

IMPLEMENTASI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

THE IMPLEMENTATION OF JUDGE'S DECISION ON THE CANCELLATION OF LAND TITLE CERTIFICATE

Shirly Claudia Permata

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145. Telp. (0341) 553898, Fax (0341) 566505
Email: shirlyclaudia01012513@gmail.com

Rachmad Safa'at

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
Email: rachmadsafaat@ub.ac.id

R. Imam Rahmat Safi'i

Program Studi Magister Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
Email: rimam@ub.ac.id

Naskah diterima : 22/09/2018; direvisi : 26/12/2018; disetujui : 26/12/2018

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai masalah pelaksanaan putusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari penulisan artikel ini adalah mengidentifikasi dan menganalisis dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang yang melaksanakan pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo dan tidak melaksanakan pembatalan sertifikat berdasar pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dibuktikan bahwa Tergugat I dan II menguasai sertifikat secara melawan hukum. Tulisan ini merupakan tulisan hukum empiris dengan menggunakan pendekatan antropologi hukum yaitu studi kasus. Jenis data terdiri dari data primer yaitu fakta-fakta lapangan dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Hasil tulisan adalah Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang menurut pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang berdasarkan putusan tersebut dapat dilakukan pembatalan terhadap 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo karena Akta Jual Belinya dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Implikasi hukum bila dilaksanakan pembatalan sertifikat maka timbul kerugian bagi pihak Tergugat II yaitu Praditio Hutomo bila tidak dilakukan pembatalannya terhadap Tergugat yaitu adanya peluang untuk menyalahgunakan sertifikat tersebut dengan tujuan menguntungkan diri sendiri, terhadap penggugat maka akan mengalami kerugian materil yang lebih besar. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat adalah meminta eksekusi paksa dari Pengadilan atau melaporkan ke polisi Tergugat I dan II dengan dasar tuntutan melakukan tindak pidana penggelapan dan juga pemalsuan.

Kata kunci: *sertifikat, pembatalan hak atas tanah, perbuatan melawan hukum*

Abstract

This article discusses issues on the implementation of the judge's decision on the cancellation of land title certificates. The purpose of this journal is to identify and analyse the main reasons for the Land Office of Malang City which can perform the cancellation of the certificate of Praditio Hutomo based on the decision of the court which has permanent legal force. In the court decision Number 60/Pdt.G/2017/PN Malang it was proved that Defendants I and II owned the certificate unlawfully. This paper is an empirical law writing by using a legal anthropological approach that is a case study. The type of data consists of primary data that is field facts and secondary data obtained from literature study. Analysis technique used in this research is descriptive analysis technique qualitative. The conclusion of the writing is judge's decision Number 60/Pdt.G/2017/PN Malang according to officials of Land Office of Malang City only has cancelled the land title certificate of Praditio Hutomo because the Deed of Sale has cancelled by the Judges. The legal implication of the of the Defendant is the opportunity to misuse the certificate with the purpose to get self-benefit, to the Plaintiff it will experience greater material loss. The legal action that the Plaintiff can take is to seek the forced execution of the Court or report to the police of Defendants I and II on the basis of demands for the criminal act of embezzlement and forgery.

Keywords: *certificate, cancellation, land rights, unlawful acts*

PENDAHULUAN

Salah satu kepentingan Warga Negara yang harus dilindungi adalah hak atas tanah. Tanah adalah sumber daya alam yang dibutuhkan manusia, seiring bertambahnya populasi manusia, bertambah pula kebutuhan manusia akan tanah meskipun ketersediaan akan tanah terbatas. Sebagai pelaksanaan perlindungan hukum pada bidang pertanahan kemudian dikeluarkan Peraturan Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA).

Dalam rangka menjamin kepastian hak,serta kepastian hukum atas Tanah, UUPA mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran diseluruh Indonesia dan juga menjadi dasar hukum bagi pelaksana pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk itu maka tiap-tiap hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif yaitu Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak yang kuat selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Data yang disajikan merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum.

Pendaftaran tanah yang sudah dilakukan dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat. Undang-Undang Pokok Agraria tidak menggunakan istilah Sertifikat tanah, namun dalam pasal 19 ayat (2) huruf c menggunakan istilah "surat tanda bukti hak". Surat tanda bukti hak ini dalam kehidupan sehari-hari sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Secara etimologi, sertifikat berasal dari Bahasa Inggris "*Certificate*" yaitu surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan mengenai suatu hal. Sertifikat tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah¹. Bila terjadi sengketa terhadap sebidang tanah tersebut maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ada padanya digunakan untuk membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya. Surat tanda bukti. Hak atau Sertifikat tanah, dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta berperan dalam

¹ Muhammad Yamin Lubis dan Abdurahman Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008, hlm. 204.

kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila Sertifikat tersebut digunakan sebagai jaminan).²

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat hak milik, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa serta membentuk suatu kesepakatan di antara para pihak. Dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan, berdasarkan Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006, bahwa Kanwil BPN mempunyai wewenang dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan mekanisme *litigasi, non litigasi* maupun *advokasi*. Mekanisme *litigasi* dapat dipilih dalam hal terkait konflik atau sengketa kepastian hukum dan hak dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai, selain itu upaya ini juga digunakan untuk kasus-kasus pelanggaran hukum. Keputusan yang dihasilkan sifatnya memaksa. Mekanisme *non litigasi* dipilih apabila adanya kepentingan para pihak yang harus dilindungi dihadapan publik yang sifatnya perdata dan didasari keinginan kuat para pihak untuk berdamai, keputusan sifatnya sukarela. Mekanisme *advokasi* digunakan untuk sengketa yang berkaitan dengan masalah perebutan hak dan kepastian hak semata, tetapi lebih dari itu memiliki implikasi dan dimensi yang luas dan mendalam bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya, politik dan keamanan masyarakat.³

Seperti contoh kasus pada putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, bahwa 3 (tiga) lembar sertifikat hak atas tanah milik Choirul Anam (Penggugat) dibawa dan dikuasai secara melawan hukum oleh Lutfi (Tergugat I) yang kemudian dibalik nama pada pihak ketiga yaitu Tergugat II dengan menggunakan foto identitas yang dipalsukan dan akta jual beli palsu. Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai Turut Tergugat. Pihak Tergugat I dan II tidak hadir dalam persidangan. Bunyi Amar putusan diantaranya; Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor: 122/2009 dan Akta jual beli Nomor: 93/2009, Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6-1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 tidak mempunyai kekuatan hukum, Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan sertifikat dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan. Sejak saat putusan dibacakan hingga saat ini, pihak Kantor Pertanahan sebagai Turut Tergugat belum melaksanakan pembatalan sertifikat. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 58 ayat (1) mengatur bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum wajib dilaksanakan kecuali ada alasan yang sah untuk tidak melaksanakan. Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang melakukan pembatalan terhadap 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo dengan dasar putusan Pengadilan Negeri, sedangkan pada prinsipnya kewenangan pembatalan adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Dari uraian di atas maka perlu dilakukan kajian terkait masalah Implementasi

² *Ibid.*, hlm. 205.

³ Rachmad Safa'at, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, Malang, 2006, hlm. 33-34.

Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Atas Tanah Hak Milik (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang).

Maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan artikel ini, bagaimana dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan pembatalan sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, bagaimana implikasi hukum terhadap para pihak atas pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik atas dasar putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, bagaimana upaya hukum pihak penggugat terhadap tidak dilaksanakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

Metode Penelitian yang penulis gunakan terdiri atas 7 (tujuh) hal yaitu jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, lokasi, populasi dan sampel serta analisa data⁴. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian hukum empiris dimana penulis mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dan menghubungkannya dengan kenyataan lapangan terkait pelaksanaan Putusan PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

Pendekatan antropologi hukum, yaitu studi kasus lapangan yang merupakan suatu metode pendekatan yang digunakan untuk mendapat kejelasan tentang masalah pelaksanaan putusan pengadilan terkait sertifikat hak atas tanah pada pihak-pihak terkait yaitu hakim yang memutus perkara, pegawai Kantor Pertanahan serta Penggugat dan Tergugat. Data primer diperoleh peneliti langsung dari lokasi penelitian yaitu pada Pengadilan Agama Malang serta PPAT dengan melakukan wawancara langsung kepada para responden, dalam hal ini adalah pihak-pihak yang memiliki kompetensi terhadap data yang diperlukan oleh penulis sesuai dengan permasalahan yang diteliti, maupun arsip-arsip, dan dokumen yang terkait dengan permasalahan tulisan. Jenis data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu data primer, langsung diperoleh dari lapangan berupa pendapat serta keterangan-keterangan yang diperoleh dari hakim yang memutus perkara nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, pihak kantor pertanahan Kota Malang dan penggugat yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah atas dasar putusan PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang. Pembahasan mengenai data primer dalam hal ini adalah hasil wawancara dengan para responden. Data sekunder berupa peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi dokumen. Lokasi penelitian dilakukan di Wilayah hukum Kota Malang dengan sampel yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang (Penggugat, Tergugat, Kantor Pertanahan Kota Malang dan hakim yang memutus perkara). Sedangkan analisa data dilakukan secara kualitatif, dimana data dan informasi lapangan ditarik maknanya dan konsepnya kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan.

PEMBAHASAN

Kantor Pertanahan Kota Malang terletak di Jalan Danau Jonge I/1 Malang. Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian

⁴ Pada dasarnya metode penelitian merupakan rangkaian dan langkah-langkah yang berencana dan sistematis untuk memecahkan suatu permasalahan. M. Yazid Fathoni, *Kedudukan Pernikahan Poligami Secara Sirri Ditinjau Dari Hukum Keluarga*, Jurnal IUS (Hukum dan Keadilan), Vol. VI, No. 1, April, 2018, http://jurnal.ius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/525/pdf_68, diakses tanggal 7 Oktober 2017 hlm. 128

Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Fungsi Kantor Pertanahan Kota Malang sama seperti fungsi ATR/BPN secara umum, antara lain yaitu: perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah; koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Dasar Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang Dalam Melaksanakan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Praditio Hutomo Berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang

Proses penerbitan suatu sertifikat hak milik atas tanah pada awalnya dimulai dengan melakukan pendaftaran tanah. Harun Al Rashid mendefinisikan kata Pendaftaran yaitu berasal dari kata *cadastre* (Bahasa Belanda: *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah⁵.

Pengertian dari Sertifikat yaitu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁶

Semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum administrasi. Perkara yang berkaitan dengan sengketa sertifikat hak milik atas tanah biasanya diajukan di Pengadilan Tata Usaha atau Pengadilan Negeri. Perbedaan antara PTUN dan PN yaitu, jika PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada PN objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa, termasuk dalam hal ini adalah Sertifikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat. Adanya Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012 menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah bisa melalui media Peradilan Tata Usaha Negara, jika obyeknya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan pihak yang menerbitkannya adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, penggugatnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena telah melewati batas waktu pengajuan gugatan TUN serta objek perkaranya menyangkut

⁵ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 82.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 23.

status kepemilikan hak. Sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 hari, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut.

Semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum administrasi. Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusannya menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, namun Sertifikat Hak Atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah.

Amar putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang menjadi dasar Kantor Pertanahan Kota Malang untuk melakukan pembatalan terhadap 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo, sebagaimana dijelaskan oleh Bapak Ibnu Bachtiar⁷:

“Choirul Anam berhak atas kedua sertifikat atas nama Praditio Hutomo, Akta Jual Beli dalam kedua sertifikat menggunakan identitas palsu dan akta yang dipalsukan sebagaimana yang telah disebutkan dalam amar putusan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, balik nama atas kedua sertifikat dinyatakan tidak sah.”

Sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik atas nama Choirul Anam yang masih di bawah penguasaan Lutfi Hamdani tidak dilakukan pembatalannya oleh Kantor Pertanahan Kota Malang karena pada amar putusan hanya menyatakan penguasaan sertifikat tersebut melawan hukum dan hanya memerintahkan kepada Tergugat I yaitu Lutfi Hamdani untuk mengembalikan sertifikat tersebut kepada pihak Penggugat.

Tindakan pembatalan atas 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo merujuk pada dasar hukum Pasal 58 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, setelah putusan berkekuatan hukum tetap, BPN wajib melaksanakan isi putusan sebagaimana diatur dalam:⁸ Ayat (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; Ayat (2) “Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;

⁷ Ibnu Bachtiar, Kepala Seksi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

⁸ Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

- e. perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g. amaryangbermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.“

Sengketa kepemilikan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan ke Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan kewenangannya masing-masing, tergantung kedudukan sertifikat tersebut sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau sebagai bukti kepemilikan hak, tetapi perlu dilakukan kajian ulang, apakah frasa “menyatakan sertifikat hak milik tidak berkekuatan hukum”, berhak dinyatakan oleh Pengadilan Negeri atau tidak karena esensi dari peradilan perdata adalah menilai siapa yang berhak dan siapa yang tidak berhak atas sebidang tanah terperkara, bukan menilai keabsahan administratif penerbitan sertifikat dimaksud.

Kewenangan pembatalan sertifikat sebetulnya merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dan untuk pelaksanaannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan. Penggugat dalam kasus ini tidak mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara karena telah melewati jangka waktu pengajuan gugatan yaitu 90 hari sejak diumumkan atau diterimanya keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Pelaksanaan pembatalan sertifikat itu sendiri merupakan kebijakan dari masing-masing Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut.

Jadi dalam pelaksanaan kewenangan pembatalan pada perkara putusan Pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang mengamanatkan pencoretan dan pengumuman peralihan hak dan sertifikat Hak Milik atas nama Praditio Hutomo kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Malang. Hal ini diperkuat dengan keterangan dari Bapak Ibnu Bachtiar⁹;

“Permohonan pembatalan sertifikat ini, telah dijamin bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah dapat menandatangani konsep Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat yang telah disiapkan menjadi Surat Keputusan. Analisis terhadap pembatalan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio hutomo telah dilakukan baik secara mendalam, hati-hati dan sesuai hukum pertanahan yang berlaku.”

Jadi terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam putusan nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, pihak Kantor Pertanahan Kota Malang melakukan pembatalan karena menurut pihak Kantor Pertanahan amar putusan membatalkan Akta Jual Beli sehingga berdampak pada kebatalan sertifikat hak atas. Jika dihubungkan dengan teori efektivitas, pelaksanaan putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang telah cukup efektif memberi kejelasan dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan dalam hal ini yaitu pihak Penggugat.

Implikasi Hukum Terhadap Para Pihak Atas Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Dasar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

Pengertian kata implikasi adalah segala sesuatu yang telah dihasilkan dengan adanya proses perumusan kebijakan. Dengan kata lain implikasi adalah akibat-akibat dan konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya kebijakan atau

⁹ Ibnu Bachtiar, Kepala Seksi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

kegiatan tertentu.¹⁰ Jadi kata implikasi hukum merupakan konsekuensi hukum yang timbul disebabkan karena suatu aturan atau perbuatan.

Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dalam pertimbangan hakimnya memutuskan bahwa Tergugat I dan II dalam melakukan balik nama pada obyek sengketa yang tidak dilandasi dengan hak yang sah yakni melakukan pemalsuan identitas serta menggunakan Akta Jual Beli palsu. Se bagaimana Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
2. Adanya unsur kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan sebab akibat;

Terdapat perbedaan persepsi antara Hakim yang memutus perkara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Malang, dimana menurut keterangan hakim Bapak Mochammad Fatkur sifat putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang;¹¹ “putusan ini bersifat *declaratoir*, dimana menyatakan sah atau tidak sah Akta Jual Beli dan sertifikat.”, sedangkan pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo tersebut dengan menggunakan dasar putusan hakim Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.

Pihak Tergugat I dan II telah dipanggil untuk datang pada hari persidangan tetapi Tergugat I dan II tidak hadir dan tidak diwakili kuasa hukumnya sehingga berdasarkan Pasal 125 HIR hakim dapat menjatuhkan putusan *verstek*, putusan dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir atau tidak mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil secara patut.

Penguasaan sertifikat hak milik oleh Tergugat I dan Tergugat II akan berpeluang besar untuk disalahgunakan. Peluang terjadinya penyalahgunaan sebagai contoh bila sertifikat digunakan sebagai jaminan hutang di bawah tangan, maka pihak Tergugat akan mendapat keuntungan padahal status kepemilikan tanah tersebut sedang dalam sengketa tapi tidak diketahui oleh pihak kreditur. Selain itu, selama beberapa tahun sertifikat dalam penguasaan para Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat menggunakan haknya untuk memanfaatkan sertifikat hak miliknya. Potensi penyalahgunaan seperti tindak pidana lanjutan juga dapat dilakukan pihak Tergugat, misalnya jual beli sertifikat di bawah tangan.

Implikasi Hukum terkait dilaksanakannya pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo oleh Kantor Pertanahan Kota Malang juga berdampak pada timbulnya kerugian khususnya pada sisi ekonomi. Implikasi hukum yang timbul dari sisi Penggugat yaitu bahwa dengan dilakukannya balik nama sertifikat hak milik atas nama Choirul Anam menjadi Praditio Hutomo dengan dasar AJB yang dipalsukan maka Tergugat I yaitu Lutfi Hamdani telah menikmati keuntungan secara material. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan. Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis. Sehingga dengan dikuasainya sertifikat

¹⁰ Irfan Islamy, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, PT.Bumi Aksara, Jakarta 2003, hlm. 114-115.

¹¹ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.

tersebut terutama sebagaimana telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II maka akan sangat memudahkan Tergugat II untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu dengan dikuasainya sertifikat hak milik tersebut oleh para Tergugat, akan memberi peluang besar untuk melakukan itikad buruk atas sertifikat tersebut dan akan menimbulkan kerugian lain terhadap Penggugat.

Pejabat pemerintah yang tidak melaksanakan putusan berarti dia masih dalam kewenangannya untuk patuh atau tidak patuh, artinya tindakan pejabat pemerintah tersebut masih dalam kerangka dinas yang bersumber dari kewenangannya, karena itu tindakan tersebut dapat digolongkan menjadi penyalahgunaan wewenang. Pelanggaran terhadap penyalahgunaan wewenang dalam undang-undang administrasi pemerintahan dikenai sanksi administrasi berat.¹²

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

Teori yang digunakan dalam rumusan masalah kedua adalah teori Perlindungan Hukum, dimana implikasi hukum dilaksanakannya pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo, bahwa Praditio Hutomo telah terbukti melakukan balik nama secara melawan hukum sehingga tidak dapat dipertahankan kepemilikan sertifikat atas namanya. Jika pihak Tergugat II tidak merasa melakukan perbuatan melawan hukum maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan didukung bukti-bukti yang kuat. Perlindungan hukum bagi Penggugat dengan tidak dilakukannya pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari atas nama Choirul Anam, bentuk perlindungan hukumnya yaitu perlindungan hukum Represif. Menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹³ Perlindungan hukum terhadap Penggugat dalam Putusan 60/Pdt.G/2017/PN Malang menggunakan perlindungan hukum Represif, merupakan upaya penyelesaian terhadap suatu sengketa yang timbul pada saat terjadinya suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana penyelesaian sengketa yang terjadi di Pengadilan.¹⁴

Terkait pelaksanaan pembatalan pada 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo, Tergugat II yaitu Praditio Hutomo akan dirugikan dari segi ekonomi sebab hak penguasaannya telah hilang jika sertifikat tersebut dibatalkan dan kemudian diterbitkan sertifikat baru atas nama Choirul Anam.

¹² Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non-executable-Proses dan Dinamika dalam Konteks PTUN*, Genta Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 71.

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1-2.

¹⁴ Budi Agus Riswadi dan Sabhi Mahmashani, *Dinamika Hak Kekayaan Intelektual Dalam Masyarakat*, Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm. 12.

Jadi implikasi terkait dilaksanakannya pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari atas nama Choirul Anam oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang yaitu dapat membuka peluang bagi pihak Tergugat I untuk menyalahgunakan sertifikat yang dikuasanya secara melawan hukum untuk menguntungkan diri sendiri, sebagai contoh para Tergugat dapat melakukan jual beli di bawah tangan dengan sertifikat yang bermasalah tersebut. Sedangkan implikasi bagi pihak Penggugat yaitu semakin besarnya kerugian yang diderita secara materil khususnya serta tidak adanya jaminan kepastian hukum atas haknya. Implikasi hukum dengan dilakukannya pembatalan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo, maka Praditio Hutomo akan dirugikan secara ekonomi karena hak kepemilikannya telah hilang.

Upaya Hukum Pihak Penggugat Terhadap Tidak Dilaksanakannya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang termasuk putusan *condemnatoir* yaitu putusan yang berisi penghukuman dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu. Sebagaimana dinyatakan dalam amar bahwa Menghukum Tergugat I dan II untuk mengembalikan sertifikat, memberi kuasa pada Penggugat untuk membalik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat dan Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan. Putusan untuk melakukan suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 225 HIR, pasal 259 RBg). Putusan mana dengan tergugat dihukum untuk menyerahkan sesuatu barang, misalnya sebidang tanah, dilaksanakan oleh jurusita, dengan disaksikan oleh pejabat setempat, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara. Namun menurut Menurut hakim Bapak Mochammad Fatkur sifat putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang;¹⁵ “putusan ini bersifat *declaratoir*, dimana menyatakan sah atau tidak sah Akta Jual Beli dan sertifikat.”

Terhadap putusan nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, Kantor Pertanahan Kota Malang melaksanakan pembatalan atas 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo sebab pihak Tergugat I dan II sebagai pihak yang kalah tidak menunjukkan itidak baik untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut secara sukarela, sedangkan untuk sertifikat yang masih atas nama Choirul Anam dan di bawah penguasaan Tergugat I tidak dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang. Maka langkah atau upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah; Pertama, mengajukan permohonan eksekusi (sita eksekutorial) ke Pengadilan. Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri yang diterima baik oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan perdamaian, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding, putusan Pengadilan Tinggi yang diterima baik oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi.

Prosedur yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menyelesaikan masalah sengketa sertifikat hak atas tanah dari Penggugat atas sertifikat yang telah dibalik nama menjadi nama Praditio Hutomo adalah dengan menerbitkan sertifikat pengganti sebagaimana Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berdasarkan permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi. Setelah dinyatakan tidak sah balik nama oleh

¹⁵ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.

Putusan Pengadilan jadi perbuatan hukum balik namanya dianggap tidak pernah ada. Pertama-tama diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat II praditio Hutomo kemudian dicoret dan dibatalkan untuk kemudian diterbitkan sertifikat baru atas nama Choirul Anam. Selanjutnya yang harus dilakukan yaitu melakukan pengumuman Penerbitan sertifikat pengganti dengan pengumuman 1 (satu) kali melalui media cetak setempat, biaya ditanggung pemohon, misal dalam jangka waktu 30 hari tidak ada keberatan dari pihak lain maka sertifikat pengganti diterbitkan Pasal 59 PP Nomor 24 tahun 1997. Tujuan dari pengumuman itu sendiri dengan maksud agar masyarakat mengetahui dan tidak ada alasan bagi mereka yang membeli untuk menunjuk dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik.

Secara keseluruhan mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri. Perlu interpretasi pejabat berwenang dalam membuat keputusan dan menentukan bagaimana prosedur dan landasan hukum yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ibnu Bachtiar selaku Kepala Sesi Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Malang, pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menyelesaikan masalah sengketa sertifikat hak atas tanah dari Choirul Anam adalah dengan;¹⁶

“menerbitkan sertifikat pengganti (Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) berdasarkan permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi. Setelah dinyatakan tidak sah balik nama oleh Putusan Pengadilan jadi perbuatan hukum balik namanya dianggap tidak pernah ada. Sertifikat yang dikuasai para Tergugat dianggap hilang karena Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak mengembalikan sertifikat secara sukarela. Langkah pertama yang harus dilakukan yaitu melakukan pengumuman Penerbitan sertifikat pengganti dengan pengumuman 1 (satu) kali melalui Koran, biaya ditanggung pemohon, misal dalam jangka waktu 30 hari tidak ada keberatan dari pihak lain maka sertifikat pengganti diterbitkan.”

Sesuai dengan teori eksekusi yang digunakan untuk menjawab permasalahan ketiga yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan pihak Penggugat terkait tidak dilaksanakannya pembatalan atas 1 (satu) sertifikat atas nama Choirul Anam oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, maka upaya yang dapat dilakukan pihak Penggugat adalah dengan memohon pada Pengadilan untuk melakukan eksekusi. Eksekusi itu dibagi 2 (dua) jenis: pertama, eksekusi sukarela yang artinya pihak yang dikalahkan melaksanakan sendiri putusan Pengadilan tanpa ada paksaan dari pihak lain. Kedua, eksekusi dengan Paksaan yang artinya menjalankan putusan Pengadilan, yang merupakan suatu tindakan hukum dan dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah disebabkan ia tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Karena pihak Tergugat I dan II tidak menunjukkan itikad baik untuk mengembalikan sertifikat yang dikuasainya secara melawan hukum maka dapat dimintakan kepada Pengadilan untuk melakukan eksekusi paksa. Upaya hukum lain yang dapat dilakukan pihak Penggugat yaitu melaporkan ke polisi atas tindak pidana yang dilakukan pihak Tergugat I dan II dengan Pasal 372 dan 374 KUHP tentang

¹⁶ Ibnu Bachtiar, Kepala Seksi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.

Penggelapan atau Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan, dimana unsur-unsur tindak pidananya telah dipenuhi oleh para Tergugat.

SIMPULAN

Dari paparan pada bab-bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan;

1. Dasar alasan Kantor Pertanahan Kota Malang melaksanakan pembatalan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo karena dengan batalnya Akta Jual Beli maka berdampak pula pada batalnya sertifikat hak milik sebab Akta Jual Beli merupakan dasar peralihan bidang-bidang tanah tersebut, pelaksanaan pembatalan akan dibuktikan dengan Surat Keputusan yang telah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang. Pembatalan sertifikat yang menimbulkan kerugian harus diajukan oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut.
2. Implikasi hukum terkait dilaksanakannya pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, maka Penggugat Tergugat II khususnya akan mengalami kerugian secara ekonomi, sedangkan selama penguasaan sertifikat ada pada para Tergugat, pihak Penggugat juga dirugikan secara materil dan non materil.
3. Upaya hukum atas tidak dilaksanakannya satu sertifikat atas nama Choirul Anam yaitu pihak Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi paksa pada Pengadilan Negeri Kota Malang untuk meminta kembali sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat I, selain itu pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan penerbitan sertifikat pengganti tetapi dengan prosedur yang tidak mudah dan memakan waktu yang lama, upaya hukum lain yaitu pihak Penggugat dapat melaporkan pihak Tergugat I dan II sebagai tindak pidana penggelapan karena telah menguasai sertifikat secara melawan hukum. Bagi pihak pejabat Kantor Pertanahan dapat dikenakan Pasal 421 KUHP tentang Pejabat yang melakukan pembiaran dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan.

Penulis berharap hendaknya Kantor Pertanahan Kota Malang dapat segera menindaklanjuti dengan melakukan pembatalan dan menerbitkan sertifikat baru juga pada sertifikat yang masih atas nama Penggugat yaitu Choirul Anam, agar dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang sah. Bagi pemerintah hendaknya memberi batasan yang jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan antara kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan terkait permasalahan sengketa kepemilikan sertifikat sehingga tidak terjadi benturan kewenangan mengadili serta membentuk lembaga peradilan yang khusus untuk menengani sengketa di bidang pertanahan

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Budi Agus Riswadi dan Sabhi Mahmashani, 2009, *Dinamika Hak Kekayaan Intelektual Dalam Masyarakat*, Total Media, Yogyakarta, Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Irfan Islamy, 2003, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdurahman Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta. Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.

Rachmad Safa'at, 2006, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, Malang..

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

Jurnal

M. Yazid Fathoni, *Kedudukan Pernikahan Poligami Secara Sirri Ditinjau Dari Hukum Keluarga*, Jurnal IUS (Hukum dan Keadilan), Vol. VI, No. 1, April, 2018, http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/525/pdf_68, diakses tanggal 7 Oktober 2017

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP No 10/1961) tentang Pendaftaran Tanah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

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