelas bagaimana hakim dalam memutuskan sertifikat yang mana yang dibatalkan apabila terjadi tumpang tindih. Berdasarkan putusan tersebut dapat dipahami bahwa hakim menggunakan asas pemerintah yang baik untuk menguji terbitnya sertifikat hak atas tanah sehingga hakim dalam memutuskan putusan tersebut dengan membatalkan sertifikat hak atas tanah yang tidak memenuhi pengujian asas pemerintahan yang baik.

Penerapan asas pemerintah yang baik sangatlah penting dalam menjalankan administrasi negara termasuk dalam hal pendaftaran tanah. Asas pemerintah yang baik merupakan asas yang dipercaya apabila memenuhi asas tersebut maka pemerintah dapat mewujudkan pemerintahan yang ideal.

Peranan hakim tata usaha negara untuk mewujudkan pemerintahan yang baik salah satu cara yang dapat dilakukan adalah menerapkan asas pemerintahan yang baik dalam menjatuhkan suatu putusan pengadilan. Hakim dengan menerapkan asas pemerintahan yang baik akan dapat mewujudkan kepastian hukum dan keadilan terhadap masyarakat.

⁸⁵ Farun, Nuria Siswi, Galang Taufani, 2018. *Hukum Administrasi Negara: Di Era Citizen Friendly*, Surakarta: UMS, halaman 71.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses pembatalan sertifikat hak atas tanah di PTUN Medan sebelumnya harus didahului berdasarkan Pasal 48 UU PTUN dapat diketahui bahwa terdapat penyelesaian sengketa melalui pengadilan tata usaha negara tidak dapat dilaksanakan sebelum melakukan upaya administratif terlebih dahulu. Berdasarkan Permen Agraria dan BPN RI tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa upaya administratif permohonan pembatalan hak atas tanah dengan cara pengaduan kepada KAKAN secara tertulis. Berdasarkan Pasal 55 UU PTUN mengatur mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam PTUN. Tenggang waktu pengajuan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah 90 hari semenjak setelah 4 bulan tidak memberikan keputusan atas permohonan tertulis oleh pemohon atau semenjak 90 hari semenjak terjadinya penolakan permohonan pembatalan hak atas tanah dimana gugatan harus memenuhi ketentuan Pasal 56 UU PTUN kemudian dilanjutkan dengan acara pemeriksaan dan kemudian selesainya acara pemeriksaan maka akan memberikan suatu putusan berkaitan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah dikabulkan atau tidak.
2. Akibat hukumnya pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dipahami dihapusnya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah. Akibat hukum hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah yang hapus apabila tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

3. Analisis pembatalan sertikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan No. 41/G/2015/PTUN-MDN bahwa putusan hakim berdasarkan penerapan kepastian hukum tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan berdasarkan penerapan asas pemerintahan yang baik dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

B. Saran

1. Agar prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui upaya administrasi ditetapkan jangka waktu kantor pertanahan dalam memberikan keputusan.
2. Agar akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui putusan pengadilan yang memperoleh hukum tetap dapat dieksekusi dengan proses yang cepat oleh kantor pertanahan dengan cara menetapkan jangka keputusan atas eksekusi putusan pengadilan yang memperoleh hukum tetap.

3. Agar hakim dalam semua putusan pembatalan sertifikat hak atas menerapkan asas pemerintahan umum yang baik dalam memutuskan perkara demi terwujudnya pemerintahan yang baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adi Sulistiyono. 2018. *Sistem Peradilan Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Kencana.
- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agustin, Risa. 2012. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Serba Jaya.
- Andy Hartanto. 2015. *Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang.
- Budi Harsono. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- CST. Kansil. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi IV*. Jakarta: Gramedia.
- E. Fernando M. Manullang. 2017. *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Farun, dkk. 2018. *Hukum Administrasi Negara: Di Era Citizen Friendly*. Surakarta: UMS.
- Fatria Khairo. 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Cintya Press.
- John Salindeho. 1994. *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Lexy J. Moleong. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muhammad Yamin. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Madju.
- Ridwan Hr. 2016. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Press.
- Satjipto Rahardjo. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soedikno Mertokusmo. 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika

Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Windhi Handoko. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media.

Yahya Harahap. 2016. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi dan Nepotisme.
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.