



SIMPOSIUM HUKUM INDONESIA

Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019

ISSN (Cetak) : 2686 - 150X, ISSN (Online) : 2686 - 3553

Dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura dan dapat diakses secara online pada <http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>

PEMBATALAN PEROLEHAN SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK DI ATAS TANAH NEGARA DALAM PUTUSAN NO: 96 PK/TUN/2018

Rina Yulianti, Mukhlis, Ahmad Farizi

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

e-mail : rina.yulianti@trunojoyo.ac.id

Article Info

Received : 14 Juli 2019
Accepted : 25 Juli 2019
Published : 10 November 2019

Abstrak

Minimnya data dan tidak tertibnya administrasi pertanahan ditingkat pemerintahan desa berpotensi menimbulkan sengketa pada penguasaan hak atas tanah. Otoritas Kepala Desa dalam memberikan keterangan mengenai validitas data tanah di wilayah desanya terkadang dapat menimbulkan kerugian pada pihak tertentu yang seharusnya lebih berhak. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pemberian hak milik di atas tanah negara melalui konversi yang menimbulkan sengketa dan berakhir dengan putusan No. 96 PK/TUN/2018. Permasalahan perolehan sertifikat dan pertimbangan hakim menjadi kajian penelitian ini. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menemukan bahwa sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan diterbitkan berdasarkan data administrasi tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gili Anyar yang berakibat pada kerugian Penggugat, pertimbangan hakim dalam putusan No. 96 PK/TUN/2018 telah sesuai dengan aturan pendaftaran tanah dan mengembalikan hak penggugat untuk mendapatkan kebenaran berdasarkan penguasaan secara fisik yang diperoleh dari tanah negara dengan alas hak garap warisan orang tua.

Kata Kunci : Pembatalan, Sertifikat, Hak Milik, Tanah Negara

Abstract

The lack of data and the disorderly administration of land at the village government level have the potential to cause disputes over the control of land rights. The Village Head Authority in providing information on the validity of land data in the village area can sometimes cause harm to certain parties who should be more entitled. The purpose of this study is to determine the granting of ownership rights over state land through conversion that causes disputes and ends with decision No. 96 PK / TUN / 2018. The issue of obtaining certificates and judging considerations became the study's findings. The method used is normative legal research with a case approach and

regulatory approach. The results of the study found that the certificate issued by the Bangkalan Regency Land Office was issued based on land administration data issued by the Gili Anyar Village Head which resulted in the Plaintiff's loss, consideration of the judge in decision No. 96 PK / TUN / 2018 is in accordance with the rules of land registration and returns the right of the plaintiff to obtain the truth based on physical control obtained from state land with the right to cultivate the inheritance of the parents.

Keywords : *Cancellation, Certificate, Property, State Land*

PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.¹ Berdasarkan asumsi tersebut, maka dalam suasana pembangunan yang semakin marak, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga dalam pemecahan masalahnya seharusnya memperhatikan dan mengacu pada aturan perundang-undangan yang berlaku.

Populasi penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya membuat ketersediaan lahan pemukiman semakin terbatas. Di daerah perkotaan lahan-lahan produktif yang biasanya menjadi lahan perkebunan dan pertanian di timbun untuk tempat mendirikan perumahan maupun perkantoran, sehingga untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat perkotaan memasoknya dari daerah pedesaan di karenakan menipisnya lahan produktif di daerah perkotaan. Populasi penduduk semakin meningkat dan kebutuhan akan tanah semakin terbatas, maka diperlukan adanya pengaturan dari Negara. Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan, serta pemeliharaannya sehingga tertata secara sistimatis.²

Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah

yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2), “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria selanjutnya akan disebut UUPA pada pasal 19 ayat (1) dikemukakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pada intinya secara spesifik pemerintah mengatur pemberian hak milik atas tanah melalui prosedur pendaftaran tanah yang tertuang dalam UUPA supaya tidak menimbulkan kepemilikan ganda ataupun meminimalisir kepemilikan yang tidak jelas yang berdampak menimbulkan sengketa tanah karena tidak adanya bukti autentik yang menjadi alas hak yang sah dan kuat. Mendaftarkan tanah menjadikan kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi teratur dan tertata dengan baik, sehingga berdampak positif juga terhadap pemerintah baik dari pemungutan Pajak Bumi Bangunan, pemberian ganti rugi terhadap pengambilan tanah untuk fungsi sosial maupun pendataan kepemilikan tanah.

Dengan adanya ketentuan yang tertuang dalam UUPA yang memberikan kewenangan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tidak semata-mata hanya memberikan jaminan dan kepastian hukum. Pendaftaran tanah yang dikonversi dalam bentuk sertifikat sebagai bukti autentik kepemilikan memiliki nilai ekonomis yang besar dalam masyarakat. Sertifikat dapat dikategorikan sebagai surat-surat berharga. Sertifikat sebagai wujud pemberian hak atas

¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumnii, 1993, h. 5.

² Soedarmanto, *Status hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada tepian Sungai Walenna Kabupaten Soppeng*, Makassar: Universitas Hasanuddin, 2011, h. 2.

tanah. Pemberian hak atas tanahnya itu, pemberian hak yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau sesuatu badan hukum.³

Dalam perkembangan globalisasi yang semakin pesat dimana teknologi sudah menjadi kebutuhan primer dalam penyelenggaraan hidup manusia. Manusia menggunakan teknologi dalam segala bidang, baik aspek sosial, politik, pertahanan dan keamanan, budaya maupun penyeleggaraan pemerintahan. Penggunaan teknologi dalam penyelenggaraan pemerintahan terkhusus pada pnyelenggaraan,pendataan dan pedaftaran tanah yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selanjutnya akan disebut BPN sudah menjadi prioritas utama demi menunjang keefektifan dan akuratnya penerbitan sertifikat tanah.

Besarnya perhatian dan banyaknya program yang diterapkan pemerintah dalam hal ini BPN demi menunjang pendaftaran tanah secara maksimal, tetapi dalam kenyataan masih banyak tanah yang belum terdata dan terdaftar dalam arsip. UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-menurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi

masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berkenaan dengan pendaftaran sertifikat hak milik yang diperoleh warga atas tanah negara, saat masih banyak yang kurang maksimal, seperti halnya kasus yang terjadi pada Desa Gili Anyar Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan. Pembatalan sertifikat hak milik yang diperoleh dari pengelolaan tanah negara oleh warga tersebut batal dikarenakan kurangnya mekanisme dan prosedural yang jelas dari pihak terkait yaitu BPN selaku yang menerbitkan sertifikat tersebut.

Kasus tersebut bermula saling klaim antara parak pihak yang berakibat pada pembatalan melalui pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatalan sertifikat tersebut didasarkan oleh penerbitan sertifikat hak milik no: 00699 dengan surat ukur no: 0092 pada tahun 2016 atas nama H. Burhanuddin, S.IP sebagai Tergugat II Intervensi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat. Tanah negara yang disertifikat oleh H. Burhanuddin, S.IP yang diperoleh dari tanah negara tersebut pada sekitar tahun 1960 pernah dikelola atau digarap oleh Hatip. Setelah Hatip meninggal pada tahun 1993 penggugat yaitu Hj. Hasunah sebagai ahli waris dari hatip melanjutkan mengelola dan menggarap tanah negara tersebut dan membayar pajak bumi dan bangunannya.

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, 2002, h. 1.

Sedangkan menurut Tergugat II intervensi menyatakan H. Hasunah sebagai penggugat ahli waris dari hatip tidak pernah mengelola dan menggarap tanah tersebut sepeninggal almarhum hatip. Pada sekitar tahun 1998 karena tidak ada menggarapnya H. Burhanuddin, S.IP mengajukan permohonan kepada kepala desa Gili Anyar untuk mengelola dan menggarap tanah negara tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka dalam perumusan masalah yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perolehan tanah negara menjadi hak milik yang dilakukan H. Burhanuddin di Desa Gili Anyar ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan No: 96 PK/TUN/2018 terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas nama H. Burhanuddin ?

METODE PENELITIAN

Menurut Peter Mahmud Marzuki⁴ penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekadar *know-about*. Sebagai *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Maka, dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁵

Lebih lanjut, dalam melakukan penelitian hukum langkah-langkah yang dilakukan untuk menjawab isu hukum yang terkait perumusan permasalahan adalah (1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang

hendak dipecahkan; (2) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan nonhukum; (3) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; (4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan (5) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.⁶

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Sedangkan Pendekatan kasus adalah *Ratio Decidendi* yaitu alasan-alasan hukum yang di gunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya.⁷ Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁸ Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Perkara pembatalan sertifikat hak milik atas nama H. Burhanuddin, S.IP No. 96 PK/TUN/2018.

Penggunaan metode ini nantinya akan menekankan dalam hal perolehan tanah negara menjadi hak milik yang dilakukan H. Burhanuddin di Desa Gili Anyar dan pertimbangan hakim dalam putusan terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas nama H. Burhanuddin status penguasaan sertifikat tanah hak milik atas tanah negara di Desa Gili Anyar.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, 2014, h. 60.

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid.*, h. 213.

⁷ *Ibid.*, hlm. 158.

⁸ *Ibid.*, hlm. 134.

PEMBAHASAN

1. Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Negara oleh H Burhanuddin Di Desa Gili Anyar

Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan. Dalam pemberian hak atas tanah ini, Hak Pengelolaan yang lahir tersebut dari tanah Negara yang dimohonkan oleh Pemegang Hak Pengelolaan.⁹

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban pemegang haknya, Hak pengelolaan merupakan bagian dari hak menguasai dari negara dimana setiap pemegang haknya memiliki kewajiban masing-masing dimana suatu perjanjian sebagai dasar peralihan hak pengelolaan. Dalam hukum pertanahan, hak pengelolaan harus diberi tempat sebagai hak administrasi, yaitu apabila setiap pihak ingin melakukan perbuatan hukum harus disertai dengan tertib administrasi pertanahan. Menurut Boedi Harsono menyebutkan:¹⁰

Sertifikat tanah adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu.” Lebih lanjut Irawan Soerodjo, bahwa sertifikat merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dapat dipahami bahwa dsertifikat hak milik dalam kontruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau *instrument* yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN lembaga atau institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN didalamnya memuat data fisik dan yuridis.¹¹ Sebagai penganut negara hukum material (negara kesejahteraan), dimana negara ikut campur dalam berbagai bidang termasuk tanah. Suatu negara kesejahteraan menuntut adanya kebebasan yang diberikan kepada badan atau pejabat administrasi dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.¹²

Prosedur pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara di kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Dalam tata cara pemberian hak milik pada umumnya seorang pemohon sebelum melakukan permohonan hak atas tanah, tentu saja setelah mengetahui secara pasti tentang status hukum tanah yang akan dimohonkan.

Dalam pengamatan ini penulis fokus pada pendaftaran sertifikat hak milik yang diperoleh dari tanah Negara yang ada di desa Gili Anyar Kecamatan Kamal. Tanah negara merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tidak ada pihak diatas tanah-tanah itu. Kewenangan teknik dalam permohonan untuk memperoleh hak atas tanah dikantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan di laksanakan oleh Seksi

¹¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, 2003, h. 50.

¹² Abdul Latief, *Hukum dan Peraturan Kebijaksanaan (Beleidsregel) Pada Pemerintahan Daerah*, Arloka, 2010, h. 10.

⁹ *Ibid*

¹⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2005, h. 488.

Hak Atas Tanah, sedangkan pelaksanaan tugasnya ditangani oleh sub seksi (subsidi) pemberian hak atas tanah. Adapun prosedur pemberian sertifikat hak milik atas tanah negara di desa Gili Anyar atas nama H. Burhanuddin, S.IP berdasarkan bukti sebagai berikut:

- 1) Surat keterangan dari Kepala Desa Gili Anyar tanggal 19 Januari 2016 No;141/01/433.401.1/1/2016 yang menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan adalah Tanah Negara yang dikuasai oleh H. Burhanuddin, S.IP selaku tergugat II Intervensi.
- 2) Surat Keterangan garap tanah ex perdikan tanggal 19 Januari 2016 no: 141/01/433.401.1/1/2016.
- 3) Surat pernyataan dari H. Burhanuddin, S.IP tanggal 01 Januari 2016 menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa.
- 4) SPPT tahun 2016 atas nama Ba'ah

Pemberian sertifikat Hak Milik yang dimohonkan oleh H. Burhanuddin, S.IP ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, maka mengenai pemohon jika pemohon perorangan blangko permohonan hak yang telah diisi pemohon harus dilampiri:

- 1) Fotocopy kartu penduduk H. Burhanuddin, S.IP;
- 2) Surat bukti penguasaan tanah H. Burhanuddin, S.IP;
- 3) Surat keterangan tanah dari kepala desa Gili Anyar;
- 4) Fotocopy STPT PBB Tahun terakhir 2016, serta menunjukkan aslinya.¹³

Data yuridis yaitu girik, surat kapling, surat surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah diberi dari pemerintah, akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat surat bukti perolehan tanah lainnya. Besarnya biaya yang dibebankan kepada pemohon H. Burhanuddin, S.IP untuk pemberian hak milik atas tanah Negara didesa Gili Anyar ke Kantor BPN Kabupaten Bangkalan meliputi :

- 1) Biaya pendaftaran tanah pertama kali yaitu sebesar Rp.25.000;
- 2) Biaya panitia A Panitia A merupakan suatu panitia penyelidikan riwayat bidang tanah, yang terdiri dari : kasi hak atas tanah sebagai ketua, sub seksi penetapan hak yang sekaligus sebagai sekretaris dan anggota, seksi pengaturan dan penataan dan kasi pengendalian dan pemberdayaan yang keduanya merangkap anggota, serta yang terakhir adalah kades letak suatu bidang tanah tersebut.
- 3) Biaya transportasi panitia A Besarnya biaya transportasi panitia A terdiri dari dua yaitu:1). Untuk pengakuan hak dikenai biaya Rp. 50.0002). Untuk permohonan hak per bidang dikenai biaya Rp. 50.000.
- 4) Biaya transport ukur Besarnya biaya transport ukur tidak didasarkan pada letak suatu bidang tanah tersebut, tetapi besarnya disama ratakan antara daerah perkotaan maupun daerah pedesaan yaitu Rp. 10.000.¹⁴

Biaya pengukuran tanah yang disertifikat menjadi hak milik di desa Gili Anyar dibebankan kepada pemohon yaitu H. Burhanuddin, S.IP, apabila suatu permohonan itu memerlukan proses pengukuran tanah. Besarnya biaya pengukuran ditetapkan berdasarkan gradasi luas bidang tanah. Sebagai suatu instansi yang bergerak dalam bidang "*public service*" atau pelayanan kepada masyarakat, kantor pertanahan kota Surakarta harus benar – benar memperhatikan pemberian pelayanan meliputi waktu penyelesaian.

Jadi Pendaftaran sertifikat hak milik yang diperoleh dari tanah Negara oleh H. Burhanuddin, S.IP didesa Gili Anyar tersebut diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria.

Penerbitan sertifikat tanah dilakukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, jika ada catatan-catatan maka penerbitan akan

¹³ Masdali, Kepala Desa Gili Anyar, pada Tanggal 13 Desember 2018, Pukul 15.00 Wib

¹⁴ Wawancara Ellyadi, Kasi Sengketa, konflik dan Pertanahan, pada Tanggal 16 Desember 2018, Pukul 10.00 Wib

ditanggguhkan Individual di Tandatangani Kepala BPN, Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor. Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/ kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor agraria.¹⁵

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah.¹⁶ Menurut Pasal 8, Pasal 13, Pasal 15, Pasal 18 dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, didalam pendaftaran tanah dikenal system pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pada daerah Bangkalan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah negara yang dimohonkan oleh salah satu warga desa Gili Anyar merupakan hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah, kehendak ini pun sangat dimaklumi, Karena peraturan pendaftaran tanah pun memang sudah mengamanatkan demikian kepada Badan Pertanahan Nasional. Hal ini

sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah, antara lain sederhana dan terjangkau (Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997). Sederhana artinya prosedur penerbitan sertifikat harus mudah dan dalam waktu yang tidak terlalu lama, sedangkan terjangkau artinya biaya pendaftaran tanah harus memperhatikan kemampuan masyarakat ekonomi lemah, khususnya golongan tidak mampu.¹⁷

Faktor aman sebagai salah satu asas dan tujuan pendaftaran tanah yang diperoleh dari Negara haruslah diartikan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai keseriusan berhati-hati, cermat dan teliti dalam memproses penerbitan sertifikat tanah dan pekerjaan pendaftaran tanah agar tercapai kebenaran mengenai siapa pemilik tanahnya dan apa yang menjadi objek miliknya mengenai luas, batas dan lokasi yang disebutkan dalam sertifikat.

Sebagian besar penyelenggaraan pendaftaran tanah sekarang melalui pendekatan sporadik yang berdasarkan permohonan masyarakat, hal ini disebabkan kemampuan pemerintah untuk menyelenggarakan pendekatan sistematis terbatas. Biaya yang dipungut dari masyarakat dalam pendekatan sporadik adalah untuk pengukuran dan biaya panitia A, sedangkan untuk pendaftaran hak atas tanah tidak dipungut biaya. Untuk tanah Negara yang diberikan kepada masyarakat dengan sesuatu hak atas tanah dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (nilai tanah diatas Rp 30 Juta) dan uang pemasukan ke Kas Negara yang besarnya tergantung dari jenis hak atas tanah dan luas tanahnya dan untuk luas tanahnya tidak lebih dari 200 meter persegi tidak dikenakan uang pemasukan. Namun berdasarkan fakta selama ini pendaftaran tanah secara sporadik banyak menimbulkan malah antara lain timbulnya tumpang tindih sertifikat, bidang tanah yang terdaftar tidak diketahui tempatnya, karena itu pendaftaran tanah melalui pendekatan sistematis perlu ditingkatkan.¹⁸

Sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari tanah negara merupakan bahwa tanah tersebut

¹⁵ Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Liberty, 1987, h. 72.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, 2014, h. 59.

¹⁷ *Ibid*, h. 60.

¹⁸ Rizal Anzhari, *Penyelenggaraan Otonomi Pertanahan: Suatu Pemikiran*, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2004, h. 12.

telah terdaftar akan lebih banyak berhubungan dengan esensi kepentingan dan manfaatnya yang dapat disewakan, diperjual belikan, dikerjasamakan, dijadikan tanggungan. Kepentingan yang demikian harus dapat diberikan perlindungan hukum terhadap kasus-kasus yang muncul di dalam kepentingan tanah.

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran mana yang digunakan dalam pendaftaran tanah menentukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti-bukti haknya.¹⁹

Dalam sistem pendaftaran akta, yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah adalah akta. Sistem pendaftaran akta melakukan pendaftaran terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.²⁰

Sistem pendaftaran sertifikat hak milik yang dimohonkan H. Burhanuddin, S.IP di desa Gili Anyar harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.²¹ Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.²²

2. Pembatalan Sertifikat Hak Milik No: 00699 Atas Nama H. Burhanuddin Desa Gili Anyar Yang Di Peroleh Di Atas Tanah Negara

Secara umum pada ketentuan-ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 sebelum berlaku PP nomor 24 tahun 1997 dan diputus setelah berlakunya PP nomor 24 tahun 1997, maka

penulis akan membandingkan kedua ketentuan tersebut. Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam PP Nomor 10 tahun 1961, penulis pada kasus yang terjadi di desa Gili Anyar mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh atas tanah negara oleh Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Dalam memutus perkara No:189/G/2016/PTUN.SBY maka kronologi kasus dan dasar pertimbangan hakim yang diputus dengan kronologi adalah sebagai berikut :

a. Kasus Posisi Gugatan Penggugat (Hj. Hasunah)

- 1) Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara mengakibatkan kerugian pada Penggugat;
- 2) Bahwa penggugat mempunyai orang tua yang bernama Hatip (alm) sekitar tahun 1960 memiliki hak garap tanah atas tanah negara seluas ± 1800 m² yang sekarang sebagian dengan luas 528 m² telah terbit objek sengketa;
- 3) Bahwa penggugat sebagai ahli waris meneruskan hak garap atas tanah negara tersebut dengan lancer membayar pajak sampai pada tahun 1996 karena kepala desa yang menjabat waktu itu mengatakan tanah negara tersebut dibutuhkan negara untuk pendirian gedung LBK panti sosial;
- 4) Bahwa setelah tahun 1996 sepeninggal alm. Hatip Hj. Hasunah tidak mengerjakan tanah tersebut karena tanah tersebut diakui oleh orang lain tanpa alasan yang jelas;
- 5) Pada tahun 2005 gedung LBK ditempati kegiatan-kegiatan mahasiswa yaitu kegiatan anak cacat, pengamen, fakir miskin dan anak terlantar;
- 6) Bahwa Hj Hasunah sebagai penggugat mewarisi objek tanah negara hak garap dari alm. Hatip dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2016 menguasai tanah

¹⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2008, h. 76.

²⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.*, 2011, h. 32.

²¹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2008, h. 77.

²² Urip Santoso, *Op. Cit.*, 2011, h.31-32.

negara secara terus menerus dan penggugat dan belum pernah mengajukan permohonan untuk diterbitkan sertifikat hak milik;

- 7) Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka tiba-tiba pada tanggal 27 juni 2016 pihak BPN Bangkalan selaku tergugat menerbitkan sertifikat hak milik no: 00699/desa Gili anyar dengan surat ukur no: 00092 seluas m2 terletak didesa Gili Anyar atas nama H. Burhanddin, S.IP

b. Jawaban dari Tergugat (BPN)

- 1) Bahwa BPN Bangkalan selaku Tergugat menyampaikan menerima permohonan pendaftaran hak milik atas tanah negara perdikan didesa Gili Anyar Kecamatan Kamal Kabupaten Bangkalan atas nama H. Burhanuddin, S.IP berdasarkan bukti sebagai berikut:
- 2) Surat keterangan dari Kepala Desa Gili Anyar tanggal 19 Januari 2016 No;141/01/433.401.1/1/2016 yang menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan adalah Tanah Negara yang dikuasai oleh H. Burhanuddin, S.IP selaku tergugat II Intervensi.
- 3) Surat Keterangan garap tanah ex perdikan tanggal 19 januari 2016 no: 141/01/433.401.1/1/2016.
- 4) Surat pernyataan dari H. Burhanuddin, S.IP tanggal 01 Januari 2016 menerangkan bahwa tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa. SPPT tahun 2016 atas nama Ba'ah
- 5) Bahwa berdasarkan setelah diadakan pengukuran atas bidang tanah negara tersebut pada tanggal 28 april 2016 tidak ada keberatan dari pihak manapun;
- 6) Bahwa berdasarkan bukti-bukti diatas tersebut sehingga pihak BPN selaku Tergugat menerbitkan sertifikat hak

milik no: 00699/desa Gili anyar dengan surat ukur no: 00092 seluas m2 terletak didesa Gili Anyar atas nama H. Burhanddin, S.IP.

c. Jawaban Tergugat II Intervensi (H. Burhanuddin, S.IP)

- 1) Bahwa ahli waris dari alm. Hatip yaitu Hj. Hasunah selaku penggugat tidak pernah membayar pajak dan pernah ditolak oleh kepala desa, karena diopekan/dialihkan hak garapnya kepada H. Burhanuddin, S.IP selaku tergugat II Intervensi dengan membayar ganti rugi yang diserahkan kepada kepala desa pada tahun 1998;
- 2) Bahwa tanah garapan yang dikuasai H. Burhaduddin selaku tergugat II intervensi dibangun pihak lain tanpa sepengetahuan tergugat II Intervensi .

d. Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pada Perkara No: 189/G/2016/PTUN.SBY yang Menyatakan adalah sebagai berikut:

- 1) Menimbang bahwa pemberian lahan garapan didasarkan pada surat penjanjian lahan garapan byang harus tunduk pada ketentuan Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320.
- 2) Menimbang bahwa dari bukti-bukti penggugat Hj. Hasunah yaitu surat keterangan ahli waris tanggal 29 Nopember 2016 dihubungkan dengan saksi-saksi bahwa ahli waris dari alm. Hatip

Setelah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya mengabulkan gugatan Hj. Hasunah sebagai Penggugat, maka Tergugat I mengajukan Banding atas Putusan perkara No:189/G/2016/PTUN.SBY ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara surabaya Perkara No; 125/B/2107/PT. TUN.SURABAYA yang

isinya menolak semua memori Banding BPN kabupaten Bangkalan selaku Pembanding/Tergugat dan menguatkan Putusan perkara No:189/G/2016/PTUN.SBY. Setelah putusan Banding perkara No: 125/B/2107/PT. TUN.SBY menguatkan putusan No:189/G/2016/PTUN.SBY yang mengabulkan gugatan penggugat yaitu Hj. Hasunah, pihak BPN Kabupaten Bangkalan mengajukan upaya luar biasa Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dengan perkara putusan Perkara No: 96 PK/TUN/2018 akan tetapi putusan hakim Mahkamah Agung tersebut tetap saja menguatkan yang mengabulkan gugatan penggugat yaitu Hj. Hasunah dan sertifikat Hak Milik no: 00699/desa Gili anyar dengan surat ukur no: 00092 seluas m2 terletak didesa Gili Anyar atas nama H. Burhanddin, S.IP untuk dibatalkan kepada BPN Kabupaten Bangkalan.

Sehingga perkara yang diajukan oleh penggugat Hj. Hasunah dikabulkan dan penerbitan sertifikat hak milik no: 00699/desa Gili anyar dengan surat ukur no: 00092 seluas m2 terletak didesa Gili Anyar atas nama H. Burhanddin, S.IP dibatalkan oleh majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang isinya sebagai berikut;

- 1) Tergugat telah menerima permohonan pendaftaran sertifikat tanah hak milik atas nama H. Burhanuddin, S.IP menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 00699 Atas Nama Tergugat II intervensi melalui karena pada waktu itu Tergugat II Intervensi telah mengelola lahan tanah negara tersebut sejak tahun 1998.
- 2) Proses permohonan Sertipikat Hak milik nomor 00699 Atas Nama Tergugat II Intervensi di ajukan yaitu sesuai dengan Buku C Desa desa Gili Anyar Nama H. Burhanuddin, S.IP. Penguasaan hak atas tanah oleh tergugat II Intervensi adalah atas dasar jual beli kepada kepala desa pada Tahun 1998.

Dalam hal ini, terjadi indikasi bahwa kantor pertanahan Kabupaten Bangkalan kurang teliti dalam menyelidiki riwayat tanah dimana terjadi perubahan-perubahan pemilik buku C Desa Gili Anyar sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 00699 Atas Nama Tergugat II Intervensi terbit bukan atas nama pemilik sebenarnya dan tidak sah secara hukum. Ketelitian dan kecermatan para petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dalam menjalankan tugasnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah karena kesalahan manusia (*human error*) yang terjadi tergantung dari kondisi petugas yang bersangkutan. Untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang terjadi karena *human error* tersebut, diperlukan pengecekan ulang dari petugas Kantor Pertanahan baik terhadap data fisik maupun data yuridis dari suatu bidang tanah.

Data-data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan hendaknya harus sesuai dengan keadaan yang ada di lapangan dan harus terhindar dari *human error* ketika petugas Kantor Pertanahan melakukan pemasukan data serta data yang di masukan harus benar dan akurat, sehingga data yang diterima oleh masyarakat adalah data yang benar. Adapun Alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat dalam pembuktian di persidangan:

- 1) Penggugat mengajukan bukti P-1 yaitu foto copy Tanda pembayaran PBB atas nama Penggugat Hj. Hasunah Bin Hatip (alm) terbitan Tahun 1995.
- 2) Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yaitu Drs. Fathur Rahman Said, SH dan Safi'ih
- 3) Tergugat II Intervensi mengajukan alat bukti tertulis berupa
 - a) Memiliki Surat Keterangan penguasaan tanah tanah negara lebih 10 Tahun dari kepala desa Gili Anyar yang menjabat pada waktu itu;
 - b) Memiliki Surat keterangan garap oleh yang bersangkutan;

c) Memiliki Surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanah negara yang dimohonkan tidak dalam sengketa;

d) Memiliki surat pemberitahuan pajak terutang dari Direktorat jendral Pajak.

Serta dua (2) orang saksi yaitu H. Moh Hosen dan Ba'ah yang dihadirkan di persidangan oleh penggugat, saksi-saksi tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut benar dikuasai dan dimiliki oleh tergugat II intervensi. pada keterangan yang didapatkan dari orang lain tanpa mendengar, melihat, dan mengalami peristiwa hukumnya..

Dalam memeriksa dan memutus perkara pembatalan sertifikat hak milik No: 00699 atas nama H. Burhanuddin, S.IP yang diperoleh dari tanah negara di desa Gili Anyar ini, hakim lebih mempertimbangkan pada alat bukti tertulis dan keterangan saksi di persidangan yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Putusan Hakim Tata Usaha Negara tidak mempertimbangkan kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 00699 atas nama Burhanuddin, S.IP yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, meskipun Tergugat II Intervensi telah mengajukan pendaftaran tanah atas buku C Desa Desa Gili Anyar dengan ketentuan PP nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan berdasarkan Pasal 19 UUPA kepada pemiliknya diberikan surat tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penguasaan tanah yang digarap dan dikuasai oleh H. Burhanuddin, S.IP selama lebih dari dua puluh tahun sampai dengan dialihkannya kepemilikan hak atas tanah di desa Gili Anyar. Jadi jelas, pengaturan mengenai jangka waktu

penguasaan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah tidak diatur dalam PP nomor 10 Tahun 1961 maupun peraturan pelaksanaannya. Sedangkan menurut Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur lebih rinci dengan menambahkan ketentuan mengenai jangka waktu penguasaan tanah yaitu bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka yang diperkuat oleh saksi serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat.

Pada Putusan Perkara No: 189/G/2016/PTUN.SBY ini dimenangkan oleh penggugat dengan pertimbangan alat bukti tertulis dan keterangan oleh saksi-saksi yang diajukan penggugat saling berkaitan satu sama lain. selain itu sejarah kepemilikan tanah oleh majelis hakim telah dianggap dengan jelas menentukan bahwa Penggugat berhak atas tanah negara tersebut. Putusan hakim memerintahkan siapa saja yang memperoleh hak milik atas tanah negara tersebut.

Sedangkan pada putusan Perkara No: 96 PK/TUN/2018 antara Hj. Hasunah sebagai Penggugat, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangkalan sebagai tergugat dan H Burhanuddin, S.IP sebagai Tergugat II Intervensi sudah benar sasuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan karena tanah yang disertifikat hak milik oleh H. Burhanuddin, S. IP yang diperoleh dari tanah negara merupakan warisan hak garap dari orang tua Hj Hasunah yaitu Hatip (alm) sedangkan perolehan sertifikat hak milik atas nama H. Burhanuddin, S. IP

diperoleh dari jual beli kepala desa Gili Anyar yang menjabat pada waktu itu

PENUTUP

Kesimpulan

Pelaksanaan permohonan sertifikat tanah hak milik oleh H. Burhanuddin, S.IP didesa Gili Anyar tersebut dapat dilakukan dengan cara Konversi yaitu dengan hak pengelolaan lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan dan telah diterbitkan sertifikat hak pengelolaan oleh Kantor pertanahan .

Pada kasus yang terjadi di desa Gili Anyar mengenai pembatalan sertifikat tanah hak milik No: 00699 atas nama H. Burhanuddin, S.IP yang diperoleh atas tanah negara maka Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat dasar pertimbangan perkara tingkat pertama No:189/G/2016/PTUN.SBY, tingkat Banding putusan perkara No: 125/B/2107/PT. TUN.SBY serta putusan Perkara No: 96 PK/TUN/2018 antara Hj. Hasunah sebagai Penggugat, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangkalan sebagai tergugat dan H Burhanuddin, S.IP sebagai Tergugat II Intervensi sudah benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan karena tanah yang disertifikat hak milik oleh H. Burhanuddin, S. IP yang diperoleh dari tanah negara merupakan warisan hak garap dari orang tua Hj Hasunah yaitu Hatip (alm) sedangkan perolehan sertifikat hak milik atas nama H. Burhanuddin, S. IP diperoleh dari jual beli Kepala Desa Gili Anyar yang menjabat pada waktu itu.

Rekomendasi

Diperlukan sumberdaya yang jujur dan berintegritas untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang benar sesuai prosedur dan aturan yang ada. Khususnya pada pendaftaran-pendaftaran tanah hasil konversi.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang diharapkan selalu melaksanakan kegiatan

sosialisasi secara kontinyu tentang transaksi dan pendaftaran tanah yang prosedural khususnya untuk warga masyarakat yang masih memiliki pola pikir tradisional. Hal ini untuk meminimalisir konflik dan sengketa tanah ke pengadilan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih disampaikan kepada LPPM Universitas Trunojoyo Madura yang telah mendanai kegiatan penelitian man diri Tahun Anggaran 2019.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Anzhari, Rizal, *Penyelenggaraan Otonomi Pertanahan: Suatu Pemikiran*, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2004.
- Asikin, Amiruddin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, 2004.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, 2002.
- Chulaemi, Achmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH Undip, 1986.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, 2008.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksananya)*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, 2008.
- Hatta, Mohammad, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, 2005.

- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*, Mandar Maju, 2004.
- Kartasapoetra, G., *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta, 1992.
- Latief, Abdul, *Hukum dan Peraturan Kebijaksanaan (Beleidsregel) Pada Pemerintahan Daerah*, Arloka, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, 2004.
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, 1999.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*, Sinar Grafika, 1993.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Siahaan, Mariot P., *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press, 2005
- Soedarmanto, *Status hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada tepian Sungai Walenae Kabupaten Soppeng*, Universitas Hasanuddin, 2011.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, 2003.
- Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*, Edisi Pertama, Liberty, 1987.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, 2008.
- Suharsimi, Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta, 2010.
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, 2008.
- Sunindhia, Y.W dan Ninik Widiyanti, *Pembabaran Hukum Agraria*, Bina Aksara, 1988.
- Supardi, Tommy Hermawan, *Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional, Veteran, Surabaya, 2013.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, 2014.
- Wulandari, Nauvi, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)*, Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Alauddin, 2017.

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.