

**KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH BERSERTIFIKAT GANDA¹
Oleh: Dedy Purwanto Bagali²**

ABSTRAK

Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk, maka kebutuhan akan ketersediaan tanah menjadi semakin tinggi pula. Dalam perkembangannya, kebutuhan terhadap tanah telah memunculkan berbagai konflik/sengketa, baik antar perorangan maupun suatu kelompok terkait. Sengketa waris, kepemilikan, penguasaan tanpa hak atas tanah secara perorangan bahkan organisasi dan perusahaan adalah konflik yang kian hari kian banyak terjadi. Secara umum, kasus sengketa tanah muncul karena adanya "klaim" kepemilikan hak milik, maupun penguasaan atas tanah. Masing-masing pihak bersengketa merasa paling berhak atas tanah yang disengketakan. Hal ini sebagai akibat dari adanya kepemilikan sertifikat tanah ganda antara masing-masing pihak yang bertikai. Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi permasalahan dalam karya tulis ini yaitu bagaimana konsep sengketa tanah bersertifikat ganda dalam perspektif Hukum Pertanahan Indonesia serta bagaimana tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda. Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia, sengketa tanah bersertifikat ganda merupakan bentuk kriminalisasi dalam bidang pertanahan yang terjadi di dalam hukum pertanahan di Indonesia. Badan pertanahan Nasional memiliki kewenangan secara sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, maka jika terjadi penyalah prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, maka sebenarnya yang sangat bertanggungjawab adalah pihak Badan Pertanahan Nasional. Menurut peraturan perundangan yang berlaku, mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dapat dilakukan dengan

mengikuti prosedur melalui jalur pengadilan dan di luar jalur peradilan.

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa sengketa tanah bersertifikat ganda dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia adalah: sertifikat ganda merupakan bentuk produk hukum sertifikat yang salah; sertifikat ganda merupakan bentuk kriminalisasi dalam pendaftaran tanah; dan sertifikat ganda merupakan bentuk pemalsuan sertifikat. Tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda yang dilakukan di Indonesia terdiri dari dua tahapan, yakni: tahapan penyelesaian dalam peradilan dan tahapan penyelesaian di luar peradilan. Di dalam peradilan dengan Gugatan perdata di Pengadilan Negeri; Banding ke Pengadilan Tinggi dan Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di luar jalur peradilan antara lain dengan memanfaatkan upaya hukum: Negosiasi; Mediasi; Fasilitasi; Penilai independen; Konsiliasi; Arbitrase; dan Memanfaatkan lembaga adat.

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 1 ayat 1 a dan b PERPU No 51 tahun 1960 dijelaskan bahwa "Tanah adalah kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Dalam peraturan pemerintah pengganti undang-undang, yang dimaksud dengan Tanah ialah Tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum."³

Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur di mana-mana.

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 100711358

³ Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 659.

Dalam perkembangannya, melalui UUPA pasal 19 dan pasal 32 serta Peraturan Pemerintah, Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, merupakan bentuk konkret upaya pemerintah dalam membangun ketertiban di bidang pertanahan. Upaya hukum yang telah diatur dalam Undang-undang dan dalam Peraturan Pemerintah ini merupakan bentuk konkret upaya negara dalam menciptakan keteraturan dan ketertiban di bidang pertanahan dan kepemilikan tanah di Indonesia.

Persoalan yang menjadi pergumulan penulis adalah mengapa sampai saat ini masih saja sering terjadi dan muncul di permukaan, berbagai pelanggaran dalam bidang pertanahan, sedangkan berbagai peraturan telah dibuat? Adanya penggantian sertifikat oleh oknum-oknum tertentu, adanya klaim kepemilikan tanah oleh sebagian orang tertentu yang memiliki bukti surat yang tidak sah, dan masih banyak lagi.

Secara umum, kasus sengketa tanah muncul karena adanya "klaim" kepemilikan hak milik, maupun penguasaan atas tanah. Masing-masing pihak bersengketa merasa paling berhak atas tanah yang disengketakan. Hal ini sebagai akibat dari adanya kepemilikan sertifikat tanah ganda antara masing-masing pihak yang bertikai. Tak jarang kasus sengketa pun menimbulkan konflik fisik dan memakan korban.⁴

Selama ini, banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai atau merasa memiliki hak atas tanah hanya berdasarkan pada kebiasaan atau warisan lisan secara turun-temurun tanpa bukti-bukti hukum yang bisa berakibat hukum bagi yang memilikinya. Yang akan merepotkan dalam konteks ini adalah ketika adanya pihak ketiga yang masuk dan mengklaim kepemilikan tanah tersebut adalah miliknya (pihak ketiga) dan bisa menunjukkan bukti kuat atas kepemilikan tanah tersebut, maka pasti akan memunculkan konflik yang besar antar kedua belah pihak.

Dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan

jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah karena sangat berimplikasi terhadap kepemilikan tanah dengan memanfaatkan jalur peradilan dan juga jalur di luar peradilan. Pertanyaannya adalah bagaimanakah cara penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda ini dalam konteks sistem hukum pertanahan Indonesia? Di negeri ini diakui mekanisme penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui dua jalur, yakni melalui jalur peradilan dan kedua melalui jalur di luar peradilan.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah Konsep sengketa tanah bersertifikat ganda dalam perspektif Hukum Pertanahan Indonesia?
2. Bagaimanakah tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda?

C. METODE PENULISAN

Metode penulisan yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah metode yuridis normatif. Dalam setiap penulisan hukum, instrumen yang selalu digunakan untuk menjadi jalan penyelesaian masalah adalah instrumen yuridis yang bersumber pada UUD 1945 dan Pancasila serta semua berbagai peraturan perundangan lain yang dirumuskan oleh lembaga pemerintahan dan juga norma-norma hukum yang diakui eksistensinya dalam negara seperti adat kebiasaan dan budaya.

PEMBAHASAN

1. Konsep Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia

Dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia, sengketa tanah bersertifikat ganda merupakan bentuk kriminalisasi dalam bidang pertanahan yang terjadi di dalam hukum pertanahan di Indonesia. sengketa Tanah bersertifikat ganda dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia antara lain dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Sertifikat Ganda sebagai bentuk Produk Hukum Sertifikat Yang salah

⁴ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 6.

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan hukum administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Hal inilah yang merupakan implikasi negatif pertama yang bisa terjadi dengan pengurusan sertifikat hak atas tanah.⁵

Atas perbuatan yang salah atau lalai akhirnya akan menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah pula, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertifikat, maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut. Kesalahan mana telah ditenggarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.⁶

Oleh karena itu, seorang pejabat TUN perlu hati-hati dan teliti dalam menghadapi tugasnya untuk mengurus berbagai permohonan masyarakat dalam mengurus sertifikat dan atau surat tanah. Kesalahan bisa saja dalam hal pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Akibat dari kesalahan dan kelalaian ini, maka sertifikat yang dihasilkan pun bisa batal demi hukum.

Adapun bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan Negara/BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.⁷

⁵ Syafruddin Kalo, *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat hak atas Tanah*, diakses dalam <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penerbitan-sertifikat-hak-hak-atas-tanah>. diunduh pada tanggal 13 mei 2008 dan diakses pada tanggal 17 November 2014.

⁶ Syafruddin Kalo, *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat hak atas Tanah*, diakses dalam <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penerbitan-sertifikat-hak-hak-atas-tanah>. diunduh pada tanggal 13 mei 2008 dan diakses pada tanggal 17 November 2014.

⁷ *Ibid.*

b) Sertifikat ganda sebagai bentuk Kriminalisasi dalam Pendaftaran Tanah

Kriminalisasi bisa terjadi pada pihak PTUN dan juga pada pihak pemohon. Hal ini sebagai akibat dari kekurangtelitannya pejabat maupun niat jahat dari pemohon pembuat sertifikat dalam pengurusan. Hal ini tentu akan memberikan efek negatif bagi penegakan hukum di Indonesia.

Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamatkan penegakkan hukum, dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan:

“Ayat (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000. ayat (2) peraturan pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000. Ayat (3) tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.”⁸

Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda

⁸ Pasal 52 UUPA, dalam Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kompilasi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 22.

sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00 (sepulu ribu rupiah).⁹

Kebijakan kriminalisasi dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah ini ternyata tidak lagi dijumpai dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Hal ini berarti kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah telah berubah menjadi dekriminalisasi atas perbuatan-perbuatan tertentu yang telah dirumuskan sebagai tindak pidana di bidang pendaftaran tanah, tetapi telah berubah menjadi pelanggaran yang bersifat administratif.

c) Sertifikat ganda sebagai bentuk Pemalsuan Sertifikat

Pemalsuan sertifikat atau sering dikenal dengan sertifikat ganda ini juga bisa terjadi dalam proses pembuatan sertifikat tanah sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian pihak BPN atau pun juga kerja sama antara pihak BPN dan pihak pemohon atau pembuat sertifikat.

Menurut pasal 264 KUH Pidana, pemalsuan surat bisa terjadi dalam hal:¹⁰

- a. Akta-akta autentik;
- b. Surat utang atau surat tanda utang dari suatu Negara, atau bagian dari Negara itu, atau dari suatu lembaga umum;
- c. Sero atau surat utang (obligasi) atau surat tandanya dari suatu perkumpulan, yayasan, atau perseroan;
- d. Talon atau Dividen atau tanda bunga dari surat-surat tersebut di atas ke-2 dan ke-3;
- e. Surat kredit atau surat dagang yang dapat diedarkan. Pemakaian surat ini dapat dihukum dalam ayat (2).

Sanksi hukum bagi pelaku kejahatan pemalsuan ini bisa dipidana dengan pidana kurungan 8 (delapan) tahun penjara. Dengan demikian maka Negara telah memberikan peringatan berupa peraturan ini untuk

⁹ Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Salahuddin, *KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan KUHAP-Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, (dilengkapi Undang-undang Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Perubahan Kitab Undang-Undang HUKUM Pudana yang berkaitan dengan Kejahatan Terhadap Keamanan Negara), (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 89-90.

menghindari terjadinya tindak kejahatan dalam hal pemalsuan surat atau pun sertifikat ini.

2. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda

Menurut peraturan perundangan yang berlaku, mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dapat dilakukan dengan mengikuti prosedur sebagai berikut:

1. Melalui Jalur Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan umum ini pada umumnya melalui beberapa mekanisme penyelesaian, yakni:¹¹

a) Gugatan kepada Badan Pertanahan Nasional

b) Gugatan Perdata di Pengadilan Umum. Gugatan perdata terdiri dari tiga jenis, yaitu:

- 1) gugatan permohonan atau gugatan voluntair,
- 2) gugatan contentiosa, dan
- 3) gugatan perwakilan kelompok.

c) Pengadilan Tata Usaha Negara.

Penyelesaian sengketa tanah ini jika dilakukan dalam pengadilan tata usaha negara, maka diselesaikan dengan beberapa cara, yakni:

- 1) Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986);
- 2) Melalui Gugatan.
- 3) Proses pemeriksaan gugatan di PTUN

d) Kasasi Di Mahkamah Agung RI; dan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI

2. Di Luar Jalur Peradilan

Proses penyelesaian di luar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara, antara lain: Negosiasi; Mediasi; Fasilitasi; Penilai independen; Konsiliasi; Arbitrase; dan Memanfaatkan lembaga adat.¹²

Secara terperinci hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

B.1. Penyelesaian Melalui Jalur Peradilan

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

1. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Badan Pertanahan Nasional

Serifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 13 PP Nomor 10 tahun 1961 yang selanjutnya disebut sertifikat. Sertifikat pada prinsipnya terbagi atas dua jenis, yakni sertifikat lama dan sertifikat baru. Sertifikat lama adalah sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, Kantor Sub-Direktorat Agraria, Kantor Agraria, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebelum ditetapkannya keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989. Sedangkan Sertifikat baru adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan menggunakan blangko sertifikat sebagaimana ditetapkan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989. Penggantian sertifikat adalah penggantian sertifikat lama dengan sertifikat baru.¹³

Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta badan-badan lain yang membebaninya.¹⁴

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum, yakni Undang-

undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah.¹⁵

Berdasarkan penjelasan di atas, maka diketahui bahwa Badan pertanahan Nasional memiliki kewenangan secara sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, maka jika terjadi penyalah prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, maka sebenarnya yang sangat bertanggungjawab adalah pihak Badan Pertanahan Nasional.

Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan khususnya kepemilikan sertifikat ganda berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

BPN, Kantor Wilayah BPN Propinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah kabupaten/kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilaksanakan oleh BPN.

2. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Undang-Undang yang mengatur mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yakni UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diamandemen dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pengadilan ini berwenang menyelesaikan sengketa antar warga Negara dan Pejabat Tata Usaha Negara. Objek yang disengketakan dalam Peradilan Tata Usaha Negara yaitu keputusan tata usaha

¹³ Pasal 1 huruf b, c dan d, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 29.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 21-22.

Negara yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha Negara. Dan dalam Peradilan Tata Usaha Negara ini terdapat 2 (dua) macam upaya hukum, antara lain yakni Upaya Administrasi, yang terdiri dari banding administrasi dan keberatan, serta Gugatan sebagaimana telah disebutkan di atas.

Dalam pasal 1 angka 9 pada Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ditegaskan:¹⁶ "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".

Oleh karena sertifikat tanah adalah penetapan tertulis, maka terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah merupakan: 1. Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni keputusan Kepala Kantor Pertanahan; 2. Maksud isi tulisan sertifikat intinya berisi jenis hak (misal hak milik atau hak guna bangunan), lokasi/alamat tanah, luas tanah, batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur, dan nomor surat ukur dan sebagainya; 3. Tulisan itu ditujukan kepada orang, sekumpulan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.¹⁷

Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda jika dilakukan dalam pengadilan tata usaha negara, maka diselesaikan dengan dua cara, yakni:

a. Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986)¹⁸

Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu

¹⁶ Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079). Dalam Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 34.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Erman Suparman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*, (Bandung: Fokus Media, 2004), hlm. 59.

keputusan tata usaha negara. Jadi jika dalam hal sengketa kepemilikan sertifikat ganda ada pihak yang tidak puas dengan keputusan tata usaha negara, maka upaya administrasi bisa diajukan.

Bentuk upaya administrasi adalah:

- 1) Banding administratif, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan.
- 2) Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu.

b. Melalui Gugatan

Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:¹⁹

- 1) Penggugat, yaitu seorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah;
- 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.

3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda melalui Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

Gugatan perdata terdiri dari tiga jenis, yaitu: gugatan permohonan atau gugatan voluntair; gugatan contentiosa, dan gugatan perwakilan kelompok. Adapun tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam UU No. 4 Tahun 2004, pasal 16.²⁰

Pengadilan Perdata diatur dalam HIR dan UU No 14 tahun 1970. Tahapannya adalah: tahap administratif, tahap putusan pada tingkat

¹⁹ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 235.

²⁰ Erman Suparman, *Op.Cit.*, hlm. 226.

pertama, tahap banding, kasasi dan pelaksanaan putusan akhir.

Dalam tahap administratif, Pertama, penggugat memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Menurut Pasal 118 HIR, ditentukan bahwa kewenangan Pengadilan Negeri yang berhak untuk memeriksa perkara adalah:

- 1) Pengadilan Negeri dimana terletak tempat kediaman (domisili) Tergugat.
- 2) Apabila Tergugat lebih dari seorang, maka tuntutan dimasukkan ke dalam Pengadilan Negeri di tempat kediaman (domisili) salah seorang dari Tergugat tersebut. Atau apabila terdapat hubungan yang berhutang dan penjamin, maka tuntutan disampaikan kepada Pengadilan Negeri tempat domisili sang berhutang atau salah seorang yang berhutang itu.
- 3) Apabila Tergugat tidak diketahui tempat domisilinya atau Tergugat tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri tempat domisili sang Penggugat atau salah seorang Penggugat. Atau apabila tuntutan tersebut mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan ke dalam Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang tersebut terletak.
- 4) Tuntutan juga dapat dimasukkan ke Pengadilan Negeri yang telah disepakati oleh pihak Penggugat. Kedua, penggugat membayar biaya perkara, ketiga, penggugat mendapatkan bukti pembayaran perkara, dan keempat, Penggugat menerima nomor perkara (roll). Persidangan dilanjutkan dengan proses persidangan yang didalamnya berisi keputusan hakim, pengadilan tingkat banding dan kasasi jika perkara tersebut diajukan oleh salah satu pihak yang disidangkan, dan yang paling terakhir adalah pelaksanaan keputusan oleh hakim.²¹

Peranan hakim dalam persidangan perkara perdata adalah membaca, menganalisa, mengadili dan mengambil keputusan perdata terhadap mereka yang melakukan tindak

kejahatan perdata. Menurut Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, dalam penanganan perkara perdata, Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Serta harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. Mereka juga wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim.²²

4. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Melalui Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung

Landasan hukum kasasi di Mahkamah Agung adalah pasal 24A ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi: "Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang terhadap Undang-undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-undang."²³

Menurut Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, kekuasaan dan kewenangan Mahkamah Agung adalah:²⁴

- a. Memeriksa dan memutus:
 - 1) Permohonan kasasi;
 - 2) Sengketa tentang kewenangan mengadili;
 - 3) Permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Memberikan pertimbangan dalam bidang hukum, baik diminta maupun tidak, kepada lembaga tinggi negara;
- c. Memberikan nasehat hukum kepada Presiden selaku kepala negara untuk pemberian dan penolakan grasi;
- d. Menguji secara materiil hanya terhadap peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang;

²² Pasal 5 ayat (1, 2 dan 3).

²³ Redaksi Interaksara, *Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat*, (Tangerang: Interaksara), hlm.37.

²⁴ Redaksi Citra Umbara, *Undang-undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi dan Undang-undang Republik Indonesia No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Beserta Penjelasannya*, (Bandung: Citra Umbara, 2003), hlm. 64-66.

²¹ <http://vanblackmoor.blogspot.com/2010/07/tata-cara-peradilan-pidana.html>

e. Melaksanakan tugas dan kewenangan lain berdasarkan Undang-undang.

Untuk dapat meyelenggarakan kekuasaan dan kewenangan tersebut dengan sebaik-baiknya, Mahkamah Agung melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Wewenang pengawasan meliputi:
 1. Jalannya peradilan;
 2. Pekerjaan pengadilan dan tingkah laku para hakim di semua lingkungan peradilan;
 3. Pengawasan yang dilakukan terhadap penasehat hukum dan notaris sepanjang yang menyangkut peradilan;
 4. Pemberian peringatan, teguran, dan petunjuk yang diperlukan.
- b. Meminta keterangan dan pertimbangan dari:
 1. Pengadilan di semua lingkungan peradilan;
 2. Jaksa agung;
 3. Pejabat lain yang diserahi tugas penuntutan perkara pidana.
- c. Membuat peraturan sebagai pelengkap untuk mengisi kekurangan atau kekosongan hukum yang diperlukan bagi kelancaran jalannya peradilan;
- d. Mengatur sendiri administrasinya baik mengenai administrasi peradilan maupun administrasi umum.²⁵

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman pasal 11 ayat (2) dijelaskan bahwa Mahkamah Agung mempunyai kewenangan:

- a. Mengadili pada tingkat kasasi terhadap putusan yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung.
- b. Menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang terhadap Undang-undang; dan
- c. Kewenangan lainnya yang diberikan Undang-undang.

²⁵ Redaksi Citra Umbara, *Undang-undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi dan Undang-undang Republik Indonesia No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Beserta Penjelasannya*, (Bandung: Citra Umbara, 2003), hlm. 66.

Selanjutnya dalam pasal 11 ayat (4) ditegaskan bahwa Mahkamah Agung melakukan pengawasan tertinggi atas perbuatan pengadilan dalam lingkungan peradilan yang berada di bawahnya berdasarkan ketentuan Undang-undang.²⁶

Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung adalah upaya hukum luar biasa, yaitu melalui peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI. Peninjauan kembali ini diatur dalam pasal 66 sampai dengan pasal 77 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

B.2. Penyelesaian Melalui Jalur Di Luar Peradilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya sengketa kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam Bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).²⁷

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi dalam hal ini adalah sengketa kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara sebagai berikut:

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar-menawar.²⁸

2. Mediasi

²⁶ Achmad Fauzan dan Suhartanto, *Teknik Menyusun Gugatan di Pengadilan Negeri-dilengkapi: Contoh Surat Kuasa, Contoh Surat Gugatan, UU Peradilan Umum, UU Kekuasaan Kehakiman, UU Mahkamah Agung, Peraturan MA. Tentang Mediasi*, (Bandung: Yrama Widya, 2009), hlm. 212-213.

²⁷ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska), hlm. 11.

²⁸ Yusriyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), hlm. 111.

Mediasi merupakan kosa kata atau istilah yang berasal dari kosa kata Inggris, yaitu *mediation*. Para penulis dan sarjana Indonesia kemudian lebih suka mengindonesiakannya menjadi “mediasi” seperti halnya istilah-istilah lain yang kita kenal: *negotiation* menjadi negosiasi, *arbitration* menjadi arbitrase, dan lain sebagainya.²⁹ Menurut Prof. Dr. Takdir Rahmadi, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.³⁰ Keberhasilan suatu proses mediasi sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak.

3. Proses Konsiliasi

Konsiliasi dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Oppenheim mengatakan konsiliasi adalah “proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat.”³¹

4. Fasilitasi

Dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para

pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama, atau tempat pertemuan.³²

5. Proses Penilai Independen

Penilai independen adalah penggunaan jasa pihak ketiga yang tidak memihak. Penilai independen adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara, khususnya perkara tanah yang disengketakan antara satu pihak dengan pihak lain.

6. Arbitrase³³

Reglemen acara perdata atau yang biasa disingkat dengan Rv memberikan definisi arbitrase sebagai suatu bentuk peradilan yang diselenggarakan oleh dan berdasarkan kehendak serta itikad baik dari pihak-pihak yang berselisih agar perselisihan mereka tersebut diselesaikan oleh hakim (-hakim) yang mereka tunjuk dan angkat sendiri, dengan pengertian bahwa putusan yang diambil oleh hakim tersebut merupakan putusan yang bersifat final (putusan pada tingkat akhir) dan yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakannya.³⁴ Sedangkan menurut pasal 1 ayat 1 UU No. 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat dibagi menjadi dua jenis, yakni:

1. Arbitrase *Ad Hoc*

Arbitrase ini disebut juga dengan arbitrase volunter. Jenis arbitrase ini dibentuk khusus untuk memeriksa dan memutuskan sengketa tertentu di luar pengadilan sesuai kebutuhan saat itu. Arbitrase ini berakhir apabila arbiter atau

²⁹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 12.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002), hlm. 90-91. Dalam Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 249-250.

³² Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 250.

³³ Hukum arbitrase terdapat dalam Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

³⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 18-19.

majelis arbitrase telah melaksanakan tugasnya.³⁵

2. Arbitrase Institusional

Arbitrase institusional adalah suatu lembaga atau badan arbitrase yang bersifat tetap dan sengaja dibentuk untuk menyelesaikan sengketa para pihak di luar pengadilan.

7. Memanfaatkan Lembaga Adat

Hak-hak adat seperti hak ulayat memberi kewenangan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur dan menyelenggarakan pemanfaatan tanah. Termasuk di dalamnya kewenangan untuk mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah serta hubungan hukum antara orang dengan hukum yang berkaitan dengan tanah.³⁶

Kewenangan masyarakat hukum adat untuk mengatur dan memanfaatkan tanahnya ini seringkali tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena hingga saat ini keberadaan hak adat itu masih dilematis. Di satu sisi, hak adat atau hak ulayat yang semula dinyatakan tidak berlaku lagi ternyata masih ada. Sedangkan di sisi lain, hak adat atau hak ulayat yang dinyatakan masih ada kemudian menjadi hilang karena terdesak oleh proses pembangunan atau oleh kepentingan pihak-pihak tertentu. Hal ini persis sama seperti kasus yang dialami di daerah penulis, Halmahera Utara, dimana karena kepentingan pihak-pihak tertentu demi pembangunan, akhirnya hak-hak adat atau hak ulayat atas tanah menjadi hilang atau diambil alih secara tidak adil oleh pihak lain yang sebenarnya bukan memiliki hak secara adat atas sebidang tanah. Hanya dengan bermodal sertifikat, pihak lain bisa langsung mengklaim kalau tanah tersebut adalah miliknya, padahal masyarakat adat memahaminya secara lain.

Untuk daerah-daerah yang masyarakatnya masih memegang teguh dan memberlakukan adat istiadat, seperti di daerah Halmahera Utara, penyelesaian sengketa tanah umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani warga setempat. Di antaranya adalah, kepala adat, kepala suku, kepala kampung, atau

kepala soa/ketua marga, dan lain sebagainya. Peranan para tokoh adat tersebut sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa tanah.

Dasar hukum penyelesaian sengketa pertanahan dengan memanfaatkan lembaga adat ini telah diakui secara hukum dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960. Hukum adat adalah bagian dari hukum yang berasal dari adat istiadat, yakni kaidah-kaidah sosial yang dibuat dan dipertahankan oleh para fungsionaris hukum.³⁷ Dengan ditetapkannya UUPA No. 5 Tahun 1960, jelas lembaga adat diperlukan dalam penyelesaian masalah pertanahan.

Untuk meminimalkan sengketa semacam ini, lembaga adat dilibatkan sebagai mediator yang tak akan merugikan salah satu pihak berperkara. Pengakuan terhadap eksistensi atau keberadaan hak ulayat ini perlu diingat terus oleh lembaga pertanahan di semua tingkatan karena hal ini telah tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 400-2626 tentang Penjelasan mengenai Permeneg. Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 110-201 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di bidang Pertanahan.³⁸

PENUTUP

1. Kesimpulan

1. Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia adalah bahwa: Sertifikat Ganda merupakan bentuk Produk Hukum Sertifikat Yang salah; Sertifikat ganda merupakan bentuk Kriminalisasi dalam Pendaftaran Tanah; dan Sertifikat ganda merupakan bentuk Pemalsuan Sertifikat
2. Tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda yang dilakukan di Indonesia terdiri dari dua tahapan, yakni:

³⁷ Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Jakarta: Akademik Presindo, 1984), hlm. 1.

³⁸ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 271.

³⁵ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 252-254.

³⁶ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 269.

tahapan penyelesaian dalam peradilan dan tahapan penyelesaian di luar peradilan. Di dalam peradilan dengan Gugatan perdata di Pengadilan Negeri; Banding ke Pengadilan Tinggi dan Kasasi dan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda di luar jalur peradilan antara lain dengan memanfaatkan upaya hukum: Negosiasi; Mediasi; Fasilitasi; Penilai independen; Konsiliasi; Arbitrase; dan Memanfaatkan lembaga adat.

2. Saran

1. Dari perspektif hukum Indonesia, kita mengetahui bahwa penanggulangan sengketa pertanahan telah diatur dengan baik dalam sistem perundangan Indonesia, namun karena masalah sengketa tanah, khususnya perihal sertifikat ganda ini sering terjadi, maka disarankan bagi lembaga pertanahan nasional dan lembaga peradilan perdata untuk menjalankan tugasnya dengan baik dengan prinsip utama penegakkan hukum yang berkeadilan, sehingga peradilan pertanahan dapat terhindar dari saling menyalahkan dan keputusan hukum yang tidak adil.
2. Dalam konteks penyelesaian sengketa di luar peradilan, diketahui bahwa ada banyak jalan yang sudah ditawarkan dalam sistem penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, namun acap kali, karena tidak memiliki sanksi hukum, maka kadang-kadang lembaga luar peradilan ini juga membutuhkan perlindungan hukum yang jelas sehingga keputusan yang diambil berdasarkan mufakat dapat menyelesaikan persoalan dan bukan menimbun amarah dari pihak-pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, sangat disarankan agar supaya selain pemerintah menyediakan tim khusus melalui badan pertanahan nasional untuk membantu tanah-tanah adat yang belum memiliki sertifikat untuk dicatatkan di lembaga pertanahan nasional. Juga diharapkan agar dibentuk sebuah lembaga khusus untuk

menangani sengketa pertanahan melalui pengadilan khusus pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Jakarta: Akademik Presindo, 1984).
- Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002).
- Anonim, artikata.com., diunduh tanggal 12 Agustus 2013.
- Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Agraria (pertanahan) Indonesia* Jilid 1, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003).
- Fauzan, Achmad dan Suhartanto, *Teknik Menyusun Gugatan di Pengadilan Negeri-dilengkapi: Contoh Surat Kuasa, Contoh Surat Gugatan, UU Peradilan Umum, UU Kekuasaan Kehakiman, UU Mahkamah Agung, Peraturan MA. Tentang Mediasi*, (Bandung: Yrama Widya, 2009).
- Guza, Afnil, *KUHP dan KUHP*, (Jakarta: Asa Mandiri, 2008),
- Hamzah Andi, *Hukum Acara Pidana`Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- <http://vanblackmoor.blogspot.com/2010/07/ta-ta-cara-peradilan-pidana.html>
- Kalo, Syafruddin, *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat hak atas Tanah*, diakses dalam <http://m.hukumonline.com/berita/baca/ho19216/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penerbitan-sertifikat-hak-hak-atas-tanah>. diunduh pada tanggal 13 Mei 2008.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah.
- Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 1994).
- Marzuki, Petr Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta Prenada media Group, 2011).
- Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1988), entri kata "tanah".

- Prajogo, Soesilo, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Jakarta: Wacana Intelektual, 2007).
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).
- Redaksi Interaksara, *Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat*, (Tangerang: Interaksara).
- Redaksi Citra Umbara, *Undang-undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi dan Undang-undang Republik Indonesia No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Beserta Penjelasan*, (Bandung: Citra Umbara, 2003).
- Salahuddin, *KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan KUHP-Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, (dilengkapi Undang-undang Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Perubahan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berkaitan dengan Kejahatan Terhadap Keamanan Negara), (Jakarta: Visimedia, 2010).
- Soesilo, R., *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: Politea, 1985).
- Suparman, Erman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*, (Bandung: Fokus Media, 2004).
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012).
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *"Kompilasi Hukum Agraria" Seri Kompilasi Perundangan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010).
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079).
- Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Yusriyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010).