

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
MELALUI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG
(Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)**

(Skripsi)

Oleh :

**FRANSCHELLINE CRESSSENTIA DIGNA
NPM 2112011212**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA MELALUI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG (Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)

Oleh

FRANSCCELLINE CRESSSENTIA DIGNA

Sengketa tanah sertipikat ganda di Indonesia sering terjadi akibat kesalahan administratif. Salah satu yang akan dikaji yaitu Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL antara Lie Mariani sebagai Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Tergugat dan Hendra sebagai Tergugat II Intervensi. Sengketa bermula saat penggugat mengetahui bahwa tanah miliknya telah digali tanpa izin dan mendapati bahwa atas tanah tersebut juga terbit SHM 1770 atas nama tergugat. Perkara diselesaikan di PTUN Bandar Lampung, yang memutuskan bahwa SHM tergugat batal. Berdasarkan putusan tersebut, pihak penggugat selaku pemenang diwajibkan mengajukan pembatalan produk hukum milik tergugat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa tanah dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, mengkaji kewenangan dan batasan Kantor Pertanahan dalam pembatalan produk hukum, serta mengidentifikasi persyaratan administratif dan yuridis bagi pemohon pembatalan. Metode yang digunakan yaitu normatif empiris yang menggabungkan penelitian normatif perkara *in-Concrito* dengan pendekatan kasus dan penelitian empiris pengumpulan data primer melalui wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan penyelesaian putusan dimana penggugat mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan, namun tidak mendapat tanggapan, sehingga menggugat ke PTUN Bandar Lampung yang berujung pada pengabulan gugatan penggugat di mana pembatalan SHM Nomor 1770. Eksekusi putusan yaitu pencabutan SHM Nomor 1770, adanya sanksi uang paksa dan publikasi di media massa. Kewenangan Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti pembatalan produk hukum berdasarkan rekomendasi dari Menteri/Kantor Wilayah. Batasan Kantor Pertanahan yaitu melarang pembatalan jika objek sengketa sedang dalam proses gugatan atau penyitaan oleh lembaga penegak hukum. Permohonan pembatalan harus memenuhi persyaratan administratif seperti surat permohonan, bukti kepemilikan, dan putusan pengadilan legalisir. Persyaratan yuridis seperti adanya cacat administrasi, diajukan pemohon yang berhak, dan dasar gugatan yang kuat.

Kata Kunci : Sengketa, Sertipikat, Pengadilan Tata Usaha Negara.

ABSTRACT

RESOLUTION OF DOUBLE CERTIFICATE DISPUTES THROUGH THE ADMINISTRATIVE COURT OF BANDAR LAMPUNG (Case Study of Decision Number: 22/G/2021/PTUN-BL)

By

FRANSCCELLINE CRESSENTIA DIGNA

This research examines the issue of overlapping land certificates in Indonesia, specifically analyzing Case Number 22/G/2021/PTUN-BL between Lie Mariani (Plaintiff) and the Head of the Land Office of South Lampung Regency (Defendant) with Hendra (Second Intervention Defendant). The dispute arose when the plaintiff discovered unauthorized excavation on her land and found that Certificate of Ownership No. 1770 had been issued to the defendant for the same property. The case was resolved at the Bandar Lampung Administrative Court, which ruled that the defendant's Certificate of Ownership was invalid. Following this ruling, the plaintiff, as the prevailing party, was required to apply for the cancellation of the defendant's legal document.

This study aims to analyze the land dispute resolution mechanism in Administrative Court decisions, examine the authority and limitations of the Land Office in canceling legal products, and identify the administrative and juridical requirements for applicants seeking cancellation. The research employs a normative-empirical methodology, combining normative research of the case in-Concrito with a case approach and empirical research through primary data collection via interviews.

The research findings the resolution process where the plaintiff initially filed an objection with the Land Office but received no response, leading to a lawsuit in the Bandar Lampung Administrative Court that resulted in the court granting the plaintiff's claim and canceling Certificate of Ownership No. 1770. The execution of the decision included the revocation of Certificate of Ownership No. 1770, monetary penalties, and publication in media. The Land Office's authority to follow up on the cancellation of legal products is based on recommendations from the Minister or Regional Office. Limitations on the Land Office include prohibitions against cancellation if the disputed object is currently under litigation or seizure by law enforcement agencies. Cancellation applications must meet administrative requirements such as an application letter, proof of ownership, and legalized court decisions, as well as juridical requirements including administrative defects, submission by an entitled applicant, and strong grounds for the lawsuit.

Keywords: Dispute, Certificate, Administrative Court.

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
MELALUI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG
(Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)**

Oleh :

FRANSCHELLINE CRESSENTIA DIGNA

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT
GANDA MELALUI PENGADILAN TATA
USAHA NEGARA BANDAR LAMPUNG (Studi
Kasus Putusan: 22/G/2021/PTUN-BL)**

Nama Mahasiswa : **Franscelline Cressentia Digna**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2112011212**

Bagian : **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas : **Hukum**



Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 196506221990031001

Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP 197806292005012001

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

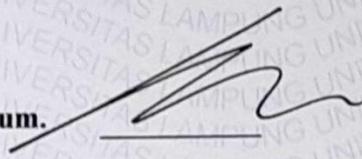
Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 197310202005012002

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

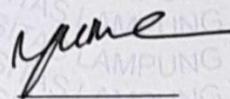
Ketua

: Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.



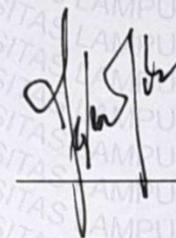
Sekretaris/Anggota

: Ati Yuniati, S.H., M.H.



Penguji
Bukan Pembimbing

: Upik Hamidah, S.H., M.H.



Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakih, S.H., M.S.

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **21 Mei 2025**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Franscelline Cressentia Digna
NPM : 2112011212
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 2 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2022 tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 10 Juni 2025

Penulis



Franscelline Cressentia Digna
NPM 2112011212

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Anselma Franscelline Cressentia Digna Sitanggang, lahir di Jakarta pada tanggal 18 Maret 2003. Penulis merupakan anak kedua dari dua bersaudara, dari pasangan Bapak Mangara Kasianus Sitanggang dan Ibu Hermina Boru Baho.

Pada Tahun 2015 penulis menyelesaikan Pendidikan Sekolah Dasar (SD) di SD Santo Antonius dari Padua, Sekolah Menengah Pertama (SMP) ditempuh oleh penulis di SMP Van Lith Jakarta dan diselesaikan pada tahun 2018. Kemudian, penulis melanjutkan Pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) di SMA Negeri 31 Jakarta hingga 2021.

Pada Tahun yang sama penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, program Pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur SBMPTN dan pada pertengahan Februari 2024 penulis memfokuskan diri dengan mengambil bagian Hukum Administrasi Negara. Penulis juga telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Panca Tunggal Jaya, Kecamatan Penawar Aji, Kabupaten Tulang Bawang selama 40 hari pada bulan Januari sampai Februari 2024. Penulis juga mengikuti organisasi selama masa perkuliahan, yaitu menjadi anggota KMK UNILA dan Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara.

MOTTO

Sancta Maria, Mater Dei, ora pro nobis.

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang. Hai anakku,
dengarkanlah, dan jadilah bijak, tujukanlah hatimu ke jalan yang benar.”

(Amsal 23:18-19)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat-Nya, dan dengan penuh kerendahan hati, saya persembahkan karya Skripsi ini kepada:

Orang Tua dan Abang, yang dengan tulus dan penuh kasih sayang telah membimbing, mendidik, serta memberikan semangat dan motivasi tanpa henti. Segala dukungan yang telah diberikan tak akan pernah ternilai. Doa dan cinta kalian senantiasa menjadi sumber kekuatan dalam setiap langkah perjalananku.

Untuk Almamaterku Tercinta Universitas Lampung
Tempatku memperoleh ilmu dan merancang mimpi untuk jalan menuju
kesuksesanku di masa depan.

SANWACANA

Puji syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan rahmat dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)”** disusun sebagai bagian dari persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung, dengan arahan dari dosen pembimbing dan dukungan dari berbagai pihak. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis menerima bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak, sehingga penyusunan skripsi ini dapat berlangsung dengan lancar hingga selesai. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya dengan sepuh hati kepada:

1. Bapak Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang meluangkan waktu, dengan penuh kesabaran memberikan arahan, bimbingan, serta masukan berharga sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan, serta berbagai masukan berharga, sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah melakukan evaluasi dan menyampaikan saran-saran dalam skripsi ini.
4. Bapak Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang memberikan motivasi, evaluasi, dan menyampaikan saran dalam skripsi ini
5. Bapak Dr. M Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum di Universitas Lampung.
6. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H. dan Ibu Marlia Eka Putri AT, S.H., M.H., selaku Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.

7. Bapak Prof. Dr. H. Soerjatisnanta, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan dan bimbingan selama masa perkuliahan.
8. Seluruh Dosen, Karyawan, dan Staf Fakultas Hukum Universitas Lampung, terutama Bagian Hukum Administrasi Negara.
9. Bapak Herwandi, S.ST., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang telah membantu dalam mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, terima kasih untuk semua kebaikan dan bantuannya.
10. Kepada kedua Orang Tua dan Abang ku, Sunggu Samuel, atas kasih sayang dan dukungan yang tak pernah henti. Doa dan berkat yang dipanjatkan setiap hari menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah penulis. Semoga kita senantiasa dipenuhi berkat, keberkahan, dan kesehatan yang melimpah.
11. Kepada Bintang (Binbin) dan Jesita (Jez), terima kasih selalu menjadi teman terbaik dalam setiap langkah perkuliahan dan perjalanan skripsi ini. *So grateful to have you guys around. Love ya, BudCamz!*
12. Kepada seseorang dengan NPM 2115061040 serta *spooky*-nya. Terima kasih telah memberikan begitu banyak bantuan dan dukungan, baik dalam bentuk tenaga, waktu, maupun materi. Semoga Tuhan senantiasa memberkati dan menyertai kita berdua.
13. Kepada sahabat-sahabat penulis sejak SMA, yaitu Felycia, Wildan Rizky, Nur Afifah, Ning, Tiara, dan Nadira yang mendukung, menghibur, dan menjadi pendengar setia di setiap keluh kesah serta menemani di masa-masa tersulit.
14. Kepada sumber semangat dan inspirasiku, *Seventeen*, *Day6*, *Xdinary Heroes*, Billkin, PondNaravit, Yai-san, dan Ella-JKT48, terima kasih atas lagu penyemangat dan tingkah lucu yang selalu memberi energi di tengah malam saat lelah revisian.
15. Kepada teman seperjuangan KKN Desa Panca Tunggal Jaya. Terima kasih atas pengalaman pengabdian kepada masyarakat, serta berbagai cerita dan pelajaran baru—mulai dari kesedihan hingga kebahagiaan.
16. Kepada AlumniA yaitu Mba Saskia, Maria, Vira, Dinda, Aqila, Ririn, Haya, dan Rizkia. Lalu kepada Rumah Kosan yaitu Kak Ester, Kak Monic, Kak Pipin, dan Kak Yeri. Terima kasih telah menemani penulis selama di perantauan.

17. Kepada teman-teman selama perkuliahan, Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan setiap momen berharga yang telah dilalui bersama. Semoga kita semua meraih kesuksesan di masa depan, tetap menjalin hubungan yang baik.
18. Almamater tercinta, Universitas Lampung, yang telah memberikan banyak kenangan berharga, ilmu pengetahuan, dan persahabatan, serta berperan dalam membentuk penulis menjadi pribadi yang bermanfaat.
19. Terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas segala bantuan dan dukungannya dalam proses penyelesaian skripsi ini.
20. Secara khusus, ucapan terima kasih dan apresiasi sebesar-besarnya kepada diri sendiri atas perjuangan—baik berupa waktu, tenaga, kerja keras, dan semangat—sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. *Take a deep breath, have faith, and be kind—to your heart, and to the hearts around you.*

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa membalas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun, besar harapan penulis bahwa karya ini dapat memberikan manfaat dalam menambah wawasan keilmuan bagi para pembaca secara umum, serta bagi penulis secara khusus.

Bandar Lampung, 10 Juni 2025

Penulis

Franscelline Cressentia Digna

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

RIWAYAT HIDUP

MOTTO

PERSEMBAHAN

SANWACANA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Ruang Lingkup	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah	8
2.2 Pendaftaran Tanah	11
2.3 Sertipikat	15
2.4 Badan Pertanahan Nasional.....	19
2.5 Peradilan Tata Usaha Negara	22
2.6 Penghapusan Produk Hukum	25

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah	30
3.2 Sumber dan Jenis Data	30
3.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	32
3.4 Analisis Data	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Putusan Pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL	Error! Bookmark not defined.
4.1.1 Kasus Posisi pada Putusan Perkara Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL	Error! Bookmark not defined.

- 4.1.2 Penyelesaian Sengketa Tanah Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.....**Error! Bookmark not defined.**
- 4.1.3 Eksekusi Putusan Nomor 22/G/2021/PTUN-BL Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.....**Error! Bookmark not defined.**
- 4.2 Kewenangan dan Batasan Kantor Pertanahan Membatalkan Produk Hukum Sebagai Tindak Lanjut Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL **Error! Bookmark not defined.**
- 4.3 Persyaratan Administratif dan Yuridis Oleh Pemohon untuk Pembatalan Produk Hukum Berdasarkan Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL **Error! Bookmark not defined.**

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	59
5.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Sebagai tempat manusia hidup, berkembang, dan beraktivitas, tanah selalu menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan sehari-hari. Tanah merupakan sumber daya ekonomi yang sangat berharga bagi manusia, sehingga banyak orang berkeinginan untuk memilikinya dan menguasainya secara penuh.¹ Hal ini tertuang dalam Pasal 33 angka (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara, dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Sebagai sumber daya ekonomi yang sangat penting, tanah menjadi objek yang sangat diminati untuk dimiliki dan dikuasai. Seiring dengan pertumbuhan populasi dan perkembangan ekonomi, nilai ekonomis tanah terus mengalami peningkatan, yang merupakan hal wajar. Oleh karena itu, diperlukan sistem pengelolaan hak atas tanah yang menyeluruh dan adil guna menjamin keadilan, memberikan manfaat yang maksimal, serta menciptakan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Pada konsep Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Tanah sebagai bagian dari bumi diatur hanya dalam satu aspek, yaitu dalam pengertian yuridis yang mencakup hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam konteks kepemilikan aset negara, tanah merupakan salah satu bentuk

¹ Danti Sugiarto, Mempercepat Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Hukum Pertanahan. *Jurnal Penelitian Hukum*, 3(4), 2023, hlm. 18.

aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah. Hal ini tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas menyatakan bahwa tanah negara merupakan salah satu objek pendaftaran tanah.²

Pendaftaran ini bertujuan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah dalam bentuk tertulis, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan diakui secara resmi oleh negara.³ Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti resmi, sementara pengaturan pemanfaatan tanah negara berperan dalam mencegah terjadinya konflik terkait peruntukannya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem negatif, di mana keterangan dalam surat bukti hak memiliki kekuatan hukum dan harus diterima, kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Jika ada bukti yang bertentangan, pengadilan akan menentukan mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak mengubah hak kepemilikan, pihak yang berhak dapat menuntut pembetulan atau pengembalian tanah jika dikuasai pihak ketiga.

Sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, diperlukan pembentukan lembaga yang menangani masalah pertanahan untuk mencegah penyalahgunaan hak-hak pertanahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan tugas pemerintahan di sektor pertanahan dan tata ruang di Indonesia.

Permasalahan sertipikat cacat hukum seperti sertipikat ganda penyelesaiannya masih di Tingkat Badan Pertanahan Nasional atau pun Pengadilan Tata Usaha Negara.⁴ Penerbitan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi Cet. 7. Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 112.

³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arloka, 2003, hlm. 186.

⁴ Brian Eric Hamenda, Goodlieb N. Mamahit, Daniel F. Aling, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang Disebabkan oleh Penerbitan Sertifikat yang Cacat Hukum*, *Lex Administratum IX*, No. 3, 2021, hlm. 197.

melalui dua mekanisme, yaitu berdasarkan putusan pengadilan atau melalui pembatalan yang dilakukan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁵ Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara, termasuk sengketa tanah yang berkaitan dengan keputusan tata usaha negara, dengan sudut pandang hukum administrasi.

Sertipikat hak atas tanah, yang seharusnya menjamin kepastian hukum dan melindungi pemilik, justru menimbulkan ketidakpastian jika proses penerbitannya cacat hukum. Cacat hukum ini dapat terjadi akibat berbagai faktor, termasuk kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertipikat. Fenomena ini tentu saja menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang kompleks dan berpotensi menciptakan konflik berkepanjangan dalam masyarakat.

Berdasarkan data awal peneliti dari SIPP PTUN Bandar Lampung, menunjukkan bahwa pada bulan Oktober 2024, wilayah tersebut mencatat peningkatan sengketa tanah sebesar 20% dibandingkan bulan yang sama pada tahun sebelumnya, dengan total 50 kasus sengketa tanah yang terdaftar, naik dari 40 kasus pada Oktober 2023.

Seiring perkembangannya, banyak sengketa tanah terjadi, salah satunya adalah masalah sertifikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat yang mencatat satu bidang tanah yang sama dengan data berbeda. Hal ini disebut juga “sertipikat tumpang tindih”, baik untuk seluruh bidang tanah mau pun sebagian. Sertipikat ganda menjadi salah satu contoh dari Sertipikat cacat hukum.

Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menerima permohonan pembatalan produk hukumnya sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini menjadi landasan hukum Kantor Pertanahan untuk membatalkan produk hukum yang cacat administrasi atau yuridis sebagai bagian dari pelaksanaan putusan pengadilan.

⁵ Alfons Alfons dan Dian Aries Mujiburohman, Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi, *Jurnal Ilmu Hukum X*, No. 2, 2021, hlm. 280.

Untuk mengajukan permohonan pembatalan produk hukum, pemohon harus memenuhi berbagai persyaratan administratif dan yuridis. Persyaratan ini meliputi surat-surat serta dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan untuk pembatalan. Pemenuhan persyaratan penting untuk memastikan proses pembatalan dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menjamin hak-hak pihak yang terlibat. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan harus memastikan bahwa semua persyaratan telah dipenuhi dan proses pembatalan dilakukan secara transparan dan akuntabel.⁶

Permasalahan terkait sertifikat tumpang tindih seperti dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL. Sengketa tanah antara Lie Mariani sebagai Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Tergugat dan Hendra sebagai Tergugat II Intervensi yang dimana memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 yang terletak di Desa Babatan, Kabupaten Lampung Selatan, dengan luas 12.994 M², berdasarkan Surat Ukur Nomor : 15/Babatan/2013, tertanggal 27 September 2013 Atas Nama Hendra. Menurut Lie Mariani, Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama Hendra bertentangan dengan haknya atas tanah yang telah bersertifikat sebelumnya.

Pada awalnya, tanah tersebut milik Santoso Wijaya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 299 tertanggal 18 Februari 2004. Kemudian pada 18 Desember 2014 sertifikat beralih hak kepada Lie Mariani berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 766/2014. Sekitar akhir tahun 2020, Lie Mariani selaku Penggugat mendapatkan info bahwa tanah miliknya digali tanpa ijin. Karena sudah berulang kali Penggugat memperingatkan pihak yang melakukan aktivitas tersebut, Penggugat melaporkan dugaan tindak pidana ke Kepolisian Resor (Polres) Lampung Selatan.

Atas informasi yang disampaikan Kepolisian Resor Lampung Selatan, Penggugat mengetahui bahwa tanah miliknya memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 Atas Nama Hendra. Kemudian Penggugat mengirimkan surat keberatan kepada

⁶ Irene G. Hapa, Ronny A. Maramis, Vonny A. Wongkar, Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN, *Lex Administratum* 12, No, 5, 2024, hlm. 3.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan tertanggal 27 April 2021 perihal somasi dan keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Atas Nama Hendra. Kasus ini diselesaikan di Tingkat Pengadilan Tata Usaha Negeri Bandar Lampung yang mengabulkan gugatan Lie Mariani setelah mempertimbangkan semua bukti dan argumen. Dalam putusan tersebut, hakim menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1770 yang diterbitkan atas nama Hendra adalah batal dan tidak sah.

Tergugat II Intervensi yaitu Hendra tidak menerima putusan tersebut dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang terdaftar dengan nomor Putusan 243/B/2021/PT.TUN.MDN. Kemudian Hendra mengajukan permohonan kasasi Nomor 276 K/TUN/2022 serta permohonan peninjauan kembali Nomor : 138 PK/TUN/2023. Namun, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi serta permohonan peninjauan kembali.

Kemudian bahwa Sertipikat Hak Milik Penggugat Atas Nama Lie Mariani telah dimenangkan dan atas dasar putusan pengadilan maka pihak pemenang mengajukan pembatalan produk hukum berupa Sertipikat Hak Milik Atas Nama Hendra ke Badan Pertanahan Nasional.

Penelitian ini melihat sengketa tersebut mencerminkan isu-isu krusial terkait kepemilikan tanah. Sengketa ini menunjukkan bagaimana ketidakpastian hukum dapat muncul akibat tumpang tindih sertifikat tanah, yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang memiliki hak sah. Selain itu, penelitian bertujuan mendorong Badan Pertanahan Nasional lebih cermat dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat. Diharapkan, kesalahan prosedur yang berpotensi menyebabkan pembatalan sertifikat dapat dicegah di masa depan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti terdorong untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung (Studi Kasus Putusan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL)”.

1.2 Identifikasi Masalah

- 1) Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang diterapkan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL?
- 2) Apakah saja kewenangan dan batasan Kantor Pertanahan dalam membatalkan produk hukum sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL?
- 3) Apa persyaratan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk pembatalan produk hukum berdasarkan putusan pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Menganalisis proses dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang diterapkan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL.
- 2) Mengkaji kewenangan dan batasan Kantor Pertanahan dalam membatalkan produk hukum sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL.
- 3) Menemukan persyaratan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk pembatalan produk hukum berdasarkan putusan pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL.

1.4 Ruang Lingkup

Ada pun ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan kajian dalam Hukum Administrasi Negara, khususnya pada bidang agraria dengan membahas mengenai pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan putusan pengadilan Nomor : 22/G/2021/PTUN-BL. Pada skripsi ini, peneliti akan membahas mengenai analisis proses dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah, mengkaji kewenangan dan Batasan dari Kantor Pertanahan dalam membatalkan suatu produk hukum, serta persyaratan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi pemohon untuk mengajukan pembatalan produk hukum.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1) Manfaat Teoritis

Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat mengembangkan, memperkaya ilmu, serta menambah wawasan berkaitan dalam bidang hukum administrasi negara, khususnya terkait teori yang dapat membatalkan produk hukum adalah yang menerbitkan atau atasan menerbitkan produk hukum. Selain itu, penulis juga berharap penelitian ini juga bisa dijadikan referensi teoritis yang bermanfaat bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

2) Manfaat Praktis

Penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini mampu menyuguhkan informasi bermanfaat kepada masyarakat, terutama mahasiswa hukum, dalam memahami peraturan hukum yang berlaku serta diharapkan dapat memberikan informasi tentang prosedur dan persyaratan pembatalan produk hukum serta wawasan bagi para pembaca, penulis, maupun praktisi hukum terkait penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, penelitian ini memberikan manfaat tersendiri bagi penulis, dimana sebagai wadah pembelajaran serta mendukung kapasitas dan pengalaman penulis dalam memahami kondisi keagrariaan di Indonesia, khususnya yang berkaitan langsung dengan sistematika sengketa pertanahan pada sertifikat tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah

Hak atas tanah timbul sesuai ketentuan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Konversi Undang-Undang Pokok Agraria yang mengubah hak lama menjadi hak yang berlaku dalam Hukum Tanah Nasional. Salah satu kepentingan Warga Negara yang harus dilindungi adalah hak atas tanah.⁷

Pada Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, warga Indonesia memiliki hak untuk membuka tanah dengan izin dari pejabat berwenang. Izin ini memberi kuasa untuk mengolah tanah, dan pemegang izin dapat memperoleh hak atas tanah setelah tanah tersebut diolah secara layak dalam waktu tertentu. Penjelasan ini tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Hak atas tanah dalam hukum agraria nasional terbagi menjadi dua bentuk: primer dan sekunder. Hak atas tanah sebagai kepemilikan bisa digunakan meskipun ada batasan. Hak milik ini juga bisa menjadi hak tanggungan sesuai Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria. Meskipun kuat sebagai bukti kepemilikan, hak milik bisa dicabut jika pemilik menyerahkan tanah secara sukarela atau jika tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum kepemilikan.

Berkenaan dengan hak penguasaan yang dipegang oleh negara seperti yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

⁷ Angelia Rosmaniar, Agustina K. Mimin, dan Benediktus P. Lay, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kaupaten Kupang, *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 2023, hlm. 341.

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal- hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Negara memiliki kekuasaan untuk menetapkan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Kemudian dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan- badan hukum”.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu :

- a. Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan, dan sebagainya.
- b. Untuk tempat membangun sesuatu usaha, yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek pariwisata, pabrik, dan lain-lain.

Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu. Dalam memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.

Hak atas tanah dari penetapan pemerintah diberikan melalui Surat Keputusan Pemberian Hak oleh pejabat berwenang berdasarkan permohonan. Setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak ini berlaku sejak buku tanah selesai dibuat dan pemegang hak menerima sertifikat sebagai bukti kepemilikan.

Macam-macam Hak Atas Tanah dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 16 dan Pasal 53. Dalam Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dimaksud ialah:

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

Kemudian dalam Pasal 53 UUPA menjelaskan hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) UUPA, setiap Warga Negara Indonesia, berhak memperoleh hak atas tanah secara setara untuk dimanfaatkan bagi diri sendiri atau keluarganya. Warga negara asing/badan hukum asing hanya diberikan hak pakai atau hak sewa (Pasal 42 dan 45 UUPA). Sementara itu, badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki semua jenis hak atas tanah, kecuali hak milik, yang hanya diberikan kepada badan hukum tertentu sesuai ketentuan pemerintah (Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA).

Penetapan hak milik harus diawali dengan pendaftaran sebagai alat pembuktian, sesuai Pasal 23 UUPA. Pendaftaran merupakan langkah awal untuk mengakui tanah sebagai hak milik, yang kemudian memungkinkan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Menurut Pasal 22 UUPA, hak milik dapat diperoleh melalui tiga cara: hak milik berdasarkan hukum adat, hak milik yang diberikan oleh pemerintah,

atau hak milik yang diatur dalam perundang-undangan. Meskipun subjek hukum tanpa status pemilik dapat menggunakan hak milik secara sementara, Pasal 10 UUPA menegaskan bahwa pemilik tanah memiliki hak mutlak untuk menggunakan tanahnya dan memanfaatkan sumber daya yang ada.⁸

Pendapat Soedikno bahwa wewenang pemegang hak atas tanah dibagi menjadi:

1) Wewenang Umum

Wewenang pemegang hak atas tanah meliputi penggunaan tanah, sumber daya di dalamnya, air, dan ruang di atasnya, sesuai kebutuhan untuk kepentingan terkait penggunaan tanah, dalam batas yang ditetapkan oleh UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi.

2) Wewenang Khusus

Wewenang pemegang hak atas tanah bergantung pada jenis hak yang dimiliki: Hak Milik untuk pertanian atau mendirikan bangunan; Hak Guna Bangunan untuk mendirikan bangunan di tanah orang lain; dan Hak Guna Usaha untuk keperluan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁹

2.2 Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata Belanda *cadastre*, yang merujuk pada data luas, nilai, dan kepemilikan tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.

Pengertian tanah lebih lanjut di atur dalam Pasal 1 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Maka tanah dalam pengertian Hukum Pertanahan Nasional di Indonesia yakni bagian integral dari kulit bumi termasuk segala apa yang ada di dalam dan di atas tanah yang bersangkutan.

⁸ Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021, hlm 71.

⁹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Universitas Terbuka Karunika, 1998, hlm. 45.

Banyak masyarakat di Indonesia belum memahami pentingnya sertifikat tanah, sehingga banyak tanah belum bersertifikat. Untuk mengatasinya, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Merujuk Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Pendaftaran tanah mencakup pendaftaran pertama dan pemeliharaan data. Prosedur pendaftaran tanah hak milik pada pendaftaran pertama kali sebagai berikut:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁰

Pendaftaran pertama dilakukan untuk objek tanah yang belum terdaftar dan dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis adalah pendaftaran pertama secara serentak untuk semua tanah belum terdaftar di wilayah tertentu, diprakarsai pemerintah berdasarkan rencana kerja dan ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN.

Suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara

¹⁰ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet. Kedua., Universitas Lampung, 2015, hlm. 28.

sporadik.¹¹ Pendaftaran sporadik adalah pendaftaran pertama untuk satu atau beberapa objek tanah di suatu wilayah desa atau kelurahan, dilakukan secara individual atau massal atas permintaan pemilik atau kuasanya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan penyesuaian data fisik dan yuridis, seperti pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat, sesuai perubahan yang terjadi. Perubahan tersebut meliputi peralihan, pembebanan, perubahan nama pemegang hak, perpanjangan atau penghapusan hak, serta pemecahan, pemisahan, atau penggabungan bidang tanah terdaftar.¹²

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut bahwa pendaftaran dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:

- a. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah bertujuan agar aturan dan prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak terkait, terutama pemilik hak atas tanah.
- b. Asas aman memastikan pendaftaran tanah dilakukan cermat untuk menjamin kepastian hukum.
- c. Asas terjangkau memastikan pendaftaran tanah dapat diakses, terutama oleh golongan ekonomi lemah, dengan pelayanan yang sesuai kebutuhan dan kemampuan mereka.
- d. Asas mutakhir memastikan data pendaftaran tanah selalu diperbarui dan mencerminkan kondisi terkini melalui pencatatan perubahan secara berkesinambungan, sehingga masyarakat dapat mengakses informasi yang akurat kapanpun.
- e. Asas terbuka bermaksud masyarakat dapat mengakses informasi akurat tentang data fisik dan yuridis tanah kapan saja di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹³

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, sesuai Pasal 19 UUPA. Rincian tujuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 3, yang mencakup:

¹¹ FX. Sumarja, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Bandar Lampung, Pusaka Media, 2020, hlm. 73.

¹² *Ibid*, hlm. 74.

¹³ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press, 2016, hlm.105.

- 1) Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun agar dapat membuktikan kepemilikannya.
- 2) Menyediakan informasi bagi pihak berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk memperoleh data yang diperlukan dalam pembuatan hukum terkait tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- 3) Mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Merujuk Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah yaitu:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan hak;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberi surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.¹⁴

Pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menghasilkan dua jenis data yaitu:

- a. Data fisik: Informasi tentang letak, batas, dan luas tanah serta satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk bangunan di atasnya.
- b. Data yuridis: Informasi tentang status hukum tanah dan satuan rumah susun, pemegang hak, pihak lain yang terkait, serta beban yang ada di atasnya.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 12.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dimulai dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang mencakup:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.¹⁵

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menciptakan tertib administrasi di bidang pertanahan dan memastikan keteraturan sesuai dengan ketentuan hukum.¹⁶ Tujuannya untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah, rumah susun, dan hak-hak lainnya, agar mereka dapat membuktikan kepemilikannya dengan lebih mudah.

Pasal 19 ayat (2) UUPA menyatakan hasil akhir dari pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat bukti kuat. Meskipun Pasal 19 ayat (2) UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak tersebut, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa surat tanda bukti hak tersebut berupa sertipikat. Pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan tanahnya sebagai bentuk kepastian hukum jangka panjang, dengan sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh instansi berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

2.3 Sertipikat

Surat pernyataan penguasaan fisik tanah atau surat sporadik, digunakan sebagai syarat pendaftaran tanah atau pengajuan ganti rugi saat pemohon tidak memiliki bukti kepemilikan yang diatur oleh perundang-undangan. Surat Keterangan Tanah yang dulunya digunakan sebagai bukti riwayat dan dasar sertifikasi kini tidak lagi menjadi syarat dalam pendaftaran tanah.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 28.

¹⁶ Sahnun, *Op. Cit.*, hlm. 107.

Sejak Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan, Surat Keterangan Tanah berupa segel atau hak adat sejenisnya tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan yang sah kini adalah sertifikat tanah yang diperoleh melalui proses pendaftaran. Surat keterangan tanah yang menyatakan tanah belum bersertifikat, biasanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dapat digantikan dengan surat keterangan dari pemohon yang disahkan oleh kepala desa.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bertujuan memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah bagi seluruh rakyat. Untuk itu, dilakukan pendaftaran tanah oleh pemerintah dan pemegang hak, yang juga diwajibkan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, yaitu:

- a. Pasal 23 ayat (1) UUPA, Hak Milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pasal 32 ayat (1) UUPA menetapkan Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberinya, setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- c. Pasal 38 ayat (1) UUPA menetapkan Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.¹⁷

Salah satu tujuan utama pembentukan UUPA untuk menetapkan landasan guna menjamin kepastian hukum terkait hak atas tanah. Yang dimaksudkan mencakup:

- a. Kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum);
- b. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran atau luas tanah atau kepastian mengenai objek hak;
- c. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang atau badan hukum.¹⁸

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hlm. 37.

¹⁸ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Cet. Kedua, Djembatan, Jakarta, 1997, hlm. 48.

Sertipikat hak atas tanah memuat informasi fisik dan yuridis, serta berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur. Tujuan penerbitan sertipikat adalah untuk memudahkan pemegang hak membuktikan kepemilikannya, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Namun, masih terdapat berbagai permasalahan, seperti:

- 1) Sertipikat palsu, sertifikat hak atas tanah yang dibuat tanpa keabsahan hukum;
- 2) Sertipikat asli tapi palsu, di mana dokumen dasar penerbitan sertifikat ternyata tidak benar atau telah dipalsukan; dan
- 3) Sertipikat ganda, yakni kondisi di mana lebih dari satu sertifikat diterbitkan untuk sebidang tanah yang letak tanahnya tumpang tindih baik secara keseluruhan maupun sebagian.¹⁹

Sertipikat hanya diberikan kepada pemegang hak yang tercatat atau kuasanya, memudahkan pembuktian kepemilikan dan kondisi tanah, termasuk luas, batas, dan jenis hak.²⁰ Jenis sertipikat disesuaikan dengan objek pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik;
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan;
- d. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertipikat Hak Pengelolaan;
- f. Sertipikat Wakaf tanah Hak Milik;
- g. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- h. Sertipikat Hak Tanggungan.

Peralihan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan setelah memperoleh konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi terkait pemanfaatan ruang. Peralihan dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah, sedangkan pelepasan dilakukan oleh pejabat berwenang. Keduanya wajib didaftarkan di kantor pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku.

¹⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 21.

²⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 57.

Beragam-macam peralihan hak tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain peralihan hak tanah akibat peristiwa jual dan beli, hibah, warisan dan juga lelang. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat lelang memiliki perbedaan dibandingkan dengan jenis peralihan hak lainnya. Peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui lelang harus memenuhi dua ketentuan, yaitu syarat materiil dan syarat formal.²¹

Syarat materiil peralihan hak tanah melalui lelang mengharuskan pemilik tanah atau satuan rumah susun memiliki hak dan kewenangan atas properti tersebut, serta pemberi lelang memenuhi syarat sebagai subjek hak. Sementara itu, syarat formalnya mewajibkan pendaftaran hak dibuktikan dengan risalah atau berita acara lelang yang disahkan oleh pejabat lelang. Setelah berita acara dibuat, peralihan hak dianggap terjadi, namun untuk memenuhi asas publisitas, peralihan tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar diketahui oleh publik.

Kutipan risalah lelang adalah dokumen yang mencatat semua informasi penting terkait pelaksanaan lelang, termasuk tanggal, waktu, tempat, objek yang dilelang, dan hasil lelang. Risalah lelang berfungsi sebagai bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dan mencakup semua detail yang diperlukan untuk keperluan administrasi dan hukum.

Peralihan Hak Milik melalui lelang harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui proses lelang, kepemilikan tanah beralih kepada pemenang lelang sebagai pemegang Hak Milik. Tata cara peralihan hak akibat lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta Pasal 107 hingga Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, status Hak Milik atas tanah resmi dialihkan.²²

²¹ Garry G. R., I Ketut K. A. W., Ida Ayu P. W., Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang, *Jurnal Preferensi Hukum*, 3(3), 2022, hlm. 553.

²² *Ibid.*, hlm. 554.

2.4 Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga non-kementerian di Indonesia yang bertugas mengelola urusan pertanahan di tingkat nasional, regional, dan sektoral. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugasnya di bidang pertanahan dengan menyelenggarakan fungsi-fungsi berikut:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Penyusunan dan pelaksanaan kebijakan survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Kebijakan penetapan hak, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Kebijakan bidang pengaturan, penataan, pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Kebijakan bidang pengendalian dan penanganan sengketa perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Koordinasi, pembinaan, dan dukungan administrasi bagi seluruh unit di lingkungan BPN;
- i. Pengelolaan data lahan pertanian berkelanjutan dan informasi pertanahan.
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan, BPN berwenang mewujudkan konsepsi, kebijakan, dan sistem pertanahan nasional yang terpadu serta melaksanakan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 melalui percepatan di berbagai bidang:

- a. Penyusunan RUU penyempurnaan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan *database* aset tanah pemerintah pusat dan daerah;
 - 2) Pengembangan aplikasi data tekstual dan spasial untuk pendaftaran tanah, terintegrasi dengan *e-commerce* dan *e-payment*;

- 3) Pemetaan kadasteral menggunakan teknologi satelit dan informasi untuk inventarisasi, registrasi, dan mendukung *landreform*;
- 4) Pengelolaan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografis, dengan fokus pada zona sawah irigasi untuk ketahanan pangan.

Merujuk Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, kantor pertanahan adalah unit di kabupaten/kota, yang bertanggung jawab kepada menteri melalui kepala kantor wilayah, melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai perundang-undangan. Kantor Wilayah Pertanahan (Kanwil Pertanahan) adalah instansi vertikal Kementerian ATR/BPN di provinsi yang bertanggung jawab kepada Menteri ATR/Kepala BPN. Kanwil dipimpin oleh seorang Kepala dan berfungsi untuk mengelola urusan pertanahan di tingkat provinsi.

Kantor Wilayah Pertanahan (Kanwil Pertanahan) memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di provinsi. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, dalam menjalankan tugasnya, Kanwil Pertanahan menyelenggarakan beberapa fungsi, antara lain:

- 1) Koordinasi dan pembinaan dalam penyusunan rencana, program, dan anggaran untuk Kanwil dan kantor pertanahan setempat.
- 2) Koordinasi dan pelaksanaan survei, pengukuran, pemetaan, penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, pemberdayaan masyarakat, penataan pertanahan, pengadaan tanah, serta penanganan sengketa.
- 3) Menyelesaikan tindak lanjut dari hasil pengawasan.
- 4) Memantau, mengevaluasi, dan melaporkan kegiatan pertanahan di Kanwil dan kantor pertanahan.
- 5) Memberikan dukungan administrasi serta mengoordinasikan tugas dan pembinaan administrasi di Kantor Pertanahan.

Kemudian Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian ATR/BPN di kabupaten/kota yang bertanggung jawab kepada Menteri ATR/Kepala BPN melalui Kepala Kanwil BPN. Dipimpin oleh seorang Kepala, Kantor Pertanahan melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN di wilayahnya. Fungsi-fungsi tersebut meliputi:

- 1) Penyusunan rencana, program, anggaran, dan pelaporan.
- 2) Survei, pengukuran, dan pemetaan.
- 3) Penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- 4) Penataan pertanahan.
- 5) Pengadaan tanah.
- 6) Pengendalian pertanahan serta penanganan sengketa.
- 7) Dukungan administrasi untuk seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

Penanganan sengketa dan konflik diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada Pasal 3, aturan ini membedakan penanganan sengketa dan konflik berdasarkan asal laporan, yaitu laporan inisiatif dari kementerian dan pengaduan dari masyarakat.

Pasal 24 Ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa jika terjadi tumpang tindih hak atas tanah, menteri atau kepala kantor wilayah BPN, sesuai kewenangannya, akan menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga hanya ada satu sertifikat yang sah di atas tanah tersebut. Penyelesaian sengketa dan konflik melalui penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah atau sertifikat dilakukan sesuai dengan kewenangan yang berlaku.²³

²³ Andi S. S. N., Abrar S., dan Andi T., Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, *Nagari Law*, 1(2), 2018, hlm. 443.

2.5 Peradilan Tata Usaha Negara

Peradilan tata usaha negara, di bawah Mahkamah Agung, memberikan keadilan dan menyelesaikan sengketa antara Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan masyarakat, termasuk sengketa kepegawaian. Untuk menyelesaikan sengketa tersebut, dibentuklah Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).²⁴

Pengaturan tentang Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk dapat disebut sebagai Peradilan Tata Usaha Negara yaitu terdiri dari:

- a. Terdapat hukum Lingkup hukum administrasi negara, relevan dengan permasalahan;
- b. Adanya sengketa hukum yang nyata, umumnya disebabkan oleh ketetapan administrasi negara;
- c. Adanya badan peradilan yang berwenang untuk memutuskan sengketa;
- d. Terdapat hukum formal yang diterapkan untuk pelaksanaan dan penemuan hukum secara nyata guna menjamin kepatuhan terhadap hukum materiil.

Tujuan dibentuknya PTUN untuk memberikan keadilan dalam masyarakat dan meningkatkan perannya sebagai layanan publik pemerintah dimana untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum. Pembentukan PTUN di suatu negara berhubungan dengan falsafah negara tersebut. Dalam konteks NKRI, merupakan negara hukum berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, hak dan kepentingan individu serta masyarakat sangat dihargai.²⁵

Objek sengketa dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berupa keputusan diatur dalam Pasal 1 angka 91, dapat diuraikan sebagai berikut:

²⁴ Dian A. Mujiburohman, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, ed. Tim Prodi D.IV STPN and Moya Zam-Zam, STPN Press, 2022, hlm. 16.

²⁵ Muhammad Kamil Akbar, Peran Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik, *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 1(1), 2020, hlm. 354.

- a. Penetapan tertulis;
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau pejabat TUN;
- c. Berisi tindakan hukum TUN;
- d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Bersifat konkret, individual, dan final;
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Subjek PTUN yang bersengketa adalah orang atau badan hukum privat di satu pihak dan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dilain pihak.²⁶ Dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Terdapat beberapa penegasan pada penjelasannya yaitu:

- a. Sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4, hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan subjek hukum yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan TUN untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).
- b. Badan atau Pejabat TUN tidak dapat mengajukan gugatan ke PTUN.
- c. Hanya orang/badan hukum perdata yang kepentingannya terkena akibat hukum KTUN yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat KTUN tersebut.

Asas merupakan dasar utama yang menjadi sumber dari semua peraturan hukum, sehingga kekuatan hukum suatu peraturan bertumpu pada asas tersebut. Pada akhirnya, asas-asas hukum dapat ditelusuri kembali kepada dirinya sendiri. Asas-asas Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

- a. Asas Praduga *Rechmatig* menyatakan tindakan pemerintah dianggap sah hingga dibatalkan oleh keputusan. Pengajuan gugatan tidak menghalangi pelaksanaan KTUN yang digugat, sesuai Pasal 67 ayat (1) UU PTUN.
- b. Asas Pembuktian Bebas Hakim menyatakan hakim bertanggung jawab menentukan aspek yang perlu dibuktikan, pihak memikul beban pembuktian, dan cara menilai alat bukti, yang meliputi tulisan, keterangan ahli, pengakuan, keterangan saksi, dan pengetahuan hakim. Dalam pengambilan keputusan,

²⁶ W. Riawan Tjandra, *Teori Dan Praktik Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta, Atma Jaya Press, 2015, hlm. 17.

hakim mensyaratkan minimal dua alat bukti yang selaras dengan keyakinannya agar dianggap sah.²⁷

- c. Asas Keaktifan Hakim (*dominus litis*) bertujuan menciptakan keseimbangan antara pihak-pihak yang tidak setara, terutama ketika tergugat adalah badan hukum atau pejabat tata usaha negara yang lebih memahami hukum dibandingkan perorangan atau badan hukum perdata. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 58, Pasal 63, Pasal 80, dan Pasal 85 UU PTUN.
- d. Asas putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat (*erga omnes*), bahwa sengketa Tata Usaha Negara adalah ranah hukum publik, dan putusan yang berkekuatan hukum tetap mengikat pihak yang bersengketa, juga semua orang.
- e. Asas *audi et alteram partem*, setiap pihak dalam suatu perkara harus diberikan kesempatan yang adil untuk menyampaikan pendapat atau pembelaan mereka.
- f. Asas peradilan dilakukan sederhana, cepat, dan ringan.
- g. Asas sidang terbuka untuk umum menyatakan bahwa putusan pengadilan sah dan memiliki kekuatan hukum hanya jika dibacakan dalam sidang terbuka, sesuai Pasal 17 dan Pasal 18 UU Nomor 14 Tahun 1970 jo Pasal 70 UU PTUN.
- h. Asas pengadilan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) menjadikan pengadilan sebagai solusi terakhir dalam menyelesaikan sengketa, diatur dalam Pasal 48 UU PTUN.
- i. Asas peradilan berjenjang menyatakan bahwa proses peradilan berlangsung secara bertahap, dimulai dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, dan berakhir di Mahkamah Agung sebagai lembaga peradilan tertinggi.

Wewenang merupakan kekuasaan untuk mengambil tindakan berdasarkan hukum dan kebijakan politik, seperti kewenangan dalam menandatangani dokumen atau mengeluarkan surat izin yang dilakukan oleh seorang pejabat atas nama menteri sebagai bentuk delegasi wewenang.²⁸ Berdasarkan Pasal 47 UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PTUN bertugas untuk memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan tata usaha negara. Kewenangan yang harus

²⁷ Pasal 107, dibatasi dengan ketentuan pada Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

²⁸ Evita Isretno, *Hukum Administrasi Negara, Pengantar Kajian Tentang Kewenangan & Kebijakan Pemerintah*, Jakarta, Cintya Press, 2020, hlm. 16

ditelaah, diputuskan, dan diselesaikan berkaitan dengan subjek yang menjadi pokok pembahasan dalam lingkup kewenangan tersebut.

Berdasarkan Pasal 21 angka (1) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, pengadilan berwenang menerima, memeriksa, dan menentukan apakah terjadi penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pemerintahan.²⁹ Berdasarkan ketentuan hukum dikeluarkannya suatu keputusan yang dipermasalahkan dapat secara jelas menetapkan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan pemerintahan.

Penyelesaian perkara di PTUN tingkat pertama maksimal memakan waktu 5 bulan. Gugatan TUN harus diajukan paling lambat 90 hari sejak penerbitan keputusan.³⁰ Bagi pihak tidak langsung terkait, batas waktu terhitung dari pertama kali mengetahui keputusan yang merugikan (SEMA Nomor 2 Tahun 2014).

2.6 Penghapusan Produk Hukum

Produk hukum adalah keputusan yang dihasilkan oleh lembaga negara berwenang untuk membuat peraturan atau keputusan. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mengartikan Produk Hukum ATR/BPN, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan.

Pembatalan, terutama di bidang administrasi negara, dilakukan melalui putusan pengadilan dengan kewenangan PTUN, berdasarkan pembuktian dan analisis yuridis, serta didukung putusan *inkracht*. Keabsahan keputusan merupakan aspek substantif yang berarti bahwa objek keputusan tersebut tidak mengandung *error in re*.³¹ Keputusan penerbitan sertifikat dapat dibatalkan karena *error in re*, sesuai Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986, jika isinya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

²⁹ Aju Putrijanti, Kewenangan Serta Objek Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara Setelah adanya UU No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, 2020, hlm. 59

³⁰ Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

³¹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 1997, hlm. 83.

Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 terdapat kewenangan Menteri ATR/BPN untuk menyelesaikan suatu sengketa atau konflik yang menyangkut pertanahan yang di antaranya adalah Pembatalan Produk Hukum.³² Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pada prinsipnya, satu bidang tanah hanya dapat memiliki satu sertipikat hak atas tanah, kecuali diatur lain dalam peraturan perundang-undangan. Jika terdapat sertipikat yang tumpang tindih, baik sebagian maupun seluruhnya, maka perlu dilakukan penanganan. Pembatalan sertipikat dilakukan apabila hasil penanganan menunjukkan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.³³

Pembatalan produk hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dengan alasan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kementerian atau Kantor Wilayah, sesuai dengan kewenangannya, memberikan pemberitahuan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan apabila terdapat produk hukum yang akan dibatalkan, seperti hak atas tanah atau sertifikat tanah yang memiliki beban hak tanggungan.³⁴

Pada Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pembatalan sertifikat tanah karena cacat administrasi atau cacat yuridis disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;

³² Suhardi Somomoeljono, Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Res Justitia*, 1(2), 2021, hlm. 173.

³³ Pasal 34 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

³⁴ Pasal 29 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pidana tetap yang membuktikan adanya pemalsuan, penipuan, penggelapan, atau tindak pidana lain
- p. terdapat dokumen yang digunakan dalam penerbitan sertifikat bukan berasal dari instansi terkait, sesuai keterangan instansi tersebut;
- q. terdapat putusan pengadilan yang menemukan cacat dalam penerbitan produk hukum kementerian atau dalam peralihan hak, namun tidak menyatakannya secara tegas dalam amar putusan.

Setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan.

Namun, terdapat beberapa pengecualian dalam pelaksanaannya, antara lain:

- a. objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. tanah objek telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
- g. putusan tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
- h. alasan lain yang sah.³⁵

Putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti melalui tindakan administrasi pertanahan atas permohonan pihak berkepentingan. Tindakan ini berupa pembatalan produk hukum jika amar putusan menyatakan suatu

³⁵ Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

keputusan batal, tidak sah, atau tidak mengikat. Produk hukum yang dapat dibatalkan mencakup:

- a. penetapan hak atas tanah;
- b. pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. sertipikat Hak Tanggungan;
- f. keputusan Pembatalan;
- g. keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. penetapan konsolidasi tanah;
- j. penegasan tanah objek landreform;
- k. penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.³⁶

Permohonan pembatalan produk hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diajukan oleh pihak pemenang perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan permohonan pembatalan kepada:

- a. Menteri, melalui Kepala Kantor Wilayah, jika pembatalan berada dalam kewenangan Menteri;
- b. Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Menteri, jika pembatalan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.

Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, mengelompokan cacat administrasi menjadi 2 yaitu: Kesalahan Prosedur kesalahan dalam hal tata cara penetapan suatu keputusan yang

³⁶ Pasal 38 Ayat 2 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

tidak sesuai dengan persyaratan dan tata cara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan dan/atau standar operasional prosedur.³⁷

Mahkamah Agung menetapkan bahwa dalam kasus sertifikat ganda atas tanah yang sama, sertifikat yang terbit lebih dulu memiliki kekuatan hukum tertinggi. Prinsip ini telah menjadi yurisprudensi tetap karena Mahkamah Agung konsisten menerapkannya dalam putusan-putusan terkait sejak tahun 2015.³⁸

Adapun kendala dalam proses pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan dapat dibagi menjadi beberapa aspek. Kendala pertama muncul jika sertifikat hak milik atas tanah tersebut digunakan sebagai jaminan utang. Dalam hal ini, pembatalan hanya dapat dilakukan setelah pemohon terlebih dahulu mengajukan pembatalan hak tanggungan atas sertifikat tersebut. Setelah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap keluar, Badan Pertanahan Nasional baru dapat membatalkan sertifikat lama dan menerbitkan sertifikat baru. Kendala berikutnya timbul jika terdapat permasalahan lain yang menyangkut tanah tersebut, sehingga permasalahan tersebut harus diselesaikan sebelum sertifikat dapat dibatalkan. Selain itu, masyarakat sering menghadapi masalah dengan lamanya penerbitan sertifikat pengganti setelah sertifikat lama dibatalkan. Berdasarkan peraturan, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat baru dalam waktu maksimal dua bulan setelah putusan pengadilan dikeluarkan.³⁹

³⁷ Suhardi Somomoeljono, *Op. Cit.*, hlm. 174.

³⁸ Biro Hukum Dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung RI, *Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Sampai Dengan Tahun 2018 Edisi Pertama*, 2018, hlm. 16.

³⁹ Angelia Rosmaniar, Agustina K. Mimin, dan Benediktus P. Lay, *Op.Cit.* , hlm. 352.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum adalah kegiatan mencari solusi tepat bagi suatu permasalahan dengan menggunakan metode ilmiah secara sistematis, menyeluruh, dan konsisten.⁴⁰ Penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris. Penelitian normatif perkara *in-Concrita* dilaksanakan berdasarkan kemampuan peneliti dalam mengumpulkan fakta yang akurat dan valid terkait peristiwa konkret yang menjadi objek penelitian, dan menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan dilakukan dengan mengkaji kasus yang relevan terhadap isu hukum yang sedang dibahas.⁴¹ Penelitian empiris merupakan penelitian yang digunakan untuk mengkaji hukum dalam praktik nyata serta menganalisis bagaimana hukum diterapkan dan berfungsi dalam masyarakat. Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data primer secara langsung melalui wawancara dengan narasumber yang terkait dengan objek penelitian. Penelitian ini menggabungkan penelitian normatif dan empiris untuk menganalisis penerapan aturan hukum dalam kondisi tertentu.

3.2 Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Data Primer
 - a. Berupa dokumen yang menjadi sumber bahan tertulis atau benda yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti. Dokumen yang

⁴⁰ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta, Mirra Buana Media, 2021, hlm. 65.

⁴¹ Irwansyah, *Op. Cit.*, hlm. 115 & 138.

digunakan adalah putusan dari PTUN Bandar Lampung Nomor 22/G/2021, Putusan Banding Nomor : 243/B/2021/PT.TUN.MDN, Putusan Kasasi Nomor : 276/KTUN/2022, dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 138 PK/TUN/2023.

- b. Berupa informasi langsung dari sumber utama terkait objek penelitian yang dibahas, diperoleh melalui wawancara dalam studi lapangan. Narasumber dalam penelitian ini yaitu Bapak Herwandi, S.ST., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang berwenang dalam memberikan data dan informasi terkait dengan isu yang diteliti.

2) Data Sekunder

Dalam penelitian yuridis normatif ini, digunakan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari hasil studi kepustakaan, dengan bahan referensi yang digunakan dalam penelitian antara lain

A. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan kepustakaan yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan yang digunakan dalam mengkaji adalah:

- 1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- 3) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
 - 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 - 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- B. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum dan non-hukum, literatur, jurnal, skripsi, tesis, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini.
- C. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang menjelaskan hukum primer dan sekunder. Contoh bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, media cetak, dan situs web yang relevan dengan penelitian ini.

3.3 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

1) Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data membutuhkan langkah-langkah yang strategis dan sistematis untuk mendapatkan data yang valid sesuai dengan kenyataan.⁴² Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan untuk mengumpulkan informasi dari berbagai referensi relevan, seperti buku, jurnal, dan peraturan perundangan terkait. Kegiatan ini mencakup membaca, mencatat, menganalisis, serta mengutip literatur hukum dan non-hukum.

2) Prosedur Pengolahan Data

Prosedur pengolahan data adalah proses yang digunakan dalam mengolah data guna mendapatkan informasi. Pengolahan data dalam penelitian ini mencakup beberapa tahap, yaitu:

⁴² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Nusa Tenggara Barat, Mataram University Press, 2020, hlm. 20.

a. Seleksi Data

Tahap seleksi data ialah proses pemeriksaan untuk menilai keakuratan data terkait dengan topik penelitian. Data yang diperoleh kemudian diperiksa dan diteliti mengenai kelengkapan, kebenaran, agar terhindar dari kesalahan.

b. Klasifikasi Data

Tahap klasifikasi data ialah tahap di mana data yang telah diperoleh diurutkan dan ditempatkan, kemudian dikelompokkan sesuai dengan kategori yang telah ditentukan.

c. Penyusunan Data

Tahap penyusunan data yaitu dengan menyusun dan menempatkan data pada pokok bahasan atau permasalahan dengan susunan kalimat yang sistematis sesuai dengan tujuan penelitian.

3.4 Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis kasus (*case study analysis*) di mana fokus pada analisis mendalam terhadap putusan yang dijadikan objek penelitian, kemudian dijelaskan dan disesuaikan dengan masalah yang diteliti. Hasil analisis kemudian disusun dalam bentuk kalimat-kalimat yang jelas dan mudah dipahami oleh peneliti maupun orang lain. Kesimpulan dibuat secara induktif, dimulai dari fakta umum menuju penarikan kesimpulan khusus.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, penulis akan menyajikan kesimpulan dari pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang terjadi dalam Putusan Nomor 22/G/2021/PTUN-BL bermula pada akhir 2020 ketika Lie Mariani mengetahui tanahnya digunakan tanpa izin. Setelah pengecekan, bahwa pada 2015, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1770 atas nama Hendra. Lie Mariani telah mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan, namun tidak mendapat tanggapan, sehingga menggugat ke PTUN Bandar Lampung. Dalam pembelaannya, Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa sertifikat diperoleh sah melalui jual beli pada 13 Oktober 2020. Putusan berujung pada pengabulan gugatan Penggugat, yang didasarkan pada tumpang tindih sertifikat dan kesalahan administratif. Putusan ini mengharuskan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1770 atas nama Hendra dan menegaskan kewajiban Kantor Pertanahan untuk mencabut sertifikat tersebut. Eksekusi putusan dalam sengketa ini, selain pencabutan Sertipikat Hak Milik Nomor 1770, adanya sanksi uang paksa dan publikasi di media massa jika Tergugat lalai. Namun, proses ini sempat tertunda karena banding, tetapi setelah kasasi dan peninjauan kembali ditolak, putusan final menguatkan putusan awal PTUN, sehingga eksekusi berupa pembatalan sertifikat tersebut seharusnya dapat dilanjutkan.

- 2) Kewenangan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pembatalan sertipikat tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Meskipun pembatalan sertipikat merupakan kewenangan BPN, Kantor Pertanahan berperan menerima permohonan dari pemenang perkara dan mengusulkannya kepada Menteri/Kepala Kantor Wilayah. Batasan Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertipikat harus berdasarkan rekomendasi dari Kementerian/Kantor Wilayah dan tidak dapat melaksanakan pembatalan jika objek sengketa terdapat gugatan atau penyitaan oleh lembaga penegak hukum.
- 3) Permohonan pembatalan Sertipikat yang diajukan harus memenuhi persyaratan administratif sesuai Pasal 40 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, seperti surat permohonan, identitas, bukti kepemilikan, dan putusan pengadilan yang dilegalisir. Persyaratan yuridis seperti adanya cacat administrasi, diajukan pemohon yang berhak, dasar gugatan yang kuat, objek sengketa yang jelas, dan pihak tergugat yang jelas. Pemohon bertanggung jawab memastikan keaslian dan keabsahan semua dokumen yang diserahkan.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran penulis sebagai berikut:

- 1) Disarankan agar ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dikaji kembali, mengingat peninjauan lebih lanjut terhadap peraturan ini penting untuk membuka ruang pelaksanaan eksekusi atas putusan yang sah secara hukum tanpa mengesampingkan prinsip kehati-hatian dalam administrasi pertanahan.
- 2) Disarankan kepada calon pembeli tanah untuk melakukan pengecekan riwayat dan status kepemilikan tanah secara menyeluruh di kantor BPN sebelum melakukan transaksi dan menggunakan jasa PPAT yang terpercaya dan berpengalaman dalam proses jual beli properti.
- 3) Disarankan agar penggugat atau pihak yang ingin mendaftarkan gugatan sengketa tanah sertipikat ganda memperoleh penguasaan fisik tanah terlebih dahulu sebagai prasyarat pembatalan sertipikat dan melibatkan kuasa hukum berpengalaman dalam sengketa pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah, Ali. (2021). *Teori Dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Amandemen Pergeseran Paradigma dan Putusan Norma*. Jakarta. Kencana.
- Arba, Muhammad. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Chomzah, Ali Achmad. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta. Prestasi Pustaka.
- Hadjon, Philipus. M. (1997). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Harsono, Boedi. (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan.
- Irwansyah. (2021). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta. (Ahsan Yunus (ed.); Revisi). Mirra Buana Media.
- Isretno, Evita. (2020). *Hukum Administrasi Negara, Pengantar Kajian Tentang Kewenangan & Kebijakan Pemerintah*. Jakarta: Cintya Press.
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta. Universitas Terbuka Karunika.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat. Mataram University Press.
- Mujiburohman, Dian A. (2022). *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (T. P. D. I. STPN & M. Zam-Zam (eds.)). STPN Press.
- Napitupulu, D. R. W. (2022). *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*.
- Santoso, Urip. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenadamedia.
- Sahnan. (2016). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang. Setara Press.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya. Arkola.

- Sutedi, Adrian. (2014). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- , (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Edisi Cetakan 7. Jakarta. Sinar Grafika.
- Sumarja, F. (2015). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Lampung.
- Sumarja, F., Hamidah, U., & Yuniati, A. (2020). *Pengantar Hukum Agraria*. Pusaka Media.
- Ridwan, HR. (2014). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta. Rajagrafindo.
- Tjandra, W. Riawan. (2015). *Teori dan Praktik Peradilan Tata Usaha Negara*. Yogyakarta. Atma Jaya Press.

B. Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Sampai Dengan Tahun 2018 Edisi Pertama, Biro Hukum Dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung RI.

C. Putusan

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 22/G/2021.

Putusan Permohonan Banding Nomor : 243/B/2021/PT.TUN.MDN.

Putusan Permohonan Kasasi Nomor : 276/KTUN/2022.

Putusan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor : 138 PK/TUN/2023.

D. Jurnal

Akbar, M. K. (2020). "Peran Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik." *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, 1(1), 352–363.

Alfons, Alfons dan Dian, A. M. (2021). "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi." *Jurnal Ilmu Hukum X. No. 2.* 277-288. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>.

Azmi, A. U., & Putrijanti, A. (2024). "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Overlapping Pada Putusan PTUN Batang No. 044/g/2014/PTUN.Smg." *Notarius*. 17(2), 1069–1087.

Bunga, Marten. (2018). "Tinjauan Hukum Terhadap Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah." *Gorontalo Law Review 1, No. 1*, 39–49.

Hamenda, B. E., Mamahit, G. N., & Aling, D. F. (2021). "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Hukum." *Lex Administratum*, IX(3), 197–207.

Hapa, I. G., Maramis, R. A., & Wongkar, V. A. (2024). "Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN." *Lex Administratum*, 12(5), 1–12.

Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). "BPN Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016." *Sosiohumaniora*, 19(2), 95–105.

Nurfardiba, A. S. S., Saleng, A., & Tenrifamauri, A. (2018). "Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Sesuai Dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016." *NAGARI LAW*, 1(2).

Putrijanti, Aju. (2020). "Kewenangan Serta Obyek Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara Setelah adanya UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, 426.

Rosmaniar, A., Mimin, A. K., & Lay, B. P. (2023). "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang." *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 340–354.

- Ruing, T. M. O., Yohanes, S., & Yohanes G. Tuba Helan. (2024). "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda Di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang (Studi Putusan Nomor 5/TF/2023/PTUN.KPG)." *Jurnal Proyuris*, 6(1), 101–111.
- Somomoeljono, S. (2021). "Pembatalan Sertipikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi." *Jurnal Res Justitia*, 1(2), 168–178. <https://doi.org/10.46306/rj.v1i12>.
- Sugiarto, D. (2023). "Mempercepat Pendaftaran Tanah di Indonesia Dengan Hukum Pertanahan." *Jurnal Penelitian Hukum*, 3(4), 17-21.

E. Website

jdih.atrbpn.go.id.

kot-bandarlampung.atrbpn.go.id.

peraturan.bpk.go.id.

sipp.ptun-bandarlampung.go.id