

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PTUN NOMOR 83/G/2023/PTUN. SMG TERKAIT DENGAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG *OVERLAPPING*

Corda Lebda Purnama¹, Supriyadi², Tri Mulyani³, Amri Panahatan Sihotang⁴

¹²³⁴Fakultas Hukum, Universitas Semarang, Indonesia

cordalebdap@gmail.com¹, supriyadi@usm.ac.id², trimulyani@usm.ac.id³, amri.panahatan@usm.ac.id⁴

ABSTRAK

Permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat hak atas tanah merupakan isu krusial dalam sistem pertanahan Indonesia karena mengancam kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan kestabilan transaksi agraria. Ketidaksesuaian prosedur administrasi pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seringkali menjadi pemicu sengketa yang berujung pada pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim serta implikasi yuridis dari pembatalan sertifikat tanah yang tumpang tindih dalam Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.Smg. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan dukungan *case approach*, yang menitikberatkan pada analisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta studi terhadap putusan pengadilan terkait. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim membatalkan sertifikat yang diterbitkan BPN karena ditemukan cacat prosedural dalam proses penerbitan yang mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan. Langkah tersebut diambil guna memulihkan kepastian hukum dan mencegah konflik berlarut-larut di kemudian hari. Namun demikian, pembatalan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum, khususnya bagi pihak yang telah memperoleh sertifikat melalui jual beli atau hibah secara itikad baik. Oleh karena itu, dibutuhkan verifikasi bukti kepemilikan yang lebih menyeluruh dan koordinasi antarlembaga untuk mencegah konflik serupa di masa mendatang. Disarankan agar BPN meningkatkan akurasi, keterbukaan, serta pengawasan dalam proses sertifikasi tanah dan memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa yang cepat dan adil.

Kata Kunci: Putusan PTUN, Pembatalan Sertifikat, *Overlapping*.

ABSTRACT

The problem of overlapping land certificates is a crucial issue in the Indonesian land system because it threatens legal certainty, land rights protection, and the stability of agrarian transactions. Inconsistencies in land administration procedures by the National Land Agency (BPN) often trigger disputes that result in certificate cancellation through court decisions. This study aims to analyze the judge's legal considerations and the legal implications of the cancellation of overlapping land certificates in Decision Number 83/G/2023/PTUN.Smg. This study uses a normative juridical approach supported by a case approach, which emphasizes the analysis of laws and regulations, legal doctrine, and the study of related court decisions. The type of data used is secondary data analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the judge canceled the certificates issued by the BPN because procedural flaws were found in the issuance process that resulted in overlapping ownership. This step was taken to restore legal certainty and prevent protracted conflicts in the future. However, the cancellation has legal consequences, especially for parties who have obtained certificates through a sale or a gift in good faith. Therefore, more comprehensive verification of ownership evidence and inter-agency coordination are needed to prevent similar conflicts in the future. It is recommended that the National Land Agency (BPN) improve the accuracy, transparency, and oversight of the land certification process and strengthen mechanisms for prompt and fair dispute resolution.

Keywords: State Administrative Court Decision, Certificate Cancellation, *Overlapping*.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan aset berupa sebidang lahan yang vital memiliki nilai ekonomis, sosial, dan legal yang tinggi. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa “Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”¹

Oleh karena itu, kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah sangat penting agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari. Di Indonesia, kepemilikan hak atas tanah diakui secara hukum melalui pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”²

Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan atas bidang tanah tertentu yang telah memiliki sertifikat. Hal ini tentu menimbulkan persoalan hukum yang kompleks dan berpotensi menimbulkan sengketa. Salah satu kasus yang menarik untuk dikaji adalah putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diduga mengalami tumpang tindih (*overlapping*). *Overlapping* terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak atas tanah mengklaim hak yang sama atas suatu bidang tanah. Kasus ini menjadi contoh konkret dari kompleksitas masalah administrasi pertanahan yang perlu diteliti lebih lanjut. Kasus sengketa tanah antara Wiwik Lestari dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memperlihatkan kompleksitas masalah administrasi pertanahan di Indonesia. Isu utama dalam kasus ini adalah *overlapping* sertifikat hak atas tanah, di mana dua atau lebih sertifikat hak atas tanah mengklaim hak yang sama atas suatu bidang tanah.

¹ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

² *Ibid.*, Pasal 1 ayat (9).

Overlapping semacam ini menjadi tantangan serius dalam administrasi pertanahan, karena dapat menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Ketidakjelasan terkait kepemilikan tanah akibat *overlapping* sertifikat hak atas tanah dapat berdampak luas. Tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, tetapi juga masyarakat luas yang dapat terkena dampaknya. Dalam kasus ini, ketidakpastian hukum yang muncul dari *overlapping* sertifikat hak atas tanah dapat mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi di wilayah terkait, serta menghambat proses pembangunan yang berkelanjutan. Selain itu, kasus ini juga mencerminkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang perlu diteliti lebih lanjut. Kemungkinan terjadinya *overlapping* sertifikat hak atas tanah menandakan adanya kekurangan dalam proses pendaftaran dan pemutakhiran data pertanahan. Hal ini menunjukkan perlunya evaluasi dan perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan guna menghindari terjadinya masalah serupa di masa depan. Kasus sengketa tanah antara Wiwik Lestari dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi contoh nyata dari tantangan yang dihadapi dalam administrasi pertanahan di Indonesia.

Pada perkara ini, pihak penggugat menggugat keputusan pejabat administrasi negara yang menerbitkan sertifikat yang dianggap merugikan haknya karena berada di atas bidang tanah yang sama atau bersinggungan dengan tanah miliknya. Sengketa ini menggambarkan bagaimana kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan dapat berujung pada konflik hukum yang serius dan merugikan masyarakat. Putusan PTUN dalam perkara ini penting dikaji secara yuridis karena menunjukkan bagaimana peran peradilan tata usaha negara dalam menyelesaikan konflik administrasi pertanahan. Tinjauan terhadap putusan ini juga memberikan gambaran mengenai penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), seperti asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas perlindungan terhadap hak-hak yang telah ada, serta bagaimana hakim mempertimbangkan alat bukti dalam memutus perkara pertanahan.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif*, yaitu metode penelitian hukum yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum tertulis. Metode ini digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan guna menjawab isu-isu hukum secara teoritis dan sistematis.³ Untuk mendukung analisis yang lebih kontekstual dan aplikatif, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yakni pendekatan yang mengkaji putusan pengadilan sebagai objek utama untuk memahami penerapan hukum dalam kasus konkret. Pendekatan ini dipilih untuk menganalisis secara mendalam Putusan

³ Ahmad Baharuddin, *Kajian Metode Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Brisket Press Media, 2019), halaman 23

Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG yang membatalkan sertifikat hak atas tanah karena terjadi tumpang tindih kepemilikan. Spesifikasi ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan menggambarkan tentang hasil analisis Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.Smg terkait dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang *overlapping*. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta dan data-data yang diperoleh, serta hasil-hasil penelitian, dan wawancara maupun studi pustaka dan dokumenter untuk kemudian memperjelas gambaran hasil penelitian.

C. Pembahasan

1. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG Terkait Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang *Overlapping*

Perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG merupakan sengketa tata usaha negara antara Wiwik Lestari selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat, serta Rubiasih sebagai Tergugat II Intervensi. Gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada 10 November 2023, dan diperbaiki pada 7 Desember 2023, serta didaftarkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul yang diterbitkan pada tanggal 11 Juni 2019 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang atas nama Rubiasih. Sertifikat ini diduga *overlapping* atau tumpang tindih secara bidang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 692 milik Wiwik Lestari, yang telah terbit lebih dahulu dan merupakan dasar kepemilikan yang sah menurut penggugat.

Menurut penggugat, tindakan tergugat dalam menerbitkan SHM Nomor 09393 tersebut melanggar Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena dilakukan tanpa pemeriksaan menyeluruh terhadap data yuridis dan fisik yang valid. Selain itu, penggugat menilai penerbitan tersebut bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), terutama asas kepastian hukum, ketelitian administratif, dan perlindungan terhadap hak yang sah. Gugatan ini diajukan untuk meminta pengadilan:

1. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan berupa penerbitan SHM Nomor 09393;
2. Memerintahkan tergugat untuk mencabut sertifikat tersebut.

Tergugat berargumentasi bahwa proses penerbitan sudah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, termasuk tahapan pengumuman data fisik dan yuridis serta risalah penelitian. Namun, penggugat membantah bahwa data tersebut tidak mencerminkan fakta riil penguasaan lapangan, serta mengabaikan keberadaan hak lama yang sah atas bidang tanah yang sama. Pengadilan, setelah memeriksa dokumen dan melakukan pemeriksaan

setempat pada 2 Februari 2024, menyatakan bahwa gugatan telah memenuhi syarat formil dan materiil. Pemeriksaan menunjukkan adanya tumpang tindih bidang tanah, serta kelemahan dalam proses verifikasi sebelum penerbitan sertifikat oleh tergugat.

Sengketa pertanahan yang terjadi akibat adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah yang overlapping atau tumpang tindih merupakan salah satu bentuk konflik administrasi pertanahan yang berdampak serius terhadap kepastian hukum dan hak milik warga negara. Kasus seperti ini menggambarkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang seharusnya menjamin keamanan hukum terhadap setiap hak yang terdaftar.

Menurut Muchsan, sengketa tata usaha negara timbul karena adanya tindakan atau keputusan administrasi negara yang dinilai tidak sah atau melanggar hukum oleh pihak yang dirugikan.⁴ Oleh karena itu, perlu dianalisis bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan kasus ini melalui putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG agar dapat menilai keabsahan tindakan pejabat pertanahan serta perlindungan terhadap hak yang sah. Kewenangan absolut merujuk pada jenis perkara yang dapat diperiksa oleh suatu pengadilan, sementara kewenangan relatif berkaitan dengan tempat atau yurisdiksi geografis dari pengadilan tersebut.

Teori kewenangan sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa kewenangan absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili jenis perkara tertentu berdasarkan pembagian peradilan (peradilan umum, agama, militer, atau tata usaha negara), sedangkan kewenangan relatif berkaitan dengan wilayah hukum pengadilan yang berwenang mengadili berdasarkan lokasi para pihak atau objek sengketa.⁵ Dalam konteks perkara pertanahan yang disengketakan secara administratif, prinsip ini menjadi sangat penting untuk menilai keabsahan forum penyelesaian yang digunakan oleh para pihak. Dalam perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, objek sengketa berupa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 09393 atas nama Rubiasih oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Adapun dalam hal kewenangan relatif, lokasi objek tanah yang disengketakan dan kantor pertanahan yang menerbitkan keputusan berada di Kota Semarang, sehingga PTUN Semarang juga memenuhi unsur kewenangan relatif. Dengan demikian, perkara ini telah diajukan di pengadilan yang benar, baik dari sisi jenis peradilan maupun wilayah yurisdiksinya. Pemenuhan unsur kewenangan absolut dan relatif dalam perkara ini menunjukkan bahwa proses gugatan telah diajukan secara sah

⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 112.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah* (Yogyakarta: Liberty, 2017), hlm. 96.

menurut hukum acara tata usaha negara. Hal ini sejalan dengan teori Sudikno Mertokusumo yang menekankan pentingnya pemilahan kewenangan sebagai dasar tertib beracara.⁶ Ketepatan forum yang digunakan oleh Penggugat memperkuat legitimasi proses peradilan dan menjamin bahwa substansi perkara diperiksa oleh lembaga yang kompeten. Dengan demikian, PTUN Semarang memiliki dasar hukum yang kuat untuk memeriksa lebih lanjut mengenai keabsahan penerbitan sertifikat yang disengketakan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memiliki kewenangan absolut dan relatif untuk mengadili perkara sengketa pembatalan sertifikat hak atas tanah. Kewenangan absolut dipenuhi karena objek gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk penerbitan sertifikat tanah, sedangkan kewenangan relatif terpenuhi karena objek sengketa dan pejabat yang mengeluarkan keputusan berada dalam wilayah hukum Kota Semarang. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum acara menurut Sudikno Mertokusumo, yang menjadi dasar bagi pembenaran kompetensi pengadilan dalam menangani sengketa administrasi negara. Salah satu aspek fundamental dalam pengajuan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah *legal standing* atau kedudukan hukum dari pihak penggugat. *Legal standing* menjadi syarat formil yang menentukan apakah seseorang memiliki hak untuk menggugat tindakan atau keputusan pejabat administrasi negara. Dalam konteks hukum administrasi, *legal standing* bukan hanya menyangkut kepentingan personal, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap warga negara yang hak-haknya dirugikan oleh penyelenggara pemerintahan.

Menurut Philipus M. Hadjon, *legal standing* merupakan perwujudan dari hak warga negara untuk memperoleh keadilan apabila dirugikan oleh keputusan pejabat administrasi negara yang tidak sah. Oleh karena itu, pengakuan terhadap kedudukan hukum merupakan elemen penting dalam mewujudkan negara hukum yang demokratis.⁷ Dalam perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, penggugat harus membuktikan bahwa dirinya memiliki hubungan langsung dengan objek sengketa, yaitu keputusan administratif berupa penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dianggap merugikan haknya. Keberadaan *legal standing* dalam perkara ini tidak hanya memenuhi aspek formil dari prosedur beracara, tetapi juga menjadi instrumen substantif untuk menegakkan asas perlindungan hukum dan asas kepastian hukum bagi masyarakat. Pengakuan terhadap kedudukan hukum Wiwik Lestari sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah secara sah dan terdahulu, menjadi dasar bagi pengadilan untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara. Di sisi lain, status tergugat sebagai pejabat tata usaha negara yang menerbitkan

⁶ *Ibid.* hlm 96

⁷ Sirajuddin, Anis Ibrahim, Shinta Hadiyantina, dan Catur Wido Haruni, *Hukum Administrasi Pemerintahan Daerah: Sejarah, Asas, Kewenangan, dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah* (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 67.

keputusan administratif, menjadikan gugatan ini berada dalam ranah kewenangan PTUN sesuai dengan karakteristik Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Dengan demikian, permasalahan legal standing dalam perkara ini berhasil membuktikan bahwa penggugat memiliki kepentingan hukum yang nyata dan layak dilindungi secara yuridis oleh pengadilan.

Berdasarkan perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, *legal standing* penggugat terbukti terpenuhi secara hukum. Wiwik Lestari sebagai pemegang sah Sertifikat Hak Milik Nomor 692 memiliki kepentingan hukum langsung atas penerbitan Sertifikat Nomor 09393 yang diterbitkan kemudian dan menimbulkan kerugian baginya. Tindakan tersebut memberikan dasar hukum bagi penggugat untuk menggugat keputusan administratif yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pemenuhan legal standing ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum terhadap warga negara yang dirugikan oleh tindakan administratif negara merupakan bagian dari prinsip negara hukum. Selain itu, pengakuan legal standing dalam perkara ini memperkuat penerapan asas perlindungan hukum dan asas kepastian hukum dalam praktik peradilan tata usaha negara.⁸

Dalam persidangan, alat bukti memainkan peran krusial untuk membangun konstruksi hukum yang solid. Berdasarkan teori Subekti, alat bukti yang diajukan dalam kasus ini mencakup empat komponen utama. Pertama, sertifikat asli (Bukti P-2 dan T-1) menjadi bukti primer yang menunjukkan kepemilikan tanah oleh Wiwik Lestari melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 692 tahun 2000 dan oleh Rubiasih melalui SHM No. 09393 tahun 2019. Keberadaan sertifikat Wiwik yang terbit lebih awal menjadi penentu utama, karena Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan bahwa sertifikat pertama yang diterbitkan secara sah memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi, terutama jika tidak ada keberatan dalam jangka waktu lima tahun setelah penerbitannya. Kedua, peta bidang dan surat ukur (Bukti P-6.1 dan T-2) yang diverifikasi oleh BPN menjadi bukti fisik bahwa terjadi tumpang tindih antara kedua bidang tanah. Peta tersebut tidak hanya mengonfirmasi kesalahan teknis dalam penataan batas, tetapi juga mengindikasikan kelalaian administratif oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) dalam proses penerbitan sertifikat kedua. Hal ini memperlihatkan kegagalan sistem pendaftaran tanah dalam menjalankan prinsip kehati-hatian (*due diligence*).

PTUN berwenang memeriksa kasus ini karena objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Penerbitan SHM oleh BPN) yang bersifat konkret, individual, dan final (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009). Gugatan Wiwik memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986, yaitu adanya kerugian akibat keputusan administrasi negara. Pembuktian dalam perkara ini telah mengungkap ketidaksesuaian penerbitan sertifikat Rubiasih dengan peraturan

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Djambatan, 2016), hlm. 83.

perundang-undangan, terutama karena tumpang tindih dengan sertifikat yang sah milik Wiwik. Alat bukti yang diajukan, mulai dari dokumen otentik hingga keterangan saksi, secara komprehensif mendukung dalil Penggugat. Selain itu, penerapan asas hukum seperti kepastian hukum dan prioritas waktu (*prior in tempore*) mempertegas kedudukan hukum Wiwik sebagai pemilik sah. Dengan demikian, pembatalan sertifikat Rubiasih oleh PTUN bukan hanya relevan secara hukum, tetapi juga menjadi langkah korektif terhadap kesalahan administratif pemerintah dalam pendaftaran tanah.

Administrasi pertanahan merupakan fondasi utama dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Prosedur yang sah dan tertib dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak hanya melindungi hak individu, tetapi juga menjaga integritas sistem hukum negara. Namun, ketika prosedur ini diabaikan atau dilaksanakan secara cacat, konsekuensinya dapat meruntuhkan kepercayaan publik dan menimbulkan sengketa berkepanjangan. Sebagaimana ditegaskan oleh Jimly Asshiddiqie, keputusan administrasi yang cacat prosedural tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan wajib dibatalkan.⁹ Dalam kasus sengketa sertifikat ganda antara Wiwik Lestari dan Rubiasih, Kantor Pertanahan Kota Semarang terbukti mengabaikan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09393. Analisis ini akan mengulas cacat prosedural tersebut melalui lensa PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta teori hukum administrasi untuk membuktikan ketidakabsahan sertifikat yang diterbitkan.

Prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan rangkaian tahapan kritis yang diatur secara rigid dalam Pasal 19–24 PP No. 24 Tahun 1997, dengan tujuan menjamin akurasi data dan keabsahan kepemilikan. Namun, dalam kasus SHM Nomor 09393 atas nama Rubiasih, Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) melakukan pelanggaran sistematis pada 3 (tiga) aspek fundamental yaitu sebagai berikut:

1. Kegagalan verifikasi riwayat hak menjadi cacat utama. Pasal 20 PP No. 24 Tahun 1997 secara eksplisit mewajibkan penelitian data yuridis (riwayat kepemilikan, status hukum, dan beban hak) serta data fisik (batas dan luas tanah) sebelum penerbitan sertifikat. Faktanya, Tergugat mengabaikan keberadaan SHM Nomor 692 atas nama Wiwik Lestari yang telah terdaftar sejak tahun 2000 (bukti P-2). Padahal, data tersebut tercatat dalam sistem administrasi pertanahan dan seharusnya terdeteksi melalui pemeriksaan sederhana. Kelalaian ini bukan hanya melanggar prosedur, tetapi juga mencerminkan ketidakprofesionalan aparat dalam menjalankan tugasnya.
2. Pengabaian pengumuman publik sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997. Proses pengumuman dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat, khususnya pihak yang berkepentingan, untuk mengajukan keberatan atau klaim atas data yang akan dijadikan dasar penerbitan sertifikat. Jika prosedur ini dijalankan, Wiwik Lestari selaku pemegang hak terdahulu dapat mengungkapkan tumpang tindih kepemilikan sebelum sertifikat Rubiasih diterbitkan. Ketiadaan pengumuman tidak hanya merampas hak prosedural Wiwik, tetapi juga menciptakan asimetri informasi yang merugikan pihak yang beritikad baik.

⁹ Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. (Jakarta: Konstitusi Press, 2005), hlm. 54

3. Penyimpangan prinsip itikad baik (*bona fide*) dalam administrasi pertanahan. Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa setiap keputusan terkait tanah harus menjunjung keadilan dan keberlanjutan hak. Penerbitan SHM Nomor 09393 di atas tanah yang telah bersertifikat menunjukkan ketiadaan *good faith* dari Tergugat. Padahal, prinsip ini mensyaratkan kehati-hatian (*due diligence*) dalam memastikan tidak ada konflik kepemilikan sebelum menerbitkan hak baru. Pelanggaran ini memperlihatkan kegagalan sistemik dalam melindungi hak-hak masyarakat yang telah dijamin konstitusi.

Menurut Jimly Asshiddiqie, keputusan administrasi yang cacat prosedural bersifat batal demi hukum (*null and void*), karena tidak memenuhi syarat formal maupun material yang diatur undang-undang.¹⁰ Dalam konteks SHM Nomor 09393, cacat prosedural telah menghilangkan kekuatan hukum sertifikat tersebut. Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 mempertegas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berwenang membatalkan keputusan administrasi yang melanggar prosedur, terlepas dari kebenaran substansinya. Dukungan yurisprudensial datang dari Putusan MA No. 16 K/TUN/2000, yang menegaskan bahwa ketidakpatuhan terhadap tahapan procedural seperti verifikasi dan pengumuman menjadikan suatu keputusan tidak sah *ab initio* (sejak awal). Dengan kata lain, meskipun secara faktual tanah Rubiasih terdaftar, ketiadaan legitimasi prosedural membuat sertifikat tersebut Analisis kasus ini dapat dikaitkan dengan dua teori kunci dalam hukum administrasi.

Pertama, teori *Ultra Vires* mengacu pada tindakan administrasi yang melampaui kewenangan atau melanggar ketentuan hukum.¹¹ Penerbitan SHM Nomor 09393 tanpa verifikasi riwayat hak adalah contoh nyata *ultra vires*, karena Kantor Pertanahan bertindak di luar kewenangan prosedural yang diatur PP No. 24 Tahun 1997. Teori ini menegaskan bahwa keputusan yang diambil di luar koridor hukum tidak memiliki legitimasi, sekalipun dimaksudkan untuk "mempercepat pelayanan". *Kedua*, teori *Procedural Fairness* (keadilan prosedural) menekankan pentingnya partisipasi publik dan transparansi dalam proses pengambilan keputusan. Pengabaian pengumuman data fisik dan yuridis oleh Tergugat telah melanggar prinsip ini, karena menghilangkan hak Wiwik Lestari untuk didengar (*audi et alteram partem*). Menurut A.V. Dicey, keadilan prosedural adalah pilar negara hukum (*rule of law*) yang menjamin tidak adanya penyalahgunaan wewenang oleh aparat.¹²

Kedua teori ini tidak hanya memperkuat argumen pembatalan SHM Nomor 09393, tetapi juga menjadi peringatan bagi institusi pemerintah agar menjalankan kewenangannya secara proporsional, transparan, dan akuntabel. Tanpa itu, keputusan administrasi hanya akan menjadi instrumen ketidakadilan yang menggerus kepercayaan publik terhadap negara hukum. Cacat prosedural dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09393 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang telah

¹⁰ *Ibid.* hlm 54

¹¹ Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 71

¹² *Ibid.* hlm. 72

secara nyata melanggar Pasal 20 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997. Pelanggaran ini tercermin dari kegagalan memverifikasi riwayat kepemilikan tanah yang telah tercatat sejak tahun 2000 atas nama Wiwik Lestari, serta pengabaian kewajiban pengumuman publik yang seharusnya memberi ruang bagi pihak terkait untuk mengajukan keberatan.

Berdasarkan teori Jimly Asshiddiqie dan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986, keputusan administrasi yang cacat prosedural bersifat *batal demi hukum*, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) wajib membatalkan SHM Nomor 09393 dan mengembalikan hak kepemilikan tanah kepada Wiwik Lestari sebagai pemegang hak sah. Di sisi lain, Kantor Pertanahan Kota Semarang perlu melakukan reformasi sistemik, termasuk memperkuat mekanisme verifikasi data dan menerapkan prinsip *due diligence* secara ketat, guna mencegah terulangnya sengketa serupa di masa depan. Dengan demikian, pengabulan gugatan Penggugat bukan hanya memenuhi syarat hukum, tetapi juga menjadi langkah krusial untuk memulihkan kepastian hukum dan menjamin keadilan bagi pihak yang dirugikan akibat kelalaian administratif.

2. Implikasi Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang *Overlapping* Dalam Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.Smg Bagi Para Pihak Yang Bersengketa.

Putusan PTUN Semarang dalam perkara sengketa tanah antara Wiwik Lestari dan Rubiasih mengabulkan gugatan penggugat secara penuh dengan membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09393 atas nama Rubiasih serta memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencabut sertifikat tersebut. Putusan ini menyelesaikan konflik akibat terbitnya sertifikat ganda (*overlapping*) dan memulihkan hak kepemilikan sah bagi Wiwik Lestari. Dengan pembatalan SHM Rubiasih, klaim ganda atas tanah tersebut dihapus, dan kedudukan hukum sertifikat Wiwik yang lebih dahulu terbit ditegaskan sebagai bukti kepemilikan sah. Kantor Pertanahan Kota Semarang berkewajiban mencabut SHM Nomor 09393 secara sukarela paling lambat 90 hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), dengan risiko sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 116 ayat (2) UU No. 51 Tahun 2009 jika lalai melaksanakan putusan. Sanksi tersebut berupa penundaan kenaikan pangkat dan/atau hak kepegawaian, dan jika tetap diabaikan, penggugat dapat meminta PTUN memerintahkan atasan pejabat terkait untuk memaksa pelaksanaan eksekusi sesuai Pasal 116 ayat (3).

Bagi Rubiasih sebagai Tergugat II Intervensi, putusan ini menghilangkan seluruh hak hukum atas tanah tersebut karena SHM-nya dinyatakan batal demi hukum, sehingga segala bentuk penguasaan fisik maupun transaksi atas tanah menjadi tidak sah. Apabila Rubiasih tetap menguasai lahan, ia berpotensi menghadapi gugatan pengosongan baik melalui jalur administratif maupun eksekusi peradilan. Putusan ini menegaskan prinsip prioritas waktu (*prior in tempore, potior in iure*) dan kepastian hukum, serta menyatakan Kantor Pertanahan lalai melakukan verifikasi data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat ganda. Dengan sifatnya yang eksekutorial, putusan PTUN ini tidak hanya bersifat deklaratif

tetapi juga memaksa pelaksanaan melalui mekanisme sanksi berjenjang untuk memastikan kepatuhan birokrasi. Secara keseluruhan, kasus ini menjadi preseden penting dalam penataan administrasi pertanahan karena menekankan kewajiban *due diligence* dalam penerbitan sertifikat, akuntabilitas pejabat pertanahan, dan peran PTUN sebagai pengawal koreksi atas kesalahan administratif negara sesuai prinsip *good governance*.

Lebih lanjut, jika sanksi administratif tersebut tetap diabaikan, mekanisme eskalasi eksekusi dapat ditempuh sebagaimana diatur dalam Pasal 116 ayat (3) UU PTUN, yaitu dengan memerintahkan atasan pejabat yang bersangkutan untuk melaksanakan putusan secara paksa. Mekanisme berlapis ini menunjukkan bahwa putusan PTUN bersifat eksekutorial, bukan sekadar deklaratif, sehingga memiliki daya paksa untuk memastikan kepatuhan birokrasi terhadap perintah pengadilan. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa setiap kelalaian birokrasi dalam menindaklanjuti putusan pengadilan akan berimplikasi pada sanksi dan tindakan hukum lanjutan.

Bagi Rubiasih selaku Tergugat II Intervensi, putusan ini berdampak langsung terhadap status hukumnya. Dengan dinyatakan SHM Nomor 09393 batal demi hukum, Rubiasih kehilangan seluruh hak atas tanah yang disengketakan. Segala bentuk penguasaan fisik, pemanfaatan, maupun transaksi hukum yang dilakukan terhadap tanah tersebut menjadi tidak sah. Apabila Rubiasih tetap menguasai lahan, ia berpotensi menghadapi gugatan pengosongan atau tindakan eksekusi paksa, baik melalui mekanisme administratif maupun jalur peradilan. Hal ini sekaligus menjadi peringatan bahwa setiap pihak yang memperoleh sertifikat secara tidak sah atau lalai dalam proses administrasi pertanahan akan menanggung konsekuensi hukum yang tegas.

Pertimbangan hukum majelis hakim menegaskan pentingnya prinsip *prior in tempore, potior in iure* (yang lebih dahulu, lebih kuat haknya) dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat asli. PTUN juga menilai Kantor Pertanahan Kota Semarang lalai dalam melaksanakan verifikasi data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat baru, sehingga mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda. Putusan ini memiliki signifikansi tinggi karena tidak hanya memulihkan hak penggugat, tetapi juga menjadi preseden penting bagi administrasi pertanahan. Kasus ini menekankan pentingnya *due diligence* dalam penerbitan sertifikat, akuntabilitas pejabat publik, serta peran PTUN sebagai pengawal koreksi kesalahan administratif negara sesuai prinsip *good governance*. Dengan adanya putusan ini, diharapkan praktik administrasi pertanahan di Kota Semarang maupun di daerah lain semakin tertib, transparan, dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG dikabulkan oleh majelis hakim setelah mempertimbangkan bukti-bukti para pihak dan menilai bahwa penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh BPN yang tumpang tindih dengan tanah milik penggugat adalah

tindakan administratif yang cacat hukum. Majelis hakim menegaskan bahwa penerbitan sertifikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum dan merupakan bentuk penyalahgunaan kewenangan pejabat administrasi, sesuai teori kewenangan (*bevoegdheidsleer*). Hakim juga mengacu pada teori perlindungan hukum, yang memberikan jaminan perlindungan bagi warga negara yang haknya dilanggar, serta asas keadilan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat overlapping dinilai sah secara hukum demi menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan melindungi hak keperdataan warga. Implikasi hukum dari putusan ini sangat signifikan, terutama bagi penggugat yang memperoleh kepastian hukum atas tanahnya serta bagi BPN yang mendapat teguran yudisial atas kelalaian administratif. Putusan ini juga menjadi preseden penting untuk mendorong reformasi administrasi pertanahan, perbaikan sistem verifikasi, serta peningkatan literasi hukum masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Adrian Sutedi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Asshiddiqie, Jimly. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press, 2005.
- , *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2023.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- C.S.T. Kansil. *Pokok-Pokok Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Deny Haspada, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: PT Kimshafi Alung Cipta, 2024.
- Hadjon, Philipus M. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002.
- Hamzah, Andi. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- , *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia, 2021.
- Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Muchsan. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty, 2003.

- Muhammad Chairul Huda, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)* Jakarta: The Mahfud Ridwan Institute, 2021.
- Muhammad Chairul Huda, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*. Jakarta: The Mahfud Ridwan Institute, 2021.
- R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- S.F. Marbun. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Soehino. *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Sri Soemantri. *Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2001.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Supriyadi, W.E. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Zainuddin Ali, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Jurnal Ilmiah :

- Afifah, N. "Pendaftaran Tanah dan Masalah Sertifikat Ganda." *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 14, No. 2, 2021.
- Andriani, Susi. "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat yang Terdahulu dalam Kasus Sertifikat Ganda." *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 9, No. 3, 2021, pp. 412–426.
- Anita Wahyuni, *Efektivitas Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Gugatan ke PTUN atas Kasus Overlapping Sertifikat* (Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 53, No. 4, 2023)
- Dimas Ardiansyah, *Sengketa Sertifikat Ganda: Kajian terhadap Asas Kepastian Hukum dalam Perkara Overlapping* (Jurnal Yudisial, Vol. 18, No. 3, 2022)
- Fahmi, Muhammad. "Aspek Yuridis Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih." *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 10, No. 2, 2021, Pp. 187–200.
- Febriana, R. "Kewenangan PTUN dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan." *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Vol. 10, No. 2, 2022.
- Hery Santoso, *Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Kasus Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman* (Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 7, No. 1, 2023)
- Hidayah, R. "Implementasi Asas Kepastian Hukum dalam Kasus Pertanahan." *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 4, No. 3, 2021.
- Kurniawan, T. "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat yang Dirugikan oleh Keputusan BPN." *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 12, No. 1, 2020.
- M. Farhan Yahya, *Penyelesaian Kasus Perkara Overlapping Sertipikat Hak* (Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024)
- Muhammad Zakaria, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh* (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, 2023)

- Mustofa, M. "Legal Standing dalam Hukum Administrasi Negara." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 2, 2020, Pp. 112–123.
- Nugroho, A. "Penerapan Prinsip AUPB dalam Keputusan Tata Usaha Negara." *Jurnal Administrasi Negara*, Vol. 17, No. 1, 2020.
- Prasetya, Eko. "Konflik Kepemilikan Tanah dan Perlindungan Hukum." *Jurnal Yustisia*, Vol. 8, No. 3, 2019.
- Rahmat Maulana, *Studi Kasus Overlapping Tanah di Kabupaten Bogor: Penyelesaian Melalui Pengadilan dan Mediasi* (Jurnal Pertanahan dan Tata Ruang, Vol. 9, No. 2, 2023)
- Rizki Amelia, *Implikasi Hukum atas Sertifikat Hak Milik yang Overlapping: Studi Kasus di Kota Bekasi* (Jurnal Hukum Agraria, Vol. 5, No. 1, 2021)
- Sari, Putri D. "Pengujian Keabsahan Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Veritas et Justitia*, Vol. 7, No. 1, 2021.
- Simatupang, D. "Aspek Yuridis Legalitas Sertifikat Tanah." *Jurnal Jurisprudensi*, Vol. 15, No. 1, 2021.
- Syahrin, A. "Analisis Yuridis Putusan PTUN dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure*, Vol. 19, No. 1, 2022, Pp. 56–68.
- Thania Audria Radina, Nur Adhim, dan Triyono, *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)* (Diponegoro Law Journal, Vol. 10, No. 2, 2021)
- Titiluvianti dan Rasji, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)* (UNES Law Review, Vol. 6, No. 2, 2023)
- Wahyuni, T. "Perbandingan Asas-Asas Perlindungan Hukum dalam Hukum Agraria dan Hukum Administrasi." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 18, No. 3, 2021.
- Widya Rahayu, *Analisis Yuridis terhadap Sengketa Tanah yang Tumpang Tindih Akibat Kelalaian Administratif Pertanahan* (Jurnal Hukum Progresif, Vol. 12, No. 1, 2022)
- Wijaya, L. "Analisis Yurisprudensi MA dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Konstitusi dan Hukum*, Vol. 9, No. 2, 2022.
- Yulianti, Desi. "Prinsip Kehati-hatian dalam Administrasi Pertanahan." *Jurnal Hukum Respublica*, Vol. 16, No. 1, 2020, Pp. 88–95.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- 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 (Turunan UU Cipta Kerja)
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Penyelesaian Kasus Mafia Tanah

Putusan PTUN Nomor 83/G/2023/PTUN.Smg.

Website:

“Asas Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertifikat.” *kompas.com*. <https://www.kompas.com>

“Kasus Mafia Tanah dan Sertifikat Ganda.” *detik.com*. <https://news.detik.com>

“Langkah Hukum Akibat Sertifikat Tumpang Tindih.” *tirto.id*. <https://www.tirto.id>

“Overlapping Sertifikat dan Perlindungan Hukum.” *pajakku.com*. <https://www.pajakku.com>

“Peran PTUN dalam Sengketa Pertanahan.” *mahkamahagung.go.id*.
<https://www.mahkamahagung.go.id>

“Prosedur Pembatalan Sertifikat Tanah.” *atrbpn.go.id*. <https://www.atrbpn.go.id>

“Putusan-putusan PTUN Terkait Pertanahan.” *putusan3.mahkamahagung.go.id*.
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

“Sengketa Pertanahan dan PTUN.” *beritasatu.com*. <https://www.beritasatu.com>

“Sertifikat Ganda dan Upaya Hukumnya.” *hukumonline.com*. <https://www.hukumonline.com>

“Validasi Sertifikat Hak Atas Tanah.” *bpn.go.id*. <https://www.bpn.go.id>