



ANALISA YURIDIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP MENGENAI TANAH EIGENDOM BEKAS MILIK BELANDA (STUDI KASUS AHLI WARIS DARI FRANS HADIPURBOJO)

Aristia Ulli, Nany Suryawati
Universitas Katolik Darma Cendika

ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang sangat penting, sehingga kepemilikan tanah menjadi obyek yang banyak diperebutkan. Untuk menghindari konflik hak atas tanah, kepastian kepemilikan hak atas tanah juga penting. Tujuan dari penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui apakah UUPA di Indonesia dapat efektif bagi mantan pemegang hak eigendom. (2) Untuk mengetahui apakah putusan hakim No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby menjadi yurisprudensi atau tidak untuk penyelesaian sengketa pemegang hak atas tanah yang belum dikonversi. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder. Hasil penelitian menyatakan bahwa (1) pertimbangan yuridis Pengadilan Negeri Surabaya No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby didasarkan pada Putusan No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby dan juga berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya No. 316/PDT/2014/PT Sby, berdasarkan Akta Damai tanggal 10 Juni 1991 No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby. Sedangkan Putusan Mahkamah Agung No. 2105 K/Pdt/2015 didasarkan pada aspek yuridis bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum karena sesuai dengan Akta Damai No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby. (2) Akibat hukum yang timbul adalah pembatalan Putusan Verstek No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, sehingga Penggugat tidak memiliki hak atas obyek yang dipersengketakan.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Tanah Bekas Eigendom, Konversi Lahan.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting sehingga kepemilikan tanah menjadi suatu objek yang banyak diperebutkan. Untuk menghindari konflik dalam perebutan hak tanah, maka kepastian kepemilikan hak atas tanah haruslah didukung dengan kepastian surat-surat atau dokumen yang sah secara hukum. Namun, dalam perkembangannya, masih saja terjadi beberapa sengketa tanah yang diakibatkan oleh tidak

jelasnya bukti administrasi yang sah secara hukum terkait dengan tanah yang disengketakan.

Sebelum Indonesia merdeka terdapat dualisme hukum pertanahan di Indonesia yaitu sistem hukum Tanah Barat yang tunduk dan diatur oleh Hukum Perdata Barat dan sistem hukum Tanah Adat yang tunduk pada hukum Adat yang tidak punya bukti tertulis. Pada tahun 1960, pemerintah Indonesia menghapus dualisme hukum tersebut dengan menerbitkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA². Masyarakat yang memiliki hak tanah *Eigendom*, yaitu salah satu hak pertanahan yang mengikuti sistem hukum Tanah Barat, diwajibkan mendaftarkan haknya tersebut ke Badan Pertanahan dan apabila memenuhi persyaratan yang tertuang pada UUPA akan mengalami konversi menjadi Hak Milik. Sedangkan yang tidak memenuhi persyaratan, hak tersebut akan dikonversi menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun³. Sedangkan hak tanah barat yang tidak didaftarkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun sejak diterbitkan UUPA, maka tanah tersebut akan langsung dikuasai negara.

Pemerintah dalam hal ini juga telah mengambil langkah antipati apabila nantinya masih timbul permasalahan akibat berakhirnya jangka waktu tersebut. Pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dan juga Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Namun pada kenyataannya masih ada konflik mengenai sengketa tanah bekas hak barat yang selama 20 tahun setelah berlakunya UUPA belum dikonversi dan bahkan pemilik atau ahli warisnya tetap merasa bahwa tanah tersebut masih menjadi miliknya. Hal ini terjadi pada kasus: 14/Pdt.G/2013/PN Sby. Di dalam putusan tersebut membahas Sengketa antara Clemens Eko Hadiputro dan Myra Purnamasari selaku Penggugat dengan PT. Istana Mobil Surabaya Indah selaku Tergugat I, Hasan Opek selaku Tergugat II, Ang Kok Bin selaku Tergugat III, Almarhun Njoto Hadi yang sekarang diwakili oleh para ahli warisnya yaitu Goenawati dan Singgih Nyotohadi selaku Tergugat IV, Yayasan Pendidikan Institut Pembangunan Surabaya selaku Tergugat V, Tjoeng Hing Djin selaku Tergugat VI, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Timur di Surabaya Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II selaku Tergugat VII. Adapun objek yang menjadi sengketa antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah tanah bekas *Recht Van Eigendom Verponding* No. 4213 dahulu seluas 4.710 M² yang terletak di Jl. Embong Wungu No. 22-30 Surabaya dan Jl. Joko Dolok No. 8-10 10-A, 10-B, 10-I, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya.

Sengketa bermula ketika orang tua Para Penggugat yaitu Frans Hadipurbojo dinyatakan sebagai pembeli bangunan/pemilik yang sah dari objek yang disengketakan. Namun, ternyata bangunan-bangunan milik orang tua Para Penggugat tersebut dikuasai dan dialihkan secara berturut-turut oleh Tergugat I sampai Tergugat VII dengan cara melawan hukum, bahkan bidang tanah tempat bangunan-bangunan itu berdiri, telah terbit sertifikat atas nama Tergugat VII. Oleh karena itu, Eko Hadiputro dan Myra Purnamasari selaku ahli waris dari Frans Hadipurbojo, pemilik tanah bekas hak barat (*Recht Van Eigendom*

² Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2021), 14

³ *Ibid.*,

Verponding) tersebut merasa dirugikan oleh para Tergugat. Sehingga, Eko Hadiputro dan Myra Purnamasari menggugat para Tergugat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa sajakah pertimbangan yuridis hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung mengenai perkara pemegang hak *eigendom* bekas milik Belanda dan akibat hukum dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai hak *eigendom* atas tanah bekas milik Belanda.

PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Yuridis Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dalam Kasus Ahli Waris Frans Hadipurbojo

1. Pertimbangan Yuridis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya

Dalam pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata⁴ menyebutkan bahwa barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; begitu pula, barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan untuk membuktikan peristiwa-peristiwa itu. Ketentuan ini lebih dikenal dengan istilah "*audi et alteram partem*" dimana hakim sebagai pengambil keputusan, tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak saja, tetapi harus menerima dari pihak lain juga. Sama halnya dalam Putusan No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby juga seharusnya hakim dapat dengan cermat dan mendasarkan hasil putusannya pada pembuktian keterangan dari kedua pihak. Di dalam putusan tersebut, hakim berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 82/Pdt.G/1990/PN Sby, tanggal 31 Oktober 1990, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa orang tua Para Penggugat yaitu Frans Hadipurbojo dinyatakan sebagai pembeli bangunan/pemilik yang sah atas objek yang disengketakan.⁵ Padahal menurut Pasal 1868 BW putusan pengadilan Negeri bukan termasuk akte otentik. Akte otentik yaitu suatu akte yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwebang untuk itu.

Selain itu, putusan hakim yang mengabulkan sebagian tuntutan pihak penggugat dinilai melanggar Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena Para Pengugat tidak menuntut atau menggugat tanahnya dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat tanah yang dimiliki oleh tergugat.

Berdasarkan hasil putusan hakim pengadilan negeri dalam Putusan No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby tersebut terlihat bahwa hakim mengabulkan sebagian tuntutan pihak penggugat dan menyatakan bahwa pihak tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum. Berdasarkan analisis penulis, hakim kurang tepat dalam menerapkan hukumnya. Majelis Hakim pengadilan negeri telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan di dalam memutuskan perkara *a quo* sehingga memberikan argumentasi *juridis in extensor* yang keliru dalam memutus perkara pada putusan tersebut. Majelis Hakim kurang mampu memberikan pertimbangan yang jelas sehingga menimbulkan keragu-raguan dalam pertimbangannya.

Hal ini karena sebenarnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tidak berhak memutus perkara yang diajukan penggugat karena masalah yang diperkarakan oleh penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 529, 490, 516, dan 485 yang diterbitkan

⁴ Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁵ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby.

oleh Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan dianggap telah merugikan penggugat. Sehingga hal ini seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa⁶ "Orang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah". Dari uraian di atas, sangat jelas dan tegas bahwa gugatan *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara, karena yang dipermasalahkan adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yakni SHGB No. 529, 490, 516, dan 485. Sertifikat ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena berupa: (1) penetapan tertulis, (2) dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan, (3) bersifat konkrit yakni berupa pemberian hak atas tanah, (4) Individual karena hanya ditujukan kepada Tergugat I, dan (5) Final karena pemberian hak atas tanah tersebut tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Sehingga gugatan *a quo* tidak perlu diterima.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam hal ini dinilai belum menerapkan prinsip keadilan. Suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji.⁷ Perjanjian di sini diartikan sebagai perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan tergugat.

2. Pertimbangan Yuridis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya

Dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Surabaya atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding, menghasilkan pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dengan putusan No. 316/PDT/2014/PT Sby, tanggal 16 September 2014. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut didasarkan pada pertimbangan yuridis: (1) bahwa permasalahan dalam perkara ini timbul berawal dari tidak terlaksananya Putusan *Verstek* No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, tanggal 31 Oktober 1990 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap di mana tanah-tanah dan bangunan sengketa bekas *Eigendom Verponding* No. 4213 telah dikuasai oleh Tergugat I; (2) bahwa terhadap Putusan *Verstek* No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, tersebut, Nyoto Hadi (Tergugat IV/Turut Terbanding I) telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Frans Hadipurbojo (ayah Para Penggugat/Terbanding) di mana telah diputus dengan suatu Akta Perdamaian tanggal 10 Juni 1991, No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby sehingga perkara dianggap telah selesai.

Dalam hal ini keputusan yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Putusan *Verstek* Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1990 No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, yang amarnya terkait dengan objek sengketa, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga dalam hal ini terbanding tidak melakukan tindakan melawan hukum atas SHGB yang telah diterbitkan, dianggap telah tepat dan berdasar pada teori kepastian hukum.

⁶ Pasal 53 ayat (1) Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

⁷ Muhammad Syukri Albani Nasution, Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Cetakan Kedua (Jakarta: Kencana, 2017), 217-218.

Selain itu, keputusan yang diambil juga didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan tepat yaitu Putusan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1990 No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby yang dianggap tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan Akta Perdamaian tanggal 10 Juni 1991, No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby yang menyatakan bahwa perkara antara Tergugat IV/Turut Terbanding I dengan ayah penggugat telah selesai. Dasar hukum yang digunakan dalam memutus perkara tidak lain adalah untuk menjamin hak dan kewajiban, baik dari para pembanding dan terbanding.

3. Pertimbangan Yuridis Hakim Mahkamah Agung

Keputusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yang diajukan oleh para pemohon kasasi terhadap para termohon kasasi dalam kasus ahli waris Frans Hadipurbojo menghasilkan putusan yang 'menguatkan' hasil putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yaitu Putusan No. 316/PDT/2014/PT Sby. Putusan Mahkamah Agung tersebut dihasilkan dengan mempertimbangkan aspek yuridis bahwa Pengadilan Tinggi sudah baik menerapkan hukum sesuai Akta Perdamaian No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby, tanggal 10 Juni 1991, yang menyatakan bahwa sengketa atas masalah tanah sengketa telah selesai, sehingga pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya sudah tepat. Selain itu Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Clemens Eko Hadiputro dan Kawan tersebut harus ditolak.

Dalam hal ini, berdasarkan analisis penulis, bahwa keputusan yang diambil oleh majelis hakim Mahkamah Agung merupakan keputusan yang tepat. Hal ini karena putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah tepat dan tidak melanggar aturan hukum yang berlaku, sehingga pengajuan kasasi tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak.

Keputusan yang diambil oleh Mahkamah Agung ini juga telah menerapkan prinsip perlindungan hukum, di mana semua pihak yang tidak bersalah harus dilindungi untuk mendapatkan hak-haknya kembali. Hal ini karena memang berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum atas penerbitan SHGB yang dipermasalahkan. Putusan tersebut didasarkan pada Putusan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1990 No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby. Padahal telah terdapat Akta Perdamaian No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby, tanggal 10 Juni 1991 yang membuat putusan No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini terjadi karena ketidaktepatan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya. Yang mana, tentu hal ini jelas tidak mencerminkan prinsip perlindungan hukum bagi para pihak yang benar. Untuk itu, dapat dikatakan bahwa putusan Mahkamah Agung yang menolak kasasi dan membenarkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya telah memenuhi prinsip perlindungan hukum karena telah menjamin hak-hak pihak yang benar di mata hukum.

B. Akibat Hukum dari Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap dalam Kasus Ahli Waris Frans Hadipurbojo

Akibat hukum yang ditimbulkan adalah tidak berlakunya Putusan Verstek Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Oktober 1990 No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, yang amarnya terkait dengan objek sengketa, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat,

sehingga dalam hal ini pihak Tergugat tidak melakukan tindakan melawan hukum atas SHGB yang telah diterbitkan. Hal ini didasarkan pada Akta Perdamaian No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby, tanggal 10 Juni 1991 yang membuat putusan No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby tidak memiliki kekuatan hukum.

Untuk itu, dalam hal ini, pihak Penggugat yaitu Clemens Eko Hadiputro dan Myra Purnamasari tidak memiliki hak atas objek yang dipersengketakan, hal itu dikarenakan SHGB yang dimiliki oleh para Tergugat tidak terbukti melawan hukum. Sehingga di kemudian hari pun, para pihak penggugat tidak berhak melakukan gugatan kembali atas objek tersebut kecuali memiliki bukti baru (novum) dalam prosedur Peninjauan Kembali (PK). Hal ini karena keputusan hukum tertinggi yaitu oleh Mahkamah Agung telah menolak pengajuan kasasi para Penggugat. Selanjutnya, Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding juga harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, di antaranya yaitu:

1. Pertimbangan Yuridis dari PN Surabaya No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby didasarkan pada Putusan No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, tanggal 31 Oktober 1990, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu didasarkan pula pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. kemudian, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya No. 316/PDT/2014/PT Sby, tanggal 16 September 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 September 2013 No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby, didasarkan pada pertimbangan hukum bahwa terhadap Putusan *Verstek* No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, tersebut, Nyoto Hadi (Tergugat IV/Turut Terbanding I) telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap Frans Hadipurbojo (ayah Para Penggugat/Terbanding) di mana telah diputus dengan Akta Perdamaian tanggal 10 Juni 1991, No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby, sehingga perkara dianggap telah selesai. Selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung No. 2105 K/Pdt/2015 dihasilkan dengan berdasar pada aspek yuridis bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum karena sesuai dengan Akta Perdamaian No. 618/Pdt.Plw/1990/PN Sby.
2. Akibat hukum yang ditimbulkan adalah tidak berlakunya Putusan *Verstek* No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby, yang amarnya terkait dengan objek sengketa, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga dalam hal ini pihak Tergugat tidak melakukan tindakan melawan hukum atas SHGB yang telah diterbitkan dan pihak Penggugat tidak memiliki hak atas objek yang disengketakan. hingga di kemudian hari pun, para pihak penggugat tidak berhak melakukan gugatan kembali atas objek tersebut kecuali memiliki bukti baru (novum) dalam prosedur Peninjauan Kembali (PK). Para pembanding juga harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan yang dihasilkan, maka dapat dirumuskan beberapa saran dan rekomendasi, yaitu sebagai berikut:

1. Majelis Hakim pengadilan Negeri Surabaya harusnya lebih teliti dan adil dalam memutus suatu perkara. Teliti dalam artian putusan yang diambil merupakan hasil dari pertimbangan yuridis yang tepat. Selanjutnya juga putusan yang diambil baiknya tidak tumpang tindih atau melanggar aturan hukum yang berlaku. Selanjutnya, putusan yang dihasilkan harus adil, maksudnya tidak memihak salah satu pihak yang bersengketa. Keputusan yang dihasilkan juga sebisa mungkin objektif.
2. Dalam hal ini, pihak penggugat seharusnya mampu menelaah secara yuridis terkait tanah yang disengketakan sehingga tidak asal menggugat. Pihak penggugat harus lebih teliti dan mempelajari semua dokumen-dokumen yang terkait.

DAFTAR BACAAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
Limbong, Bernhard. Konflik Pertanahan. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
Nasution, Muhammad Syukri Albani. Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana, 2017.
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Putusan Mahkamah Agung No. 2105 K/Pdt/2015.
Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 14/Pdt.G/2013/PN Sby.
Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 482/Pdt.G/1990/PN Sby.
Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 316/PDT/2014/PT Sby.
Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia.