

9-30-2020

KENDALA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM PENERBITAN DUPLIKAT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3136 K/Pdt/2017)

Rizaldi Malkan Husni
rizaldimalkan@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Husni, Rizaldi Malkan (2020) "KENDALA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM PENERBITAN DUPLIKAT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3136 K/Pdt/2017)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 28.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/28>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

KENDALA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM PENERBITAN DUPLIKAT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3136 K/Pdt/2017)

Cover Page Footnote

1 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 288. 2 Adrian Sutedi, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, (Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 1. 3 Margaretha Dewi Kirana, Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/Tun/2005, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012, hlm. 1. 4 Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cet. 5, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2015), hlm. 1. 5 Ibid, hlm. 2. 6 Ibid 7 Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan, hlm. 2. 8 Adrian Sutedi, Kekuatan Hukum Berlakunya, hlm. 7. 9 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, hlm. 472. 10 Ibid.

**KENDALA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM
PENERBITAN DUPLIKAT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3136 K/Pdt/2017)**

Rizaldi Malkan Husni , Fajri Mekkaputra, Widodo Suryandono

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam penerbitan duplikat sertipikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Nomor 3136 K/Pdt/2017, sehingga diperlukan kajian terhadap masalah tersebut dengan isu hukum yang dibahas adalah akibat hukum penerbitan duplikat sertipikat hak atas tanah sebagai akibat perintah putusan pengadilan, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akta jual belinya cacat hukum dengan putusan pengadilan, dan penyelesaian pelaksanaan putusan pengadilan dalam penerbitan duplikat sertipikat hak atas tanah (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017). Metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum dengan menggunakan data sekunder. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dan alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Hasil penelitian ini adalah Penerbitan sertipikat duplikat hak atas tanah sebagai akibat perintah Putusan pengadilan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah seakan-akan terdegradasi dengan adanya dua sertipikat hak atas tanah dengan dua subjek orang yang berbeda dan objek sertipikat yang sama. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat atau Termohon Kasasi (pihak yang dirugikan) adalah dengan mengajukan gugatan pembatalan sertipikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan sertipikat. Pembatalan tersebut menyebabkan hapusnya hak atas tanah dan status tanah tersebut menjadi tanah negara yang berarti harus diajukan permohonan hak baru kepada kantor pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan revisi peraturan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Sertipikat Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kantor Pertanahan

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penerbitan sertipikat hak atas tanah tidak bisa dilepaskan dari proses panjang yang harus ditempuh hingga sertipikat hak atas tanah berada di tangan pemilik. Objek dari pendaftaran tanah ialah tanah. Tanah adalah salah satu bagian utama dalam kehidupan manusia yang memiliki dua tujuan, yaitu pertama untuk aspek pembangunan seperti bangunan , lapangan, gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain lalu tanah digunakan untuk

pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.¹ Kebutuhan akan tanah semakin meningkat namun tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang pada akhirnya menimbulkan sengketa, baik mengenai pemilikan, penguasaan, dan penggunaannya. Oleh karena tanah memiliki fungsi yang sangat strategis dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara maka dibutuhkan suatu pengaturan yang konkret dan sesuai perkembangan zaman dalam rangka masyarakat yang sejahtera dan makmur.

Pengakuan akan kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan keberadaan sertifikat sejak lama terjadi pada zaman kekhalifahan Turki Usmani sebagaimana Pasal 1737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam.² Lalu di Inggris juga pengakuan hak-hak atas tanah seseorang diwujudkan dalam sertifikat yang diatur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah (*Land Registrations Act 1925*).

Pengaturan pertanahan di Indonesia bersumber dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 selanjutnya disebut UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043 selanjutnya disebut UUPA merupakan ketentuan pelaksana lebih lanjut dari UUD 1945.³

UUPA disahkan pada tanggal 24 September 1960. Sejak disahkan, berlakuklah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada zaman Hindia Belanda meliputi *Agrarische Wes Stb.* 1870 No. 55 dan *Agrarische Besluit Stb.* 1870 No. 118.⁴ Kemudian berdasarkan pasal 19 Ayat 1 UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah yaitu antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, LNRI Tahun 1951 No. 28-TLNRI No. 2171 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No. 59-TLNRI No. 3696 selanjutnya disebut PP 24/1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut Perkaban 3/1997.

Dengan disahkannya UUPA maka sebagaimana dalam penjelasan umumnya yang menyatakan bahwa meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk menerapkan tujuan tersebut maka terdapat dua upaya yaitu:⁵

- a. “Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 288.

² Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 1.

³ Margaretha Dewi Kirana, *Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/Tun/2005*, Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012, hlm. 1.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 5, (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2015), hlm. 1.

⁵ *Ibid*, hlm. 2

- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum kepada seluruh elemen baik pemegang hak atas tanah, pihak yang berkepentingan, dan pemerintah.”

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah diwujudkan dengan adanya pendaftaran tanah atau dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan ini meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁶ Pendaftaran tanah ini menghasilkan **Sertipikat** sebagai tanda bukti haknya atau disebut sebagai *Rechts Cadaster*. Sedangkan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa pihak yang wajib membayar pajak atas tanah disebut sebagai *Legal Cadaster* yang menghasilkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁷

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah lebih spesifik diatur dalam Peraturan Pemerintah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa *untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Lalu, pada Ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; Pemberian **surat-surat tanda bukti hak**, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas merupakan ketentuan yang mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ini dilakukan untuk memonitor lembar-lembar sertipikat sehingga dapat tercapai tertib administrasi di bidang hukum pertanahan dan menghindari adanya kasus-kasus pemalsuan sertipikat atau adanya penerbitan sertipikat lebih dari satu kali.

Untuk penerbitan sertipikat lebih dari satu kali atau ganda akan menimbulkan tumpang tindih seluruhnya atau sebagian yang disebabkan oleh sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.⁸ Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat maka kemungkinan untuk terjadinya sertipikat ganda akan kecil. Sertipikat ganda harus dilakukan pembatalan apalagi ternyata sertipikat tersebut menyebabkan sengketa yang mengharuskan para pihak untuk menyelesaikannya di pengadilan. Namun demikian, latar belakang adanya sertipikat ganda harus dilihat kasusnya, apakah digandakan dengan sengaja oleh orang lain atau karena sudah terbit lalu diterbitkan lagi.

Dengan terbitnya dua sertipikat atau lebih dalam satu bidang tanah maka akan terdapat perbedaan baik data yuridis dan data fisiknya. Data fisik merupakan keterangan mengenai batas, letak, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan menyangkut bangunan atau bagian bangunan yang berdiri

⁶ *Ibid*

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan*, hlm. 2.

⁸ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya*, hlm. 7.

diatasnya.⁹ Perbedaan yang terjadi dalam sengketa sertipikat ganda adalah mengenai batas-batas tanah dan luas tanah. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum pemegang haknya, bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.¹⁰

Pihak yang diberikan kewenangan untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan apa nama surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat tidak disebutkan secara tegas dalam UUPA. Namun di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditegaskan bahwa pihak yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Jawatan Pendaftaran Tanah, sedangkan nama surat tanda bukti hak adalah sertipikat. Hingga kemudian dengan terbitnya PP 24/1997, Jawatan Pendaftaran Tanah diubah namanya menjadi Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) PP 24/1997 menyatakan bahwa untuk tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan-perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam hal ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, mereka membutuhkan bantuan pihak-pihak lain seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT mengacu pada Pasal 6 Ayat (2) PP 24/1997.

PPAT memiliki peranan penting dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 Ayat (2) PP 24/1997 tidak memiliki arti bahwa PPAT adalah bawahan dari BPN bahkan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten melainkan PPAT memiliki kewenangan dan kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya serta bersinergi dengan seluruh pihak dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.¹¹

Pengaturan mengenai PPAT dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, LNRI Tahun 1998 No. 52-TLNRI No. 3746 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, LNRI Tahun 2016 No. 120-TLNRI 5893 selanjutnya disebut PP PPAT.

Dalam penerbitan sertipikat tanah tidak bisa dilepaskan dari peran dua elemen di atas yakni Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan PPAT. Dalam Pasal 2 PP PPAT dijelaskan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak mili atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut yang membutuhkan akta PPAT, adalah:¹²

- a. “Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pembagian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 472.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan*, hlm. 316.

¹² *Ibid*, hlm. 347

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”

Untuk Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagaimana merupakan pemerintah maka dalam hal kegiatan pendaftaran tanah memiliki tugas yaitu melakukan:

- a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya hubungan sinergis antara PPAT dan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten diharapkan dapat mewujudkan kepastian hukum dalam hukum agraria Indonesia dengan adanya Sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat. Sertipikat akan memberikan rasa aman bagi pemilik/pemegang serta ahli warisnya dikemudian hari sehingga apabila terdapat keberatan dari pihak lain maka Sertipikat akan menjadi pegangan dan alat bukti untuk menjawab hal tersebut.

Lebih jauh lagi, PP 24/1997 memberikan antisipasi untuk sertipikat yang rusak, hilang, atau sertipikat tersebut menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi serta sertipikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi maka dapat dilakukan pengurusan sertipikat pengganti sebagaimana Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP 24/1997. Hanya saja dalam praktiknya, penerbitan sertipikat pengganti rawan bermasalah. Terlebih, apabila putusan pengadilan memerintahkan untuk menerbitkan duplikat sertipikat yang sertipikat lamanya telah dilampirkan dalam berkas perkara dalam putusan yang berbeda.

Salah satu contoh masalah yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti sebagai akibat putusan pengadilan tersebut, seperti pada kasus yang terjadi antara Tuan BS dan Tuan S selaku Para Penggugat dengan Tuan MF dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Gresik sebagai Para Tergugat dengan objek tanah seluas 355 meter persegi (m²) yang terletak di Kota Gresik. Atas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 610/DesaKembangan atas nama Alm.SM dan Para Penggugat. Namun ternyata tanpa sepengetahuan mereka, sertipikat tersebut dibaliknama atas nama Tergugat Tuan MF dengan Akta Jual Beli 98/Kbm/XII/1927/1989 tanggal 20 Desember 1989 yang dinyatakan batal demi hukum dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 161/K/Pid/1996 sehingga seharusnya apa yang tertulis di sertipikat bukan Tuan MF melainkan Para Tergugat. Kemudian dalam putusan pidana dalam berkas berbeda, hakim memerintahkan sertipikat asli Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan dinyatakan tetap dilampirkan dalam berkas perkara Putusan. Ini menyebabkan terdapat dua sertipikat asli yang mana di satu sisi merupakan sertipikat yang lahir akibat peralihan yang cacat hukum dan di sisi lain sertipikat yang lahir sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Dengan demikian, sertipikat ganda tersebut menguraikan objek yang sama namun dengan pemegang hak atas tanah yang berbeda.

Berdasarkan dari kasus yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“KENDALA PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM PENERBITAN DUPLIKAT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3136 K/PDT/2017).”**

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan. dapat dikemukakan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Akibat Hukum Penerbitan Duplikat Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Perintah Putusan Pengadilan?
2. Bagaimana Penyelesaian Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Penerbitan Duplikat Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017)?

1.3 METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini menggunakan bentuk penelitian Yuridis- Normatif,¹³ yakni meneliti berbagai macam peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar ketentuan hukum untuk menganalisa kasus dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017.

Jenis data Penelitian ini berasal dari data sekunder yakni data yang diperoleh dari kepustakaan.¹⁴ Penelusuran terhadap data sekunder ini didukung oleh dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil Penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.¹⁵

Oleh karena data yang digunakan adalah data sekunder maka Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahar, hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan Indonesia yang berhubungan dengan Penelitian dan Penulisan tesis ini,¹⁶ diantaranya sebagai berikut:
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
 - 4) UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
 - 5) PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 7) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 9) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor

¹³ Aldukadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal 43.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 28.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm. 12

¹⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, hlm. 18.

- 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut Perkaban 3/1997.
- 10) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
 - 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
 - 12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 13) Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
 - 14) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
 - 15) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan, hukum yang memberikan informan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan implementasinya, serta dapat membantu menganalisis, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer,¹⁷ yang terdiri dari artikel ilmiah, buku, penelusuran internet, dan Tesis.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam Penelitian ini adalah KBBI dan kamus hukum.

Penelitian ini menggunakan tipologi penelitian Deskriptif Analitis, yang dimaksud dengan tipe penelitian Deskriptif Analitis adalah tipe penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.¹⁸ Lalu setelah menggambarkan secara tepat mengenai keadaan atau gejala yang terjadi. Gambaran gejala tersebut dianalisis.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam Jurnal ini sistematikan penulisannya akan dibagi menjadi 3 bagian atau bab, yang terdiri dari:

1. PENDAHULUAN

¹⁷ Sri Mamudji. et. al, *Metode Penelitian dan Penulisan*, hlm. 31.

¹⁸ Sri Mamudji, et.al, *Metode Penelitian*, hal 4.

Pada bagian pendahuluan ini akan diawali dengan latar belakang mengapa peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Jakarta Selatan terhadap Penerbitan Perpanjangan Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 170/ Kuningan Barat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/ Pdt.G/2017. Lalu diikuti dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional dan sistematika penulisan

2. PEMBAHASAN

Pada bagian Pembahasan ini akan diawali dengan kasus posisi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Sdt/2017. lalu dilanjutkan dengan akibat hukum penerbitan duplikat sertipikat hak atas tanah sebagai akibat perintah putusan pengadilan dan penyelesaian pelaksanaan putusan pengadilan dalam penerbitan duplikat sertipikat hak atas tanah (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017)

3. PENUTUP

Pada bagian penutup ini akan berisikan kesimpulan yang didapat setelah melakukan pembahasan dan diikuti saran dari peneliti.

2 PEMBAHASAN

2.2 Kasus Posisi

Studi kasus yang akan diambil pada penulisan tesis ini adalah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3136/K/Pdt/2017. Para pihak dalam perkara ini ialah: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding, BS dan S sebagai Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding dan MF sebagai Turun Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding. Permohonan kasasi diajukan ke Mahkamah Agung pada tanggal 22 Mei 2017. Kemudian, untuk memudahkan dalam memahami kasus posisi ini maka nama para pihak akan disebutkan sebagaimana kedudukannya dalam putusan.

Kasus posisi berawal dari Para Termohon Kasasi yang dahulu sebagai Para Tergugat I merupakan anak kandung dari perkawinan almarhum DT dan almarhumah SM. Semasa hidup almarhum DT dan almarhumah SM memiliki sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah seluas 355 m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 22 November 1982 Nomor 7799/1982, tertulis atas nama DT, yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Gresik pada tanggal 23 November 1982, setempat dikenal dengan Jalan DR. Wahidin Sudirohusodo, nomor lama 590/622 (nomor baru), RT 02, RW 02, Ds. Kembangan, Kecamatan Kebomas, Gresik sebagaimana dibuktikan dengan Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan, Gambar Situasi Nomor 7799 Tahun 1982 luas 355 tertulis atas nama DT, terletak di Desa Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa. Obyek sengketa tersebut telah dibalik nama ke atas nama SM (almarhumah), BS (Penggugat I), dan S (Penggugat II) berdasarkan pewarisan akibat meninggalnya DT.

Dalam perjalanannya, almarhum SB dalam hal ini orang tua kandung Tergugat I meminjam obyek sengketa untuk kepentingan tender Tergugat I dan ternyata obyek sengketa tersebut dibalik nama ke Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 98/Kbm/XII/1927/1989 tanggal 20 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan DN, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Gresik tanpa sepengetahuan dari Para

Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat. Akhirnya Para Penggugat melaporkan almarhum SB ke Polres Gresik atas dugaan melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu pada akta autentik, maka Pengadilan Negeri Gresik telah menjatuhkan putusan pidana sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa Terdakwa SB telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana:
 1. Menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik;
 2. Penipuan;
- Menghukum Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;
- Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Memerintahkan agar barang bukti berupa:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 610 atas nama MF;
 2. Satu Akta Jual Beli Nomor 98/Kbm/XII/1927/tanggal 20 Desember 1989;
 3. Satu fotocopy Akta Jual Beli Nomor 641/Kbm/XI/1991 tanggal 12 November 1991;
 4. Satu perjanjian hutang piutang tertanggal 24 Juli 1989;
 5. Surat jual beli tanggal 5 Agustus 1989;
 6. Surat keterangan kewarisan tanggal 13 November 1989;
 tetap dilampirkan dalam berkas perkara;
- Menghukum Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000,00 kecuali terhadap dakwaan kedua yang dibebaskan. Biaya perkara ditanggung oleh Negara;

Atas kasus tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan Putusan mahkamah Agung RI Nomor 161 K/Pid/1996 yang pada intinya menolak permohonan kasasi Terdakwa. Dengan adanya putusan pidana tersebut, maka menurut Para Termohon Kasasi Obyek Sengketa atas nama Turut Termohon Kasasi batal demi hukum.

Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Gresik atas perbuatan Turut Termohon I yang membaliknama obyek sengketa tanpa seijin dari Termohon Kasasi. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk., majelis hakim memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah seluas 355 m² (tiga ratus lima puluh lima meter persegi) Gambar Situasi tanggal 22 November 1982 Nomor 7799/1982, yang dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Gresik pada tanggal 23 November 1982, setempat dikenal dengan Jalan DR. Wahidin Sudirohusodo, nomor lama 590/622 (nomor baru), RT 02 RW 02, Ds. Kembangan, Kebomas, Gresik dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Jalan Dusun Sumber, Ds. Kembangan, Kebomas, Gresik;
 - Sebelah Timur tanah Milik SB;
 - Sebelah Selatan Jalan Raya DR. Wahidin Sudirohusodo, Kebomas, Gresik;
 - Sebelah Barat tanah milik Bapak J;

Sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan Gambar Situasi Nomor 7799 Tahun 1982 luas 355 m², terletak di Desa Kembangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;

3. Menyatakan jual beli objek sengketa sebagaimana dimuat pada Akta Jual Beli Nomor 98/Kbm/XII/1927/1989 tanggal 20 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DN, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Gresik tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat II untuk menerbitkan duplikat sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat terhadap objek sengketa sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 610/Desa Kembangan;
6. Menyatakan sita jaminan tertanggal 28 September 1994 dengan Nomor 10/BA/16/Pdt.G/1994/PN.Gs. Yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Gresik haruslah diangkat dan dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng sebesar Rp513.000,00 (lima ratus tiga belas ribu rupiah);

Atas putusan tersebut, Pemohon Kasasi mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk tersebut dan dalam banding tersebut telah menguatkan putusan pengadilan negeri tingkat pertama dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 799/PDT/2016/PT SBY. Hingga akhirnya, Pemohon Kasasi mengajukan upaya hukum kasasi. Pemohon kasasi mengajukan alasan-alasan keberatan dalam memori kasasinya yang pada intinya sebagai berikut:

Dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk:

1. Majelis hakim yang tidak mempertimbangkan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak dengan tidak dimasukkannya Notaris sebagai Tergugat I yang menerbitkan akta jual beli sehingga seharusnya merugikan Termohon Kasasi;
2. Tidak adanya dalil yang menyatakan perbuatan Pemohon Kasasi melawan hukum, tetapi dalam petitum Para Penggugat memohon untuk menghukum Tergugat II untuk menerbitkan duplikat sertipikat hak milik baru atas nama Termohon Kasasi.
3. Dalam putusan, memerintahkan Pemohon Kasasi untuk menerbitkan duplikat sertipikat hak milik atas nama Para Termohon Kasasi tanpa adanya pembatalan dan/atau penghapusan hak terlebih dahulu;
4. Dengan adanya putusan pengadilan yang memerintahkan Pemohon Kasasi untuk menerbitkan duplikati sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat terhadap objek sengketa sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 610/Des Kembangan tanpa ada pembatalan dan/atau penghapusan sertipikat hak milik yang asli adalah bertentangan dengan Peraturan yang berlaku dan berdampak pada sertipikat ganda yang akan menimbulkan masalah dikemudian hari;
5. Bahwa penggunaan kata duplikat sendiri telah bertentangan dengan kaidah hukum dan kaidah bahasa dikarenakan putusan hakim memerintahkan untuk menerbitkan duplikat sertipikat pengganti atas nama para termohon kasasi sedangkan pengertian duplikat sendiri lebih merujuk kepada salinan yang serupa benar seperti aslinya;

6. Tidak adanya perintah untuk melakukan pemeriksaan setempat untuk membuktikan dalil Para Termohon Kasasi apakah obyek sengketa benar-benar masih dikuasai dan/atau dimiliki oleh Para Termohon Kasasi atau bahkan sudah beralih serta dikuasai dan/atau dimiliki oleh pihak lain mengingat objek sengketa sudah atas nama Turut Termohon Kasasi;
7. Belum adanya perintah untuk pengangkatan sita jaminan sedangkan obyek sengketa dalam buku tanah masih terdapat keterangan atas untuk melakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa.

Dalam Putusan Nomor Nomor 799/PDT/2016/PT SBY.

- a. Pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) yang menyebabkan pertimbangan hakim tersebut tidak seksama dan tidak sesuai;
- b. Pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi tidak mencantumkan dasar hukum yang dijadikan dasar dalam pengambilan putusan;
- c. Pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi yang tidak cukup sehingga menjadikan pertimbangan hukum tersebut tidak seksama;

Dalam pertimbangan hukum hakim kasasi menyatakan alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* (pengadilan negeri/pengadilan tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum. Majelis hakim tingkat kasasi berpendapat bahwa karena tindakan SB yang telah terbukti dan telah dijatuhi pidana akibat perbuatan tersebut maka pengalihan hak yang kemudian dibaliknamakan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak pernah ada pengalihan hak dari pemilik yang sah.

Dengan demikian, majelis hakim memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

2.2.1 Analisis Keabsahan Perpanjangan Jangka Waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 168/Pdt.G/2017

Dalam kasus ini, terlihat bahwa akibat putusan pengadilan negeri Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 799/PDT/2016/PT SBY jo. Putusan Nomor 3136 K/Pdt/2017 yang memerintahkan Pemohon Kasasi atau Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik untuk menerbitkan duplikat sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya atas nama Turut Termohon dahulu Tergugat I menjadi atas nama Termohon Kasasi yang dulu merupakan Penggugat.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017 bersifat *declaratoir* yang berarti berisi pernyataan atau penegasan tentang keadaan hukum di antara para pihak dalam putusan. Keadaan hukum yang dimaksud adalah bagaimana status obyek sengketa yang melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Hakim menyatakan dan menegaskan bahwa menolak permohonan kasasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan putusan ini juga bersifat *condemnatoir* yang berarti terdapat

hukuman bagi pihak yang dikalahkan. Akibat ditolaknyanya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi maka Pemohon Kasasi yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Dengan telah diajukannya upaya hukum kasasi maka putusan tersebut telah mengikat para pihak dan wajib dipatuhi oleh para pihak dalam putusan setelah dibacakan oleh hakim pada Jumat, tanggal 22 Desember 2018. Putusan tersebut mengikat dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gawijsde*).

Ini menimbulkan permasalahan ketika sertipikat lama atas nama Turut Termohon tetap dilampirkan dalam berkas perkara dalam putusan yang berbeda lalu bagaimana status sertipikat lama tersebut apakah tetap berlaku atau seperti pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa karena dasarnya merupakan perbuatan melawan hukum maka tidak ada peristiwa hukum yang terjadi yakni pengalihan hak dari pemilik yang sah. Ini berarti hakim berpendapat bahwa sertipikat lama atas nama Turut Termohon batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi peralihan sama sekali.

Berbicara mengenai keabsahan hak milik, dikenal dua asas yaitu:

1. Asas *Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*

Asas ini memberi arti bahwa tidak seorangpun dapat mengalihkan hak atau memberikann sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punya.

2. Asas *Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*

Asas ini berarti tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.

Kedua asas ini memainkan peranan besar dalam membuktikan bahwa hak milik atas tanah merupakan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Pemegang hak milik memiliki kekuatan untuk mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain. Adanya jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak diwujudkan dalam pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia. Lalu pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c ditegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai. Ini menandakan bahwa seseorang masih diberikan kesempatan untuk menggugat ke pengadilan apabila ternyata ada kerugian yang dialami sehingga majelis hakim nanti dalam membatalkan sertipikat tersebut. Ini pun sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 549 K/Sip/1975 Tertanggal 18 September 1975 yang secara garis besar menyatakan bahwa mengingat sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Sejalan dengan yurisprudensi tersebut, maka apa yang dilakukan oleh Pihak Termohon Kasasi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan memintakan pembatalan sertipikat tersebut merupakan hal yang dibenarkan.

Dalam kasus ini, tindakan yang dilakukan oleh Alm. SB yang membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan atas nama Turut Termohon Kasasi merupakan perbuatan melawan hukum. Ini bertentangan dengan asas *Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*. Alm. SB dan Turut Termohon Kasasi tidak dapat melakukan tindakan hukum dalam hal membalik nama sertipikat hak milik dengan dasar

jual beli yang cacat hukum karena tindakan ini telah melampaui hak yang dimilikinya. Dalam dalil gugatan Termohon Kasasi atau Para Penggugat dijelaskan bahwa alasan objek sengketa berpindah dari tangan Termohon Kasasi karena atas dasar pinjam meminjam untuk kepentingan tender Turut Termohon Kasasi. Hak yang dimiliki oleh Turut termohon kasasi hanyalah untuk meminjam sertipikat tersebut bukan untuk membalik namakan menjadi kepemilikan Turut Termohon.

Menurut Adrian Sutedi, apabila ada pelanggaran dalam asas *Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet* maka tindakan hukum yang telah dilakukan batal demi hukum yang berakibat pada perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.¹⁹ Asas ini merupakan bentuk perlindungan terhadap pemegang hak terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan hak tanpa sepengetahuannya. Dengan demikian, Turut Termohon akan selalu dapat menuntut haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan mereka dari Turut Termohon.

Setelah dilakukan upaya hukum untuk mempertahankan haknya, ternyata muncul masalah baru yaitu bagaimana dengan pelaksanaan putusan pengadilan untuk menerbitkan duplikat sertipikat Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan. Dasar untuk dilakukannya penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti adalah sertipikat yang lama rusak, hilang, atau masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi serta yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi sebagaimana Pasal 57 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam praktiknya, dimungkinkan majelis hakim untuk memerintahkan Kantor Pertanahan untuk dilakukan penerbitan sertipikat pengganti selama memenuhi ketentuan Pasal 57 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Setelah putusan dibacakan, maka Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.²⁰ Dan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.²¹ Oleh hukum, kantor pertanahan diberikan kewenangan untuk mengubah data obyek sengketa atas perintah putusan pengadilan selama telah diterimanya penetapan hakim atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka dapat dilakukan pendaftaran pencatatan hapusnya hak atas tanah.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006), Hlm. 62

²⁰Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran tanah Nomor 24 Tahun 1997*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN. No 3696, Pasal 55 ayat (1)

²¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, Psl. 125 Ayat (1)

Lebih lanjut, penggunaan kata “Duplikat” yang menurut pendapat penulis kurang tepat digunakan dalam petitum yang digunakan oleh hakim pengadilan negeri kabupaten Gresik Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk. Kata duplikat berdasarkan Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris Penerbit Aneka Ilmu Semarang, Penulis Yan Pramadya Puspa, Jakarta medio 1977 halaman 337 menyebutkan *duplicaat/Afschrift* (bld)-turunan, *Duplicate* (ing)- Turunan, sedangkan turunan pada halaman 835 adalah salinan, tembusan (ind), Baca Copie halaman 256 salinan, turunan, tembusan sedangkan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) duplikat adalah salinan atau tembusan (surat dan sebagainya) yang serupa benar dengan aslinya, maka dengan demikian baik salinan, Turunan dan Tembusan harus sesuai dengan aslinya, oleh karena itu amar putusan Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara *a quo* yang menghukum Tergugat II/Pembanding untuk menerbitkan duplikat Sertipikat pengganti atas nama Para Penggugat (BS dkk.) sedangkan sertipikat dan buku tanah asli masih atas nama Tergugat I (MF) adalah melanggar kaidah hukum dan kaidah bahasa, dikarenakan menerbitkan duplikat sertipikat objek sengketa tidak sesuai aslinya. Menurut penulis, dalil keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi telah tepat karena hakim memiliki kewajiban untuk melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak dan juga pasal-pasal tertentu dari peraturan yang bersangkutan dari sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili harus termuat dalam putusan sebagaimana bunyi pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam kasus ini, sertipikat tersebut tidak ada di tangan para pihak melainkan terlampir dalam berkas perkara lain menjadikan pelaksanaan putusan pengadilan ini menjadi lebih menyulitkan karena di satu sisi tidak mungkin untuk menerbitkan duplikat sertipikat baru tanpa membatalkan sertipikat yang lama. Yang dikhawatirkan oleh Pemohon Kasasi adalah akan timbulnya duplikat sertipikat hak atas tanah yang menyebabkan tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak.

Dengan demikian, putusan hakim baik di tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi, dan Mahkamah Agung menjadi sumir karena tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup bagi para pihak untuk menjalankan perintah putusan pengadilan tersebut. Apabila Kantor Pertanahan tetap menerbitkan duplikat sertipikat atas nama Para Penggugat tanpa menghapus hak atas tanah yang terdapat dalam Sertipikat asli atas nama Tergugat I akan menabrak pengaturan dalam PP 24 Tahun 1997 yang berarti telah tidak terpenuhi keabsahan prosedur atau cacat prosedur. Duplikat sertipikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Gresik sebagai akibat perintah putusan pengadilan harus dimintakan pembatalan karena adanya cacat prosedur didalamnya. Cacat prosedur tidak serta merta menyebabkan suatu perbuatan menjadi batal demi hukum, melainkan hanya dapat dimintakan pembatalan.²²

2.2.2 Analisis Penyelesaian Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Penerbitan Duplikat Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017)

Pengaturan mengenai penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Permeneg Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Mengacu pada ketentuan Pasal 57 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang,

²² Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji dan Oemar Moechtar. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Cet. I. (Surabaya : Airlangga University Press, 2017). Hlm. 306.

masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Untuk penerbitan sertifikat pengganti karena sertifikat rusak atau karena sertifikat yang masih menggunakan blanko yang tidak digunakan lagi, dalam permohonannya wajib melampirkan sertifikat atau sisa bagian sertifikat lama. Sertifikat atau sisa bagian sertifikat lama tersebut selanjutnya ditahan dan dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan dengan tujuan agar sertifikat atau sisa bagian sertifikat lama tidak disalahgunakan oleh pihak ketiga sehingga menimbulkan permasalahan hukum seperti adanya sertifikat ganda. Ini selaras dengan penjelasan Pasal 57 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997, bahwa penggantian sertifikat yang masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi dimaksudkan untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan.

Penerbitan sertifikat pengganti bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang berarti dalam penerbitannya harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti dapat berakibat fatal mengingat makna dari peranan sertifikat hak tersebut yang sedemikian penting. Penerbitan sertifikat yang tidak sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan akan mengakibatkan sertifikat tersebut menjadi cacat yuridis. Cacat yuridis dalam tindakan atau keputusan pemerintah berkaitan dengan unsur keabsahannya, yaitu wewenang, substansi, dan prosedurnya serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik (AUPB).

Berdasarkan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menjelaskan bahwa AUPB meliputi:²³

- a. “Asas kepastian hukum;
- b. Asas kemanfaatan;
- c. Asas ketidakberpihakan;
- d. Asas kecermatan;
- e. Asas tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. Asas keterbukaan;
- g. Asas kepentingan umum;
- h. Asas pelayanan yang baik;”

Dalam kasus pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 799/PDT/2016/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk yang pada salah satu amar putusannya menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik untuk menerbitkan duplikat sertifikat yang dapat diartikan bahwa sertifikat pengganti tersebut merupakan salinan sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat aslinya. Ini berarti akan terdapat dua sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang sama, satu sisi adalah sertifikat yang disita oleh Pengadilan Negeri Gresik a.n. Tergugat I MF dan di sisi lain adalah duplikasi Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Gresik atas nama Para Penggugat. Ini memunculkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Menurut penulis, sebelum adanya putusan mengenai penerbitan duplikat sertifikat sebagai pengganti sertifikat seharusnya ada putusan pengadilan negeri yang menyatakan

²³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan*, UU No. 30 Tahun 2014, LN No. 292 Tahun 2014, TLN No. 5601, Psl. 10 Ayat (1).

Para Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan dilanjutkan dengan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 104 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 menyatakan bahwa pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah, dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut dapat diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Mengenai cacat hukum administrasi dapat dilihat dalam pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan antara lain adalah:

- a. “Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan / atau pendaftaran hak tanah;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan / atau sertipikat pengganti;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan / atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan / atau perhitungan luas;
- e. Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
- f. Kesalahan subjek dan / atau objek hak; dan
- g. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.”

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.²⁴ Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan²⁵ disebut juga sebagai Pejabat Tata Usaha Negara atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Tata Usaha Negara memiliki kewenangan untuk mengeluarkan sebuah keputusan dalam ranah hukum publik, yang dikenal dengan sebutan *beschikking* (Keputusan Tata Usaha Negara). Sertipikat Asli atau Sertipikat Pengganti yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menerangkan sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Dengan demikian, Para Pihak yang dirugikan dalam hal ini Para Penggugat dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara

²⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran*, Psl. 1 Angka 23.

²⁵ *Ibid*, Psl. 6 Ayat 1.

sebagaimana Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Setelah dikabulkan gugatan pembatalan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan wajib untuk melakukan pembatalan sertipikat atas nama Tergugat I.

Pembatalan Sertipikat atas nama Tergugat I menimbulkan hapusnya suatu hak atas tanah dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Hak Milik Nomor 610/Desa Kembangan atas nama Tergugat I. Walaupun sertipikat tersebut telah dilampirkan dalam berkas perkara di perkara lain, tetap dapat dilakukan pendaftaran hapusnya hak atas tanah karena dengan tidak diserahkannya sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan maka dicatatkan pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan yang selanjutnya dilakukan pengumuman hapusnya hak dalam sertipikat yang tidak diserahkan tersebut demi mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai objek taah yang sudah tidak ada haknya.²⁶

Pencatatan hapusnya hak atas tanah dilakukan setelah diterimanya salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.²⁷ Dengan demikian, pembatalan hak atas tanah tersebut mengakibatkan hapusnya hak atas tanah sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara.

Perlindungan bagi Para Penggugat adalah setelah objek perkara tersebut kembali menjadi tanah negara maka Para Penggugat dapat mengajukan permohonan hak baru atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Gresik untuk memperoleh kembali hak atas tanahnya sebagai perwujudan dari perintah putusan Mahkamah Agung Nomor 3136 K/Pdt/2017 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 799/PDT/2016/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Gsk.

3 PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya peneliti dapat menarik dua buah kesimpulan yakni:

1. Penerbitan sertipikat duplikat hak atas tanah sebagai akibat perintah Putusan pengadilan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat yang seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah seakan-akan terdegradasi dengan adanya dua sertipikat hak atas tanah dengan dua subjek orang yang berbeda dan objek sertipikat yang sama.
2. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat atau Termohon Kasasi (pihak yang dirugikan) adalah dengan mengajukan gugatan pembatalan sertipikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan sertipikat. Pembatalan tersebut menyebabkan hapusnya hak atas tanah dan status tanah tersebut menjadi tanah negara yang berarti harus diajukan permohonan hak baru kepada kantor pertanahan.

3.2 Saran

²⁶ *Ibid*, Psl. 52 Ayat (2)

²⁷ *Ibid*, Psl. 52 Ayat (1).

1. Sertipikat yang merupakan alak bukti yang kuat yang dimiliki oleh pemegangnya selayaknya tetap dipertahankan dan dipegang sendiri oleh pemilik sebagaimana nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut kecuali memang terdapat perbuatan hukum sah yang mendasari untuk dialihkan ke orang lain.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah belum mengatur lebih lanjut mengenai sertipikat pengganti yang didasarkan atas putusan pengadilan yang sertipikat aslinya dilampirkan dalam berkas perkara dalam persidangan yang berbeda. Ini menyebabkan adanya kekosongan hukum. Menurut penulis, dengan melakukan revisi terhadap dua peraturan tersebut maka akan mendukung penyelenggaraan pendaftaran tanah yang lebih baik kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU No. 5 Tahun 1986. LN No. 77 Tahun 1986. TLN No. 3344
- _____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2034.
- _____. *Undang-Undang Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU No. 51 Tahun 2009. LN No. 160 Tahun 2009. TLN No. 5079
- _____. *Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan*. UU No. 30 Tahun 2014. LN No. 292 Tahun 2014. TLN No. 5601.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Nomor 40 Tahun 1996*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58 Tahun 1996. TLN No. 3643.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran tanah Nomor 24 Tahun 1997*. PP No. 24 Tahun 1997. LN. No. 59 Tahun 1997. TLN. No 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998*. PP No. 37 Tahun 1998. LN. No. 52 Tahun 1998. TLN. No 3746.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016*. PP No. 24 Tahun 2016. LN. No. 120 Tahun 2016. TLN. No 5893.
- Kementerian Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1997.
- Kementerian Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999
- Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PKBPN No. 1 Tahun 2006.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan*. PMNA/ KBPN No. 4 Tahun 2006.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang *Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*. PKBPN No. 3 Tahun 2011.

B. Buku

- Alam, Wawan Tunggal. *Memahami Profesi Hukum*. Cet. 1. (Jakarta: Milenia Populer, 2004).
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan kontemporer*. Cet. kedua. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005).
- Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji dan Oemar Moechtar. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Cet. I. (Surabaya : Airlangga University Press, 2017).
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi hukum perjanjian*. Cet. II. (Bandung : Alumni, 1986).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. (Jakarta : Djambatan, 2005).
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007).
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 2004).
- Hutagalung, Arie S. et al. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Edisi I. Pustaka Larasan. Denpasar. 2012.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. (Bandung : Mandar Maju , 2012).
- Mamudji, Sri, et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Univenitas Indonesia, 2005).
- Moleong, Lesi J. *Metodologi Pendirian Kualitatif*. (Bandung : PT Remaja Rosdakarya. 2009).
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet. 1. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994).
- Parlindungan, A. P.. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Cet. 4. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria I*. (Jakarta: FH Universitas Indonesia, 1979).
- _____. *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari sudut pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta : Rajawali Pers, 1991).
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006),
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Atas Tanah*. cet. 5. (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985)
- Sangsun, Florianus SP. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. (Jakarta : Visi Media, 2007).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta : Kencana, 2012).
- _____. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. cet. 5. (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2015).
- Sembiring, Jimmy J. *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*. (Jakarta: Visi Media, 2010).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. cet. 3. (Jakarta: UI Press 2007).
- _____. & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2001).
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Cet. 20. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990).
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi Dan Implementasi*. Cet. 1. (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001).
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. (Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006).
- _____. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2012).
- Wahanisa, Suhadi Rofi. *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*. (Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2008).

C. Tesis

- Kirana, Margaretha Dewi. *Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/Tun/2005*. Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok. 2012.
- Mahalia Nola Pohan. *Suatu Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Notaris yang Penandatannya Dilakukan di Dalam Rumah Tahanan*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Sumatera, 2011.
- Priambodo, Eka. *Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Dan Tuntutan Ganti Rugi*. Tesis Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Yogyakarta. 2011.

D. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

Hadjon, Philipus M. “Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih”. (Orasi Ilmiah disampaikan pada Pengukuhan Guru Besar Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 10 Oktober 1994).

Sahono, Linda S. M.. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya. *Perspektif Volume XVII No. 2*, (2012).

E. Kamus

Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia. *Kamus Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008).

F. Internet

Romdhoni, Helmi. “Berbagai Cara Modus Penipuan Jual Beli Tanah, Berikut Jerat Hukumnya”. <https://www.inanews.co.id/2020/03/berbagai-cara-modus-penipuan-jual-beli-tanah-berikut-jerat-hukumnya/>. diakses 25 Juni 2020.

Thomas, Vincent Fabian. “Yang Perlu Diperhatikan Masyarakat Agar Tak Tertipu Notaris Palsu. <https://tirto.id/yang-perlu-diperhatikan-masyarakat-agar-tak-tertipu-notaris-palsu-ef3H>. diakses 25 Juni 2020.