

BAB IV

**FAKTOR PENYEBAB TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA DAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS
TANAH DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT
GANDA**

A. Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda

Sertipikat Tanah merupakan bukti kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah yang memiliki pembuktian kuat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat tanah hanya boleh diberikan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Penerbitan Sertipikat Tanah menjadi hal yang sangat penting bagi pemilik sah atas tanah. Hal tersebut karena sertipikat tanah dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat, dengan memiliki sertipikat tanah maka pemegang sertipikat akan merasa tenang karena adanya kepastian hukum. Selain itu, dengan kepemilikan sertipikat tanah, pemilik tanah dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk hal-hal yang bersifat ekonomis misalnya, disewakan, dijadikan jaminan hutang atau dapat dijadikan sebaga investasi.

Sertipikat Hak Milik wajib berisikan 2 (dua) bagian utama, yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur, untuk menjamin keamanan, kepastian dan perlindungan

hukum bagi pemilik sertipikat, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu penatausahaan pendaftaran tanah dengan menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan Daftar Umum, yang terdiri dari 6 (enam) daftar, yaitu: 1) Daftar Nama; 2) Daftar Tanah; 3) Daftar Buku Tanah; 4) Daftar Surat Ukur; 5) Daftar Denah Satuan Rumah Susun; 6) Daftar Salinan Sertipiat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia telah mengatur sedemikian rupa prosedur dalam penerbitan sertipikat tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah, serta tata cara dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah karena adanya peralihan hak. Namun dalam praktik seringkali ditemukan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh para pemegang hak atas tanah. Salah satunya adalah terjadinya penerbitan sertipikat tanah ganda. Terbitnya sertipikat ganda atas suatu bidang tanah yang sama tentunya akan mengakibatkan kerugian bagi pemilik sah hak atas tanah.

Sengketa tanah yang teridentifikasi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung berupa sertipikat ganda yang terjadi antara Ny.Susmany dengan Ir. Sutoyo dan Para Ahli Waris Alm. Mochamad Husni Nasution yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kota Bandung. Masing-masing pihak memiliki bukti berupa sertipikat hak milik yang sah atas tanah tersebut. Ketiga sertipikat yang mereka miliki merupakan sertipikat asli yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam sengketa ini, Nyonya Susmany memiliki tanah yang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1571/Kelurahan

Cisaranten Kulon tertulis bahwa tanah tersebut mempunyai luas 920 m², Ir. Sutoyo dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02668/Kelurahan Cisaranten Kulon memiliki tanah seluas 300 m² dan Mochamad Husni Nasution memiliki tanah seluas 600 m².

Kantor pertanahan Kota Bandung setelah menerima konfirmasi data berupa asli bukti kepemilikan dari masing-masing pihak kemudian menemukan kejanggalan dimana tanah Ny. Susmany berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7998/Kelurahan Cisaranten Kulon dicatat tanah tersebut seluas 920 m² sedangkan berdasarkan hasil ukur luas tanah tersebut adalah 905 m². Oleh sebab itu, para pihak dan Kantor Pertanahan sepakat untuk melakukan perjanjian perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris, yang di dalam kesepakatannya para pihak mnyetujui bahwa Ny. Susmany yang semula mendapatkan hak atas tanah seluas 920 m² berdasarkan perjanjian perdamaian mendapatkan hak atas tanah seluas 455 m². Ir.Sutoyo yang semula memilik tanah seluas 300 m² berdasarkan perjanjian perdamaian mendapatkan hak atas tanah seluas 150 m². Mochamad Husni Nasution yang semula memiliki tanah seluas 600 m² berdasarkan perjanjian perdamaian mendapatkan tanah seluas 300 m².

Hal yang sama terjadi pada Pengedalian Negeri Bandung Kelas 1 A dimana Ny. Sorta Dame Nasution melakukan gugatan kepada PT.Trigana Putra Mandiri (Padma Hotel) karena sebagian tanah milik Ny. Sorta Dame Naasution seluas 422 m² telah dikuasai, dimiliki dan telah tertuang dalam Sertifpikat Hak Guna Bangunan Nomor 487 atas nama PT.Trigana Putra Mandiri.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Ny. Sorta Dame Nasution tidak memiliki Sertifikat Hak Milik, namun hanya memiliki Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tanggal 13 April 1991 Nomor 33/kec.Cid dimana Ny. Sorta Dame sebagai pembeli merupakan bukti yang sah. Sejak tahun 1991 Ny. Sorta Dame Nasution belum melakukan sertifikasi atas tanah tersebut dan baru akan melakukan sertifikasi pada tanah tersebut pada bulan Agustus 2017. Oleh karena tanah tersebut belum memiliki sertifikat maka pihak Kelurahan dan Kecamatan dimana obyek tanah sengketa itu tercatat harus turut serta dalam perkara ini, demikian pula seharusnya penjual dan pemilik terdahulu dijadikan pihak dalam perkara, akan tetapi Ny. Sorta Dame tidak bisa membuktikan dari siapa mendapatkan tanah tersebut.

PT.Trigana Putra Mandiri dalam persidangan sengketa tanah ini, memiliki sertifikat dan dapat membuktikan darimana PT.Trigana Putra Mandiri mendapatkan tanah tersebut. Dalam hal ini, PT>Trigana Putra Mandiri menyatakan bahwa PT.Trigana Putra Mandiri merupakan Pemilik ke III (tiga) sertifikat yang kepemilikannya di peroleh dari Sdr. Wirawan Chondro alias Tjong Tjoeng Wie berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 126/2014 dibuat oleh PPAT Hadiono Teguh Mulyana,S.H dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 933/Kelurahan Ciumbuleuit. Selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 933/Kelurahan Ciumbuleuit diturunkan haknya berdasarkan Permohonan tanggal 19 Mei 2014 dan Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomot 933/Kelurahan

Ciumbuleuit dihapus dan diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.488/Kelurahan Ciumbuleuit dicatat tanggal 22 April 2014.

Hal tersebut di atas, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sehingga Majelis Hakim menjatuhkan putusan bahwa Menolak Seluruh gugatan Ny.Sorta Dame Nasution sebagai penggugat dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.487/Kelurahan Ciumbuleuit atas nama PT.Trigana Putra Mandiri berkedudukan di Bandung mempunyai kekuatan hukum.

Fakta-fakta tentang sengketa tanah karena adanya sertifikat ganda tersebut menunjukkan bahwa sertipikat ganda dapat terbit dikarenakan faktor internal dan faktor eksternal:

Faktor Internal yang dapat menyebabkan terbitnya sertipikat ganda atas kepemilikan hak atas tanah dapat berasal dari Kantor Pertanahan, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan kantor kelurahan. Sebagai Contoh, sengketa tanah yang terjadi antara Ny.Susmany dengan Ir. Sutoyo dan Mochamad Husni Nasution beserta ahli warisnya, dimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomot 1571/Kelurahan Cusaranten Kulon tercatat luas tanah seluas 920 m², sedangkan berdasarkan hasil ukur adalah 905 m². Terbitnya sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan dapat terjadi karena petugas atau pejabat kantor pertanahan tidak teliti atau lalai dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat. Petugas ataupun pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah harus dilakukan secara cermat dan teliti. Petugas kantor pertanahan harus menentukan terlebih dahulu apakah hak atas tanah yang didaftarkan dilakukan untuk pertama kali atau terjadi karena peralihan hak.

Apabila pemilik hak atas tanah melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali, maka dalam pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik.
- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
- c) Penerbitan Sertipikat.
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Petugas kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama perlu melakukan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pembuatan peta dasar pendaftaran dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan untuk menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran. Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah secara sporadis juga dilakukan agar bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah sehingga dapat mencegah terjadinya sertipikat ganda.

Setelah dilakukan pembuatan peta dasar pendaftaran, tahap selanjutnya adalah penetapan batas-batas bidang tanah diperlukan untuk mendapatkan data fisik atas bidang tanah yang didaftar. Penataan batas diupayakan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan agar diperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.

Bidang-bidang tanah yang telah dipetakan atau dibukukan nomor peta pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Daftar tanah memuat informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukkan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Selanjutnya bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran tanah dibuatkan surat ukur.

Setelah pengumpulan dan pengolahan data fisik selesai, langkah selanjutnya adalah pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak. Kegiatan pengumpulan data yuridis membedakan pembuktian hak-hak baru dengan hak lama. Hak-hak baru merupakan hak-hak atas tanah yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sedangkan hak-hak lama merupakan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP No.10 Tahun 1961. Hak atas tanah yang baru data yuridisnya dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan yang dapat diberikan secara individual, kolektif ataupun secara umum, atau dapat dibuktikan dengan akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan. Pembuktian atas hak-hak tanah yang lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi

dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Pengumuman data fisik dan data yuridis merupakan tahap selanjutnya setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis. Pengumuman data fisik dan data yuridis ini dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis. Pengumuman data fisik dan data yuridis dilakukan dengan tujuan memberikan pihak-pihak yang berkepentingan kesempatan apabila ingin mengajukan keberatan. Petugas kantor pertanahan kemudian akan melakukan pembukuan hak yang diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 30 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebelum akhirnya sertipikat tanah diterbitkan.

Pada sengketa tanah berupa sertipikat ganda yang terjadi antara Ny.Susmany dengan Ir. Sutoyo dan Mochamad Husni Nasution beserta ahli warisnya terjadi karena cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat hak atas tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut:

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak

- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis dan data fisik tidak benar; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Sertipikat ganda juga dapat terbit karena adanya perbedaan data pada buku letter C yang terdapat di Kelurahan dengan buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan. Sebagai contoh telah terbit sertipikat tanah atas suatu bidang tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat, tanpa sepengetahuan pemegang sertipikat ternyata ada pihak lain yang ingin membuat sertipikat atas bidang tanah yang sama dengan menggunakan letter C sebagai salah satu dasar pembuatan sertipikat tanah. Maka berdasarkan hal tersebut, masing-masing pihak pada dasarnya memiliki sertipikat yang sah. Selain itu, karena pencatatan berasal dari inisiatif pihak kelurahan tidak jarang data-data yang tercantum dalam letter C tidak dilakukan pembaharuan apabila terjadi peralihan hak atas suatu bidang tanah yang terletak dalam kelurahan bersangkutan.

Kantor kelurahan turut memiliki peran demi terwujudnya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Pada kelurahan terdapat buku letter C yang disimpan oleh Sekertaris Desa. Buku letter C merupakan buku yang digunakan oleh petugas pemungut pajak pada zaman penjajahan kolonial Belanda yang dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah. Hal tersebut dikarenakan dengan adanya data pembayaran pajak dikuasai oleh pembayar pajak selama bertahun-tahun, Maka dari itu, PPAT maupun petugas kantor pertanahan dapat melihat siapa yang

berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertipikat di suatu desa. Buku letter C yang lengkap terdiri dari:

- a) Nomot Buku C
- b) Kohir (surat penetapan pajak)
- c) Persil, Kelas tanah adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga dengan Blok.
- d) Kelas desa, yakni suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif.
- e) Daftar pajak bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luas Tanah (dalam meter persegi) dan tahun Pajak.
- f) Nama Pemilik letter C (nama pemilik awal sampai pemilik terakhir)
- g) Nomor urut pemilik
- h) Nomor bagian persil
- i) Tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan

Pihak yang memiliki wewenang melakukan pencatatan pada buku letter C adalah perangkat desa/kelurahan yang dilakukan secara aktif. Aktif dalam hal ini berarti bukan pemilik tanah yang datang ke kantor desa/kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis perangkat desa/kelurahan yang melakukan pencatatan apabila terjadi peristiwa hukum pada tanah yang bersangkutan seperti jual beli, waris, hibah dan sebagainya. Permasalahan yang sering terjadi pada letter C adalah keterangan atau data yang tercantum dalam buku letter C tersebut tidak lengkap dan mayoritas cara

pencatatannya tidak dilakukan dengan teliti dan dan hati-hati. Hal tersebut mengakibatkan banyak data yang tercantum dalam buku letter C yang tidak akurat, yang memungkinkan nantinya akan timbul sengketa pertanahan. Data dalam buku letter C tersebut akan mengakibatkan tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai objek tanah, sehingga Direktorat Jenderal Pajak pada tanggal 27 Maret 1993 mengeluarkan Surat Direktorat Jenderal Pajak Nomor: SE-15/PJ.G/1993 tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak (KP.PBB II). Larangan tersebut dibuat untuk mengurangi timbulnya sengketa pertanahan yang tumpang tindih karena data yang tidak akurat dalam buku letter C.

Sengketa pertanahan karena adanya sertipikat ganda atas bidang yang sama tidak hanya dapat disebabkan oleh faktor internal melainkan juga dapat disebabkan oleh faktor eksternal. Faktor eksternal yang dapat menyebabkan terbitnya sertipikat ganda adalah kesalahan yang dilakukan oleh masyarakat. Penyebab utama dari masyarakat sehingga dapat terbit sertipikat ganda adalah banyak masyarakat yang masih belum mengerti mengenai prosedur-prosedur dalam membuat sertipikat tanah, sehingga penerbitan suatu sertipikat tanah tidak dilakukan sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya, dalam proses jual beli setelah akta jual beli diterbitkan oleh PPAT, tidak dilakukan pembaharuan data atas peralihan tanah tersebut dan tidak dilakukannya pendaftaran tanah guna mendapatkan sertipikat hak milik.

Sebagai contoh ketidak pahaman masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah adalah sengketa yang terjadi antara Ny.Sorta Dame Simatupang dengan

PT.Trigana Putra mandiri. Ny. Sorta Dame Simatupang sebagai pihak yang bersengketa memiliki tanah yang kepemilikannya diperoleh dari hak kepemilikan tanah adat seluas 3200 m² yang sebagian tanah milik Ny.Sorta Dame Nasution telah dikuasai,dimiliki dan dilakukan sertifikasi seluas 422 m² atas nama PT.Trigana Putra Mandiri.

Setelah dilakukan analisis dalam sengketa tanah yang melibatkan Ny. Sorta Dame Simatupang dengan PT.Trigana Putra Mandiri, ternyata ditemukan fakta bahwa kesalahan terjadi karena kelalaian yang dilakukan oleh Ny. Sorta Dame Simatupang, karena setelah melakukan akta jual beli tanggal 13 April 1991 yang bersangkutan tidak pernah melakukan pendaftaran tanah kepada kantor pertanahan setempat dan tidak mengajukan permohonan sertifikasi terhadap tanah tersebut dan dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah yang belum memiliki sertipikat maka pemilik atau penjual terdahulu dijadikan pihak dalam perkara, namun Ny. Sorta Dame Simatupang tidak dapat membuktikan dari siapa ia membeli tanah tersebut. Sehingga ketika PT.Trigana Putra Mandiri melakukan pendaftara tanah, kantor pertanahan tidak dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah dimiliki oleh Ny. Sorta Dame Simatupang, maka terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT.Trigana Putra Mandiri yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sempurna dan mengikat yang dibuat berdasarkan Undang-Undang sehingga tidak dapat dibantahkan oleh Ny. Sorta Dame Nasution.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Menyelesaikan Sengketa Sertipikat Ganda

Sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya

saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas sebidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Mekanisme penanganan sengketa hak atas tanah diselenggarakan penyelesaiannya melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui pengadilan. Penyelesaian melalui Instansi BPN dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Pengaduan/Keberatan dari masyarakat.
- b) Penelitian dan pengumpulan data.
- c) Pencegahan mutasi (penetapan status quo)
- d) Pelayanan secara musyawarah
- e) Pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya

Yang menjadi dasar kewenangan tersebut adalah:

- (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (3) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional.
- (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999.

Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan Peninjauan Kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan. Sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hal ini untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga.

Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian

mana yang benar adalah pengadilan.

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subyek dan beban-beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.