



**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT
HUKUM ADMINISTRASI**

*THE ISSUANCE OF A LAND RIGHTS CERTIFICATE CONTAINING THE
FLAW OF ADMINISTRATIVE LAW*

SKRIPSI

Oleh

AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ

NIM. 140710101492

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

SKRIPSI

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT
HUKUM ADMINISTRASI**

*THE ISSUANCE OF A LAND RIGHTS CERTIFICATE CONTAINING THE
FLAW OF ADMINISTRATIVE LAW*

Oleh:

**AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ
NIM. 140710101492**

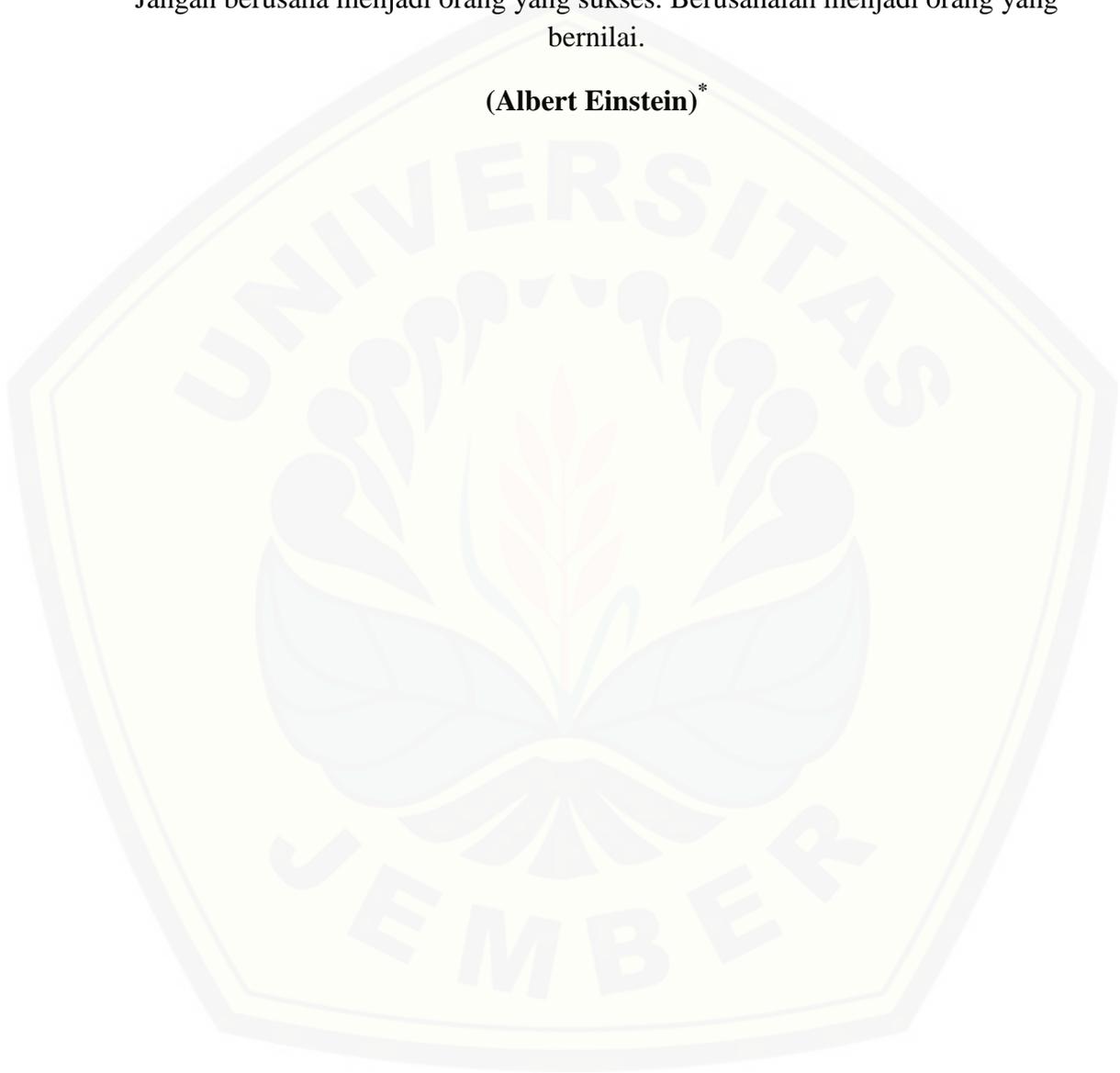
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

Try Not to Become a Man of Success. Rather Become a Man of Value.

Jangan berusaha menjadi orang yang sukses. Berusahalah menjadi orang yang bernilai.

(Albert Einstein)*

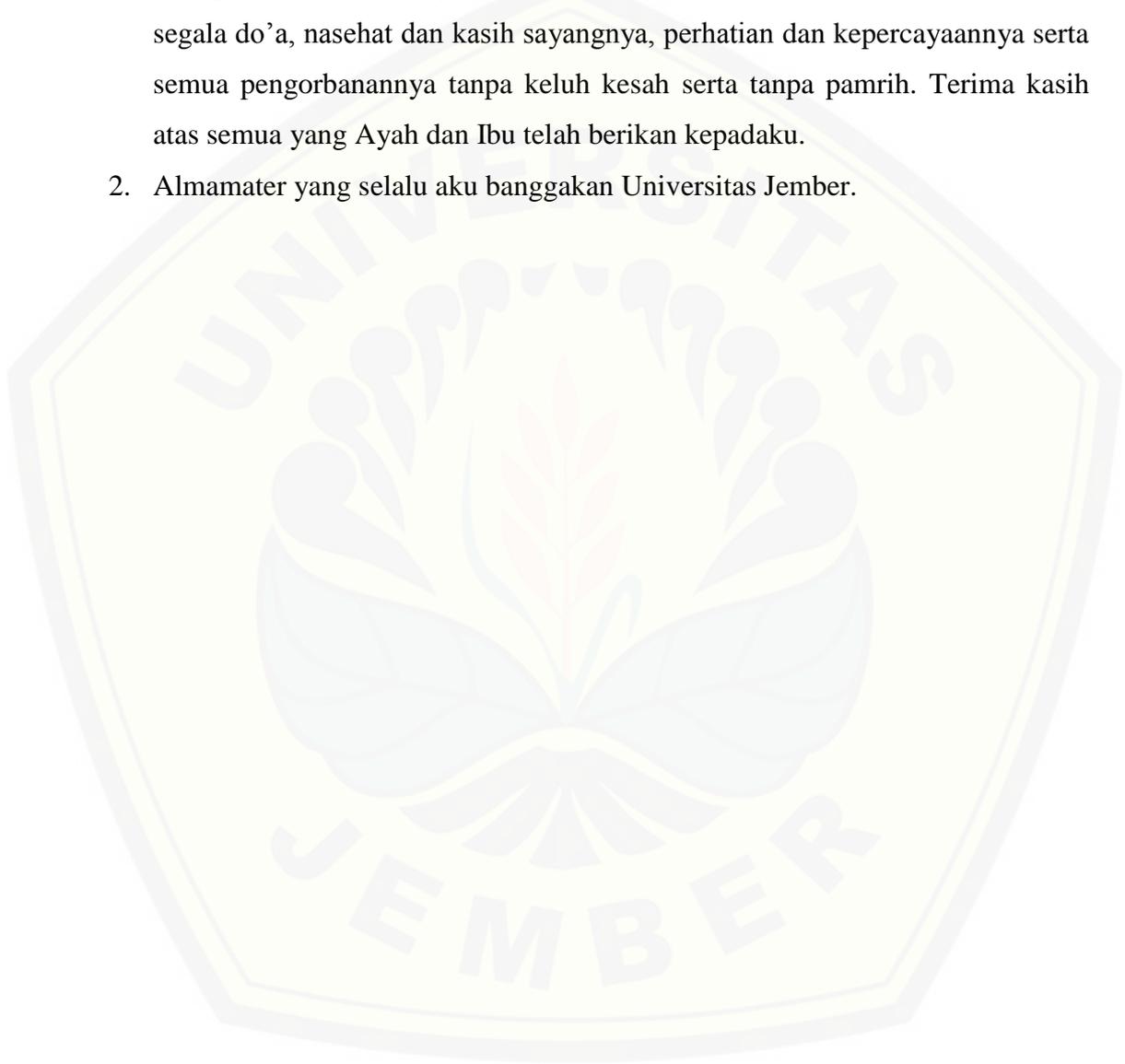


* Albert Einstein dalam <https://lifehacker.com/try-not-to-become-a-man-of-success-rather-become-a-man-1460884136>, diakses pada hari Jumat, 20 Juli 2018 pada pukul 07.12 WIB.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Orang tuaku tercinta, Ayahku H. Abdul Halik dan Ibu Nurbani Illahiyah, atas segala do'a, nasehat dan kasih sayang, perhatian dan kepercayaannya serta semua pengorbanannya tanpa keluh kesah serta tanpa pamrih. Terima kasih atas semua yang Ayah dan Ibu telah berikan kepadaku.
2. Almamater yang selalu aku banggakan Universitas Jember.



PRASYARAT GELAR

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG
CACAT HUKUM ADMINISTRASI**

***THE ISSUANCE OF A LAND RIGHTS CERTIFICATE CONTAINING THE
FLAW OF ADMINISTRATIVE LAW***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Oleh:

**AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ
NIM 140710101492**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 30 JULI 2018**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

Dosen Pembimbing Anggota,

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H.
NIP. 197805312005012001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG
CACAT HUKUM ADMINISTRASI**

Oleh :

AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ

NIM. 140710101492

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H
NIP. 197805312005012001

MENGESAHKAN:

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Penjabat Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ

NIM : 140710101492

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRASI.”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Juli 2018
Yang menyatakan,

AHMAD MUHAJIR FIRRIZQI MUBAROQ
NIM. 140710101492

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan judul: **PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRASI**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar strata satu (S1) Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember.

Dalam rangka penulisan skripsi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan dan bimbingan baik langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi Utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
2. Ibu Rosita Indrayati, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi Anggota yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H selaku Ketua Penguji Skripsi yang bersedia untuk menguji skripsi penulis dan membantu menyempurnakan skripsi ini.
4. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang bersedia untuk menguji skripsi penulis dan membantu menyempurnakan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H selaku Penjabat Dekan, Ibu Dr. Dyah Ochtorina S., S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan 1, Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II, Bapak Aries Harianto, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bimbingan dan memberikan ilmu pengetahuan selama penulis belajar dan berproses di Fakultas Hukum Universitas Jember serta seluruh

Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik.
9. Seluruh keluarga besarku di Probolinggo, Almarhumah Mbah Siti Hanna, Almarhum Mbah Suyit (Pak Yek), Mbah Rasyid, Mbah Miani (Mak Yek), Om Burhan, Almarhumah Bu Dhe Titis, Om Bahrul beserta keluarga, Om Holis beserta keluarga, Om Wib beserta keluarga, Mas Ade, Om Samsudi, Tante Yuyun, Tante Herlina, Om Yasin, Mas Heru, Mbak Dewi, Mas Roni, Om Haris beserta keluarga, Bapak Syakur, Mak Emma, serta keluarga besar yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas segala do'a dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati untukku.
10. Kawan-Kawanku yang Progressif dan Revolusioner sang Penggerak Organisasi Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) Komisariat Hukum Cabang Jember: Mas Andik, Mas Haykal, Mas Hisyam, Mas Nando, Mas Deni, Mas Budi, Mbak Christina, Mbak Ocha, Mas Rinto, Mas Fatik, Mbak Alfia, Mbak Maya, Mas Alan, Mbak Anik, Mbak Clo, Mbak Lely, Mas Iwan, Mas Mustofa, Emmank, Jordi, Adi (Siput), Muhlisin (Acin alias Amoxilin), Mugiyanto, Arga, Nova, Rizqi (Kikik), Zulfikar (bregos), Eko (kodok), Jamik, Rizki (Nurman), Rizaldi (brook), Arief, Hana, Haikal (kribo), Farid, dan kawan-kawan lainnya yang selalu memberikan inspirasi pembelajaran di masa kuliah, diskusi-diskusi, penyikapan-penyikapan, advokasi, serta yang paling penting saling berproses di Organisasi. MERDEKA, GMNI JAYA, MARHAEN MENANG..!!
11. Kawan-Kawanku Unit Kegiatan Mahasiswa Lembaga Ilmiah (UKMF-LI): Nadiya, Dutya, Meida, Devi, Nia, Popy, Vina, Tiara, Tina, Yohan, Sasa, Adhel dan semua yang tak bisa penulis sebut satu persatu yang telah membantu penulis dalam berdiskusi dan menemukan bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini. SALAM ILMIAH, TETAP BERFIKIR MERDEKA..!!
12. Teman-temanku Ronde Fans Club (RFC), KKN 56 Sumbersuko, Locker F.C., IKAMABA, IMA-HTN dan seluruh teman-temanku di lingkungan Universitas Jember.

Semoga ALLAH SWT. memberikan balasan yang lebih berharga atas segala kebaikan yang telah mereka berikan dan berkenan memberikan senyuman, kemanfaatan bagi orang yang suka atas kebajikan.

Jember, 16 Juli 2018

Penulis,



RINGKASAN

Penulisan skripsi ini dilatarbelakangi dengan pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia sehari-harinya. Begitu pentingnya peranan tanah tersebut sudah barang tentu banyak pihak yang ingin memiliki dan menguasainya. Atas landasan itulah, negara sebagai organisasi kekuasaan dengan lembaga-lembaga pemerintahannya berupaya untuk menertibkan penguasaan dan pemilikan atas tanah yang wujudnya adalah hak atas tanah. Oleh karena hal tersebut, pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) berusaha memberikan hak atas tanah kepada siapa saja yang berkepentingan atas tanahnya dengan syarat dan prosedur yang telah diatur. Hal ini sesuai amanah Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang pada intinya seluruh bumi (tanah), air, ruang angkasa dan seluruh kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai tempat manusia berpijak ataupun melakukan aktivitas kesehariannya dapat menjadi patokan kemakmuran rakyat apabila tidak ada gangguan terhadap aktivitas tersebut dari pihak manapun. Oleh karena itu, untuk memberikan rasa aman dan jaminan kepastian hukum hak atas tanah tersebut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah memberikan ketentuan bagi siapa saja yang ingin mendapatkan jaminan kepastian hukum yang dalam tulisan skripsi ini berwujud Hak Atas Tanah. Untuk memperoleh Hak Atas Tanah tersebut, maka seseorang atau badan hukum harus melakukan serangkaian proses yang dikenal dengan Pendaftaran Tanah. Wujud akhir dari proses pendaftaran tanah tersebut (untuk yang pertama kalinya) adalah dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah. Namun, dalam praktiknya Sertipikat yang diterbitkan guna memberikan kepastian hukum hak atas tanah masih terdapat banyak masalah di dalamnya. Masalah yang dimaksud adalah Cacat Hukum Administrasi pada Sertipikat Hak Atas Tanah. Berdasarkan latar belakang itulah, penulis mencoba mengkaji dan menuangkan isi pemikiran penulis dalam tulisan Skripsi yang berjudul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRASI”**.

Rumusan masalah yang ada dalam skripsi ini, yaitu: Apa akibat hukum yang timbul atas penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi?, dan Bagaimanakah penyelesaian hukumnya terkait adanya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi?. Metode yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*) dengan pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang dibantu dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Sebagai landasan teori yang digunakan dalam tulisan skripsi ini, penulis menyajikan konsep teoritis yang diuraikan dalam tinjauan pustaka yang dalam penulisannya terbagi atas 4 (empat) bagian utama agar nantinya menjadi dasar penulis dalam menjawab permasalahan sebagaimana di atas. Tinjauan pustaka

yang penulis gunakan yaitu tentang Pendaftaran Tanah, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, Cacat Hukum Administrasi Pada Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan.

Proses pendaftaran hak atas tanah yang panjang, rumit, dan memerlukan banyak biaya membuat para pihak yang berkepentingan akan tanahnya melakukan berbagai cara agar segera memperoleh jaminan hak atas tanah berupa sertipikat. Selain itu, kelalaian ataupun kecurangan dari para pihak termasuk BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dapat mengakibatkan timbulnya cacat hukum administrasi pada sertipikat tersebut. Akibat hukum terkait adanya sertipikat yang cacat hukum administrasi dalam konsep Hukum Administrasi adalah “dapat dibatalkan”, “batal demi hukum”, atau “batal”. Proses pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut dapat melalui inisiatif dari pemerintah (BPN) ataupun atas pengaduan dari masyarakat yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat yang dimaksud. Hal semacam inilah yang sering menimbulkan sengketa yang tak sedikit menjadi konflik atau bahkan perkara di bidang pertanahan. Penyelesaian hukum yang dapat ditempuh terkait hal ini adalah dapat dilakukan melalui atau menjadi kewenangan BPN yang berbentuk inisiatif dan pengaduan. Jika penyelesaian dengan cara tersebut tidak berhasil, maka para pihak yang merasa dirugikan diupayakan sesegera mungkin untuk dilakukan mediasi. Meskipun mediasi ini bukan kewenangan BPN karena wujud akhirnya adalah Akta Perdamaian dari Pengadilan, namun menurut penulis BPN harus mengupayakan hal tersebut sebagai wujud tanggung jawab BPN sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah. Sengketa cacat hukum administrasi pada sertipikat hak atas tanah yang tidak dapat diselesaikan melalui cara-cara sebagaimana di atas dapat berubah status menjadi perkara pertanahan yang harus diselesaikan melalui lembaga peradilan. Para pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat keputusan berupa sertipikat tersebut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dengan wujud akhir pembatalan atas sertipikat tersebut jika gugatan diterima.

Saran penulis dalam tulisan skripsi ini, seharusnya masyarakat sebagai subyek yang menginginkan hak atas tanah harus lebih tertib akan hukum dan prosedur pendaftaran tanah. Selain itu, masyarakat juga harus berperan aktif dalam mengikuti perkembangan informasi seputar pendaftaran tanah. Bagi pemerintah atau BPN, hendaknya harus lebih aktif dalam melakukan pemantauan terkait sertipikat hak atas tanah yang telah dibuat serta aktif melakukan sosialisai terkait hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan khususnya sertipikat hak atas tanah. BPN sebagai lembaga yang diberikan kewenangan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah seharusnya lebih profesional dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Cacat hukum administrasi pada sertipikat menunjukkan adanya cacat kerja dari pihak BPN itu sendiri.

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 25

Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

PANITIA PENGUJI

Ketua

ANTIKOWATI, S.H., M.H. :
NIP. 196112021988022001

Sekretaris

IWAN RACHMAD SOETIJONO, S.H., M.H. :
NIP. 197004101998021001

ANGGOTA PENGUJI

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum. :
NIP. 195611251984031002

ROSITA INDRAYATI, S.H., M.H. :
NIP.197805312005012001

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
LEMBAR PENGESAHAN	vii
HALAMAN PERNYATAAN	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	ix
HALAMAN RINGKASAN	xii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	xiv
DAFTAR ISI	xv

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1. Tipe Penelitian	5
1.4.2. Pendekatan Masalah	6
1.4.3. Sumber Bahan Hukum.....	7
1.4.4. Analisis Bahan Hukum	9

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendaftaran Tanah	10
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah	10

2.1.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	11
2.2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah	12
2.2.1. Hak Atas Tanah	12
2.2.2. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	13
2.2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	13
2.2.2.2. Tujuan dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	14
2.2.3. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	16
2.3. Cacat Hukum Administrasi Pada Sertipikat Hak Atas Tanah.....	17
2.4. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan	18

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1. Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi.....	22
3.1.1 Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	22
3.1.1.1. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Permohonan atau Pemberian Hak	22
3.1.1.2. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Tidak Berasal Dari Permohonan atau Pemberian Hak	28
3.1.2 Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administrasi.....	33
3.1.3 Akibat Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi.....	35
3.2. Penyelesaian Hukum Terkait Adanya Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi	40
3.2.1 Penyelesaian Hukum yang Melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional	40

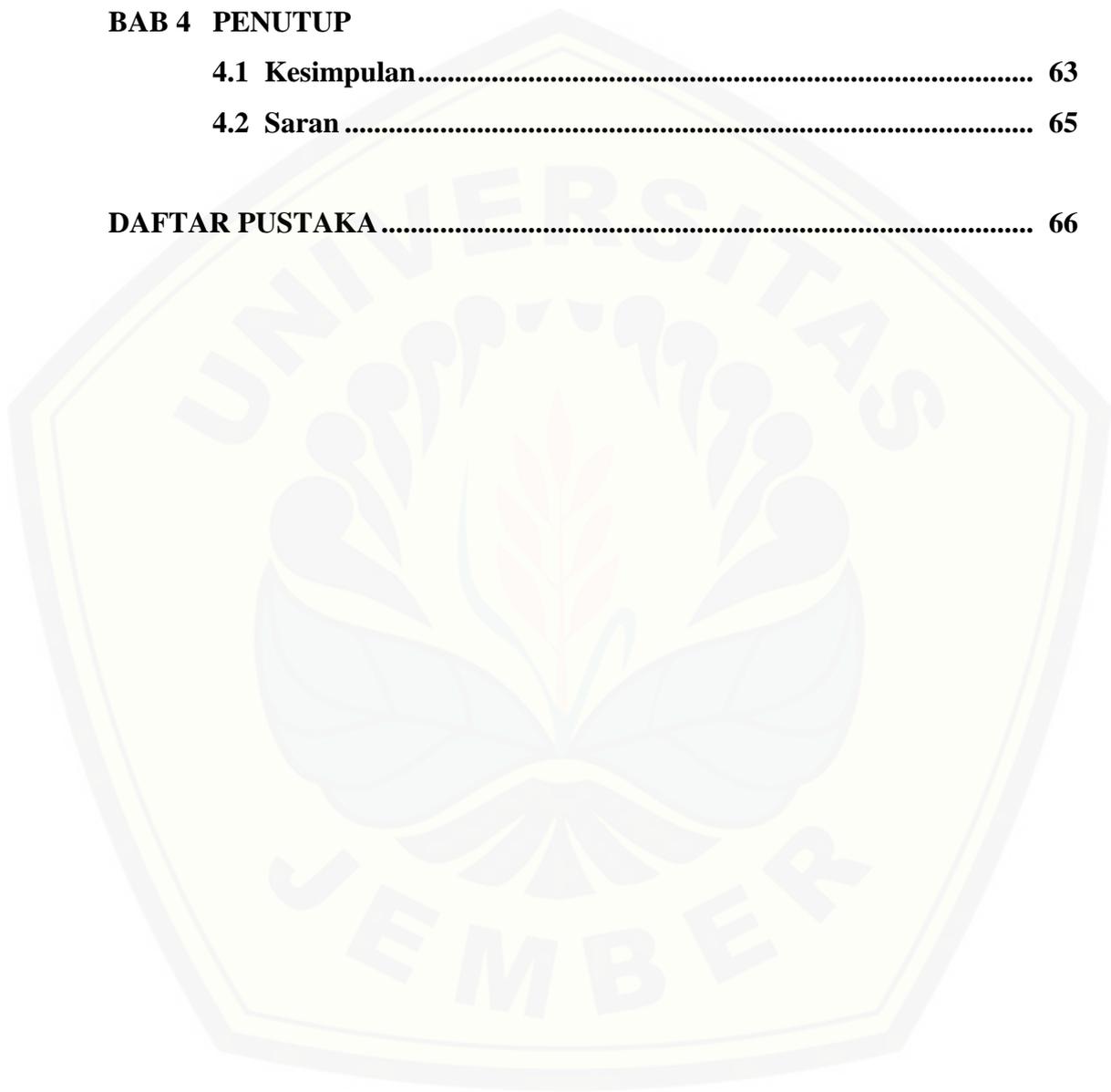
3.2.2 Penyelesaian Hukum yang Dilakukan di Luar Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional	51
---	----

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	63
---------------------	----

4.2 Saran	65
-----------------	----

DAFTAR PUSTAKA.....	66
----------------------------	-----------



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang tertuang pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, segala hal yang terkait dengan proses kehidupan dan penghidupan masyarakat di Indonesia harus berlandaskan hukum. Dalam menjalani kehidupan sehari-harinya, masyarakat sangat membutuhkan sumber daya alam, yang salah satunya adalah tanah. Secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada di muka bumi (tanah).¹ Tanah sebagai sumber daya ekonomi merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan manusia sehingga masyarakat ingin memiliki serta menguasai tanah secara menyeluruh.² Oleh karena tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat bertambah ataupun diperbaharui, maka harus ada jaminan pengelolaan hak masyarakat Indonesia atas tanah yang berdasarkan atas prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Sebagaimana hal tersebut di atas, maka untuk mewujudkan konsep bahwa penggunaan permukaan bumi (tanah) digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945), maka harus dibuat dan ditetapkan suatu aturan yang mengatur perihal pertanahan, yang salah satunya adalah memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang akan digunakan dan dimanfaatkan demi kemakmuran rakyat Indonesia.

¹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2014, hlm. 1

² Kartika indah Siahaan, dkk. 2015, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 3

Pemberian jaminan kepastian hukum dalam kaitannya hubungan antara manusia atau badan hukum (subyek hukum) dengan tanah adalah adanya hak atas tanah yang dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Pada Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), (untuk selanjutnya disebut UUPA) dijelaskan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana ketentuan di atas, maka pemberian surat-surat tanda bukti hak merupakan jaminan kepastian hukum secara tertulis yang diberikan oleh Negara terhadap subyek hukum di Indonesia. Wujud surat tanda bukti hak tersebut adalah sertipikat. Lebih lanjut, sertipikat diatur pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yang berbunyi :

Sertipikat adalah surat tanda 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.³ Namun dalam praktiknya, penerbitan sertipikat kerap kali menimbulkan masalah. Permasalahan yang dimaksud oleh penulis adalah seringnya terjadi cacat hukum yang ada pada sertipikat hak atas tanah yang umumnya terjadi akibat kesalahan pada proses penerbitannya, sehingga terjadi ketidaksesuaian data yuridis dan/atau

³ Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 35

data fisiknya. Dalam praktiknya hal tersebut sering ditemukan, padahal pendaftaran tanah menjadi tonggak awal jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang harus diperhatikan bukan hanya pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya, tetapi juga pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang dilakukan apabila terjadi perubahan, baik pada data fisik maupun data yuridis dari obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar.⁴ Namun, dalam praktiknya, di Negara Indonesia masih banyak terjadi kecacatan administrasi pada sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang umumnya disebabkan oleh kesalahan yang sifatnya prosedural.

Cacat hukum pada sertipikat hak atas tanah dalam pengertian normatif telah diatur pada Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa:

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan ketentuan-ketentuan hukum yang ada, serta karena pentingnya fungsi sertipikat hak atas tanah dalam kehidupan manusia sehingga cacat hukum administrasi pada sertipikat merupakan hal yang menimbulkan permasalahan di kemudian hari, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRASI”**.

⁴ Njoo Novi Natalia, 2007, *PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRATIF DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 20

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebagaimana di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum yang timbul atas penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi ?
2. Bagaimanakah penyelesaian hukum terkait adanya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi yang dilakukan mempunyai sasaran yang hendak dicapai atau apa yang menjadi tujuan penelitian tentunya harus jelas diketahui sebelumnya. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum yang ingin dicapai adalah :

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Salah satu sarana penerapan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat; dan
3. Kontribusi pemikiran yang diharapkan bermanfaat bagi almamater Universitas Jember, mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya, serta masyarakat pada umumnya.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Mengkaji dan menganalisa apa akibat hukum yang timbul atas penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi; dan

2. Mengkaji dan menganalisa bagaimana penyelesaian hukum terkait adanya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi.

1.4. Metode Penelitian

Metodologi merupakan faktor penting dalam penulisan dan penyusunan suatu karya ilmiah. Penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha mencapai pengkajian. Sebagai pedoman dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian sebagaimana tertulis dalam uraian dibawah.

1.4.1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Artinya kegiatan penelitian hukum (*legal research*) adalah proses menemukan hukum yang berlaku dalam kegiatan hidup bermasyarakat.⁵ Penulisan penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Untuk itu penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal penelitian ini.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 60

1.4.2. Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa macam pendekatan, dimana dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan oleh penulis digunakan untuk mempermudah dalam menemukan jawaban dalam permasalahan di dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti, untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁶
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang sedang dihadapi.⁷ Dalam pendekatan ini, diharapkan adanya satu konsep tentang apa akibat hukum yang timbul atas penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi serta bagaimana penyelesaian secara hukum terkait adanya sertipikat yang cacat administrasi tersebut.
- c. Pendekatan kasus digunakan dalam penelitian normatif, digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang

⁶ *Ibid.* hlm. 133

⁷ *Ibid.* hlm. 135-136

dilakukan dalam praktik hukum. Kajian pokok dalam pendekatan kasus ini berangkat dari latar belakang kasus sertipikat yang cacat hukum administrasi yang dikarenakan adanya kesalahan data yuridis dan data fisik serta kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan dimana hal tersebut digunakan sebagai referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum.⁸

1.4.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁹ Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

⁸ *Ibid*, hlm. 93.

⁹ *Ibid*, hlm. 181.

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam skripsi ini antara lain: buku-buku literatur, website/internet, jurnal dan/atau karya tulis ilmiah lainnya yang relevan serta dapat dipertanggungjawabkan, dan kamus hukum.

3) Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum

¹⁰ *Ibid.* hlm. 195-196.

dan jurnal-jurnal non-hukum, sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹¹ Bahan non-hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berupa buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahap yaitu¹² :

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan tersebut dilakukan dengan cara memberikan preskripsi yaitu apa yang seharusnya dilakukan agar dapat memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan. Sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

¹¹ *Op.cit*, hlm. 141.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Persada, 2010, hlm. 171.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendaftaran Tanah

2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.¹³

Secara normatif, pengertian Pendaftaran Tanah diatur berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian 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 dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan menurut Boedi Harsono¹⁴, Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanahtanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

¹³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1996, hlm. 18-19.

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hlm. 72-73

Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negaranegara yang melaksanakan pendaftaran tanah. Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang, yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Yang dimaksud "wilayah" adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, bisa juga desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Kata "tanah-tanah tertentu" menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan yang didaftar hanyalah sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.

2.1.2. Azas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan terkait maksud dari azas-azas tersebut dapat diuraikan sebagaimana berikut:

- a. Azas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama bagi para pemegang hak atas tanah.
- b. Azas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya.

- c. Azas terjangkau, dimaksudkan pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh semua pihak yang memerlukan.
- d. Azas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Azas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus sehingga data yang tersimpan di Lantor Pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan.
- e. Azas terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar sesuai dengan azas mutakhir di atas.

Tujuan dari Pendaftaran Tanah termuat pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dapat diuraikan sebagaimana berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hokum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar,
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Oleh karena itu untuk mewujudkan hal tersebut, maka Pemerintah melalui peraturan perundang-undangannya mewajibkan untuk mendaftarkan tanahnya yang nantinya akan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang telah didaftarkan.

2.2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Selain itu yang

berhak juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat.¹⁵

Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum diatur pada Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf h adalah hak-hak atas tanah yang keberadaannya diberi sifat sementara, artinya pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi. Hak-hak yang dimaksud adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa untuk usaha pertanian.¹⁶

2.2.2. Sertipikat Hak Atas Tanah

2.2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Upaya untuk mewujudkan tujuan UUPA berupa memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya ditempuh melalui kegiatan pendaftaran tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka diterbitkan suatu surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Secara normatif, pengertian sertipikat diatur berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

¹⁵ Suardi, *Hukum Agraria*, IBLAM, Jakarta Pusat, 2005, hlm. 31

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 290

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda 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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.¹⁷

2.2.2.2. Tujuan dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan dibuatnya sertipikat adalah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan diterbitkannya sertipikat maka jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak akan tetap melekat. Oleh karena hal tersebut, sertipikat juga dapat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Walaupun fungsi utama sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Alat bukti lain itu, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan antara sertipikat dengan alat bukti lain tersebut adalah bahwa sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 500

Yang dimaksud dengan kata “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sertipikat diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah.

Kekuatan pembuktian pada sertipikat terletak pada kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. 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 hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Dari hal tersebut, setidaknya terdapat beberapa hal yang dapat dijabarkan terkait apa yang dibuktikan pada sertipikat, diantaranya :¹⁸

1. Jenis hak atas tanah
2. Pemegang hak
3. Keterangan fisik tentang tanah
4. Beban di atas tanah
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah pada umumnya diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yang dimaksud adalah dengan mengajukan permohonan sertipikat dan mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu yang prosesnya membutuhkan waktu lama. Oleh karena itu, seseorang mengurus sertipikat, biasanya karena alasan-alasan tertentu, yang diantaranya¹⁹ :

1. Atas kemauan sendiri

Dalam praktik di masyarakat seringkali ditemukan bahwa alasan seseorang mengajukan permohonan pengeluaran sertipikat atau dengan kata lain mendaftarkan hak atas tanahnya karena sadar akan kegunaan sertipikat

¹⁸ Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria: Sertipikat Hak Atas Tanah*, Esa Study Club, Jakarta 1981, hlm. 3

¹⁹ *Ibid.* hlm. 10

dalam rangka pemanfaatan tanah. Alasan lainnya adalah karena hendak mengamankan atau memperkuat hak atas tanahnya, mempermudah melakukan hubungan dan perbuatan hukum dengan pihak lain yang membutuhkan sertipikat; serta

2. Karena adanya perintah peraturan perundang-undangan.

2.2.3. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan rangkaian dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sesuai dengan isi Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

Secara umum, proses penerbitan sertipikat sebagaimana ketentuan di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik yang dalam proses ini dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi :
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. Pembuatan daftar tanah; dan
 - e. Pembuatan surat ukur.
2. Pembuktian Hak yang terdiri atas pembuktian hak baru dan hak lama
3. Pembukuan hak yang termuat dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula dalam surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah dan

pencatatan pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar haknya.

4. Langkah selanjutnya adalah penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang telah terdaftar.

2.3. Cacat Hukum Administrasi Pada Sertipikat Hak Atas tanah

Dalam proses pendaftaran tanah memuat kegiatan yang dapat menimbulkan potensi kesalahan dan kekeliruan atas perbuatan tersebut, sehingga dapat menghasilkan sertipikat yang cacat hukum administrasi. Cacat hukum administratif adalah salah satu sebab untuk terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah. Cacat hukum administrasi ini berkaitan erat dengan data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah dituliskan oleh pemohon dalam formulir permohonan hak atas tanah pada saat pertama kali mengajukan permohonan.²⁰

Cacat hukum administrasi dalam sertipikat hak atas tanah dalam pengertian normatif telah diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

²⁰ Njoo Novi Natalia, *Op.Cit.*, hlm. 49

2.4. Kewenangan Pemerintah di bidang Pertanahan

Kebijakan pertanahan nasional dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak menguasai oleh negara yang pada intinya dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA memberikan kewenangan untuk mengatur dan menetapkan berbagai segi penguasaan tanah yang sejak semula menurut sifatnya selalu dianggap sebagai tugas pemerintah pusat. Kalaupun ada pelimpahan kewenangan dalam pelaksanaannya, pelimpahan tersebut dilakukan dalam rangka dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat pemerintah pusat yang ada di daerah ataupun kepada pemerintah daerah dalam rangka *medebewind* (pembantuan), bukan otonomi daerah.²¹

Wewenang adalah bagian penting dari hukum administrasi. Wewenang diartikan sebagai kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang sah. Ciri utama dari wewenang adalah bahwa wewenang dilaksanakan secara sepihak dan memiliki akibat berlaku untuk semua orang.²² Terkait dengan kewenangan pemerintah di bidang pertanahan yang dalam hal ini dimiliki oleh Kementerian Agraria beserta badan-badan di bawahnya khususnya yang berkaitan dengan sertipikat sebagai wujud tanda bukti hak atas tanah, secara normatif telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah yang dapat diuraikan sebagaimana berikut :

1. Kewenangan pemberian hak atas tanah secara individual dan secara kolektif, dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. (Pasal 2 ayat 1)

²¹ Arie Susanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 58

²² A'an Effendy dan Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 108

2. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara. (Pasal 2 ayat 2).
3. Pelimpahan kewenangan ini hanya meliputi kewenangan mengenai hak atas tanah di atas tanah negara yang sebagian kewenangan menguasai dari Negara tidak dilimpahkan kepada instansi atau badan lain dengan Hak Pengelolaan sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Pasal atau ayat yang bersangkutan. (Pasal 2 ayat 3).
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi berwenang untuk memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang sudah dilimpahkan kewenangan pemberiannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya terkait pemberian hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, serta perubahan hak atas tanah, apabila atas laporan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan:
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi berwenang untuk memberi keputusan mengenai:
 - a) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;
 - b) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
6. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berwenang menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum, memberi keputusan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Propinsi, kecuali atas laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan dalam hal pemberian keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
- b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
- c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
- d. pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 1. transmigrasi;
 2. redistribusi tanah;
 3. konsolidasi tanah;
 4. Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan
 5. Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.

Sesuai Pasal 7 PMNA 2/2013 dinyatakan bahwa kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional berwenang memberikan keputusan mengenai:

- a. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.
- b. pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).

- c. pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, jelaslah bahwa terdapat hubungan terkait kebijakan pemerintah di bidang pertanahan dan pembagian urusan kerja atau kewenangan Badan Pertanahan di tingkat Nasional, Propinsi, dan Kabupaten/Kotamadya. Dengan adanya kewenangan-kewenangan tersebut, menjadikan alasan bahwa politik pertanahan tidak boleh lepas dari kerangka penyelenggaraan pemerintahan secara nasional sebagai perwujudan dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Perbedaan secara teknis mengingat perbedaan karakteristik pada masing-masing daerah memang dimungkinkan, namun tetap mempertahankan semangat hukum tanah nasional. Di samping itu, tetap dibutuhkan suatu badan yang melakukan supervisi terhadap administrasi pertanahan yang dijalankan oleh pemerintah daerah agar sesuai dengan kerangka kebijakan nasional.²³ Hal ini diperlukan agar terciptanya tertib hukum pertanahan, tertib administrasi, tertib penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan tanah.

²³ Arie Susanti Hutagalung, *Op.Cit.* Hlm. 170

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka hasil penelitian skripsi ini dapat disimpulkan sebagaimana berikut:

1. Akibat hukum yang timbul terkait adanya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah adalah bahwa sertipikat atau tanda bukti hak tersebut “dapat dibatalkan”, “batal demi hukum, atau “batal”. Sertipikat hak atas tanah yang “batal demi hukum” dapat terjadi karena dalam prosesnya sejak semula badan atau pejabat tidak memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan proses pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari permohonan atau pemberian hak ataupun yang berasal dari peralihan hak. Kalaupun sertipikat itu diterbitkan, maka tidak ada kekuatan mengikat atasnya, artinya tanda bukti hak sebagai fungsi dari sertipikat tersebut tidak pernah ada, ini berarti nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut tidak memiliki suatu hak apapun. Sertipikat hak atas tanah yang “dapat dibatalkan” berarti dalam data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tersebut akan terus mengikat dan kebenarannya harus tetap diakui. Jika terjadi suatu cacat administratif pada sertipikat hak atas tanah maka akan tetap menjadi pemilik yang tercantum sesuai nama dalam sertipikat tersebut sebelum adanya pembatalan dari badan atau pejabat pemerintahan atau pengadilan yang berwenang untuk melakukan pembatalan. Sertipikat hak atas tanah sebagai keputusan yang “batal” artinya sertipikat tersebut bertentangan dan melanggar prosedur yang bersifat wajib. Sertipikat yang semacam ini jika dapat dibuktikan bahwa benar-benar melanggar prosedur yang bersifat wajib harus dinyatakan batal sesegera mungkin tanpa perlu menunggu adanya gugatan pembatalan dari badan atau pejabat pemerintahan atau pengadilan yang berwenang untuk melakukannya.

2. Penyelesaian hukum yang dapat dilakukan terkait adanya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat dilakukan melalui BPN atau di luar BPN. Penyelesaian hukum melalui BPN dapat berupa Inisiatif dari Kementerian dan Pengaduan dari masyarakat. Penyelesaian melalui BPN dapat dilakukan atas adanya inisiatif dari kementerian yang berarti pemerintah berperan aktif dalam upaya penyelesaian hukumnya atau adanya pengaduan dari masyarakat yang berarti masyarakat yang merasa dirugikan berperan aktif dalam upaya penyelesaian hukum terkait hak atas tanahnya. Selain itu, sebagai tanggung jawab organisasi pemerintahan, BPN dapat memfasilitasi mediasi antara para pihak yang bersengketa. Upaya ini dilakukan guna mencegah sengketa tersebut tidak memasuki ranah pengadilan, meskipun upaya mediasi ini bukan termasuk wewenang dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional karena dalam praktiknya, upaya ini dilakukan secara sukarela sebagai alternatif penyelesaian sengketa atau atas kesepakatan para pihak. Sedangkan penyelesaian hukum yang dilakukan di luar BPN dapat melalui lembaga peradilan dengan mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah. Lembaga peradilan yang dimaksud adalah lembaga peradilan di lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena sertipikat yang cacat hukum administrasi tersebut merupakan suatu keputusan pejabat tata usaha negara sebagai obyek yang dipersengketakan. Putusan PTUN yang mengabulkan gugatan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi tersebut dilaksanakan oleh BPN dengan permohonan yang diajukan penggugat. Semua penyelesaian hukum terkait sertipikat hak atas tanah menjadi kewenangan BPN, baik terkait pembatalan ataupun pencabutan hak atas tanahnya. Sedangkan penyelesaian hukum terkait kasusnya dapat dilakukan di luar BPN yang kemudian hasil atau keputusan penyelesaian kasus sertipikat yang cacat hukum administrasi tersebut menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan pembatalan atau pencabutan hak atas tanah.

4.2 Saran

1. Bagi Masyarakat

Guna mencapai cita-cita hukum secara keseluruhan dan tertib hukum administrasi pertanahan secara khusus, bagi masyarakat disarankan agar lebih tertib dalam mengurus sertipikat hak atas tanah. Kebutaan hukum dan informasi bagi sebagian opini masyarakat bukan menjadi alasan ketidakpatuhan untuk mengurus sertipikat, karena pada era ini informasi sudah dapat diakses dari berbagai sisi. Urgensi sertipikat bagi masyarakat terletak pada kekuatan pembuktiannya yang sangat kuat. Oleh karena itu, kebenaran data yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat harus sesuai kenyataan, artinya masyarakat tidak diperkenankan dengan cara apapun. Ketaatan terhadap prosedur pendaftaran tanah juga harus dijalankan oleh masyarakat agar sertipikat cacat hukum administrasi dapat dihindari.

2. Bagi Pemerintah

Pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi penyelenggara pendaftaran tanah dan mempunyai wewenang dalam memberikan hak serta menerbitkan tanda bukti hak berupa sertipikat haruslah bijak dan profesional dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Guna menghindari cacat hukum administrasi pada sertipikat, maka langkah-langkah dalam pemberian hak atas tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah harus dilakukan sesuai prosedur yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, kegiatan seperti sosialisasi atau penyuluhan di bidang pertanahan khususnya prosedur pengurusan pendaftaran hak atas tanah juga harus digalakkan di seluruh wilayah Indonesia agar tertib hukum administrasi pertanahan dapat segera tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A'an Efendi, Freddy Poernomo. 2017. *Hukum Administrasi*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Arie Susanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Effendi Peranginangin. 1981. *Praktek Hukum Agraria: Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Esa Study Club.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014. *Modul Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Pipin Syarifin. 1999. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Pustaka Setia.
- Prof. Mr. Dr. L.J. van Apeldoorn. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Soeroso. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan ke VII. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum edisi Cetakan Keenam*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Jakarta Pusat: IBLAM.

Rudi Wibowo dkk. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember*. Jember: UPT Penerbitan Universitas Jember.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Jakarta. 10 Agustus 2002. Berita Negara Tahun ke II 1946, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 75).

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta. 24 September 1960. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986. Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta. 29 Desember 1986. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004. Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta. 29 Maret 2004. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009. Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta. 29 Oktober 2009. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Jakarta. 11 April 2006.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Jakarta. 23 Januari 2015.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015. Badan Pertanahan Nasional. Jakarta. 23 Januari 2015. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21)

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah. Jakarta. 8 Juli 1997 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 57, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jakarta. 1 Oktober 1997.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016. Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jakarta. 14 April 2016.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2006. Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Jakarta. 16 Mei 2006.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Jakarta. 4 Februari 2011.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013. Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Jakarta. 28 Januari 2013.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Jakarta. 30 Oktober 2013.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Jakarta. 4 Pebruari 2011.

C. Jurnal Internet

Kartika indah Siahaan, dkk. 2015, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertipikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Njoo Novi Natalia, 2007, *PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRATIF DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.

Purwaningdyah MW, Agus Wahyudi, 2014, *Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*, Modul.

Tika Nurjannah, 2016, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*, Jurnal.

Mirza Aulia, *Artikel Penyelesaian Kasus Pertanahan*, <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/hukum-indonesia-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan/>

Asmawati, Maret 2014, *Mediasi Suatu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Hukum.

Enrico Simanjuntak, 2017, *Esensi Sengketa Administrasi Pertanahan di Peradilan Tata Usaha Negara*, Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan.

Ujang Abdullah, *Upaya Administrasi dalam Peradilan Tata Usaha Negara*, http://ptunpalembang.go.id/upload_data/UPAYA%20ADMINISTRASI%20DALAM%20PERATUN.pdf

Fence M. Wantu, 2014, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Reviva Cendekia, Gorontalo.