

# **GIRIK SEBAGAI BUKTI HAK DALAM PEWARISAN (STUDI KASUS PUTUSAN PTUN SURABAYA NOMOR 169/G/2018/PTUN.SBY TAHUN 2019)**

**Maximillian Billy Tjotijono ,Widodo Suryandono, Enny Koeswarni**

## **Abstrak**

Tesis ini membahas mengenai sengketa tanah waris yang tidak bisa dilakukan proses persertipikatan untuk pertama kalinya oleh sang ahli warisnya. Kasus ini diawali dengan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah sebidang tanah dengan bukti girik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan. Penerbitan sertipikat tersebut ternyata merugikan pihak ketiga yang hendak melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas tanah girik yang dia peroleh dari peristiwa pewarisan sehingga secara hukum, dia kehilangan haknya atas tanah waris tersebut. Oleh karena itu, Sertipikat Hak Milik tersebut seharusnya dibatalkan karena secara nyata merugikan pihak ahli waris. Hal ini menimbulkan tanggung jawab hukum yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan pasca penetapan dalam Putusan PTUN Surabaya Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019. Metode penelitian dalam tesis ini bersifat yuridis normatif dengan menganalisa sistematika hukum yang meliputi subjek hukum, hak dan kewajiban, perbuatan hukum, hubungan hukum, dan obyek hukum. Tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian deskriptif analitis, untuk mendeskripsikan, menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara analitis permasalahan yang dikemukakan. Dalam analisa kasus ini diketahui terdapat cacat administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan harus melakukan pembatalan Sertipikat Hak Milik tersebut serta melakukan pemeliharaan data pendaftaran. Penulis memberikan saran agar kegiatan pengumuman data fisik dilakukan dengan cara yang lebih efektif dan efisien serta lebih meningkatkan kehati-hatian Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Milik, Hak Waris, Kantor Pertanahan

## **1. Pendahuluan**

Manusia memiliki hubungan yang istimewa dengan tanah. Tanah adalah aset, menyediakan kebutuhan primer dan sekunder umat manusia. Oleh karena itu, tanah merupakan salah satu bagian yang penting dan tak terpisahkan bagi kehidupan manusia. Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhannya misal untuk bercocok tanam, sebagai tempat membangun rumah tinggal, tempat menjalankan usaha. Usaha yang dimaksud dapat berupa pertanian, perkebunan, perdagangan, industri, pembangunan sarana prasarana, tempat ibadah, dan dapat pula sarana pendidikan. Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis serta memiliki nilai sosial politik dan pertahanan keamanan yang tinggi. Kebijakan pembangunan pertanahan merupakan bagian terpenting tak terpisahkan dari kebijakan Pembangunan Nasional. Oleh karena

itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup> Sebagai bentuk implementasi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA adalah suatu peraturan penting yang dapat membangun masyarakat yang adil dan makmur demi tercapainya fungsi dari bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sesuai dengan kepentingan rakyat serta selaras dengan pembangunan nasional. Pembangunan nasional seharusnya dilaksanakan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana ternyata dalam alinea 4 UUD 1945, yaitu Melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.<sup>2</sup>

Selaras dengan perkembangan jaman, pertumbuhan ekonomi, meningkatnya jumlah penduduk, dan modernisasi dalam kehidupan bermasyarakat, turut berkontribusi meningkatkan kebutuhan manusia akan tanah. Namun hal-hal diatas tidak diimbangi dengan jumlah tanah yang tersedia dalam masyarakat. Kesenjangan antara kebutuhan manusia akan tanah dengan persediaan tanah menimbulkan banyak sekali persoalan. Oleh karena itu, dituntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah diperlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas, dan dapat dilaksanakan secara terus menerus sesuai ketentuan yang berlaku. Untuk itulah diperlukan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>3</sup>

Implementasi dari ketentuan Pasal diatas dilakukan dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), dan kemudian dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dikeluarkannya PP Pendaftaran Tanah menurut Maria S.W. Sumardjono dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan.<sup>4</sup>

Adrian Sutedi dalam bukunya 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 fiksi dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar-

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Ps. 33 ayat (3).

<sup>2</sup> *Ibid*, Alinea 4.

<sup>3</sup> *Ibid*. Ps. 19 ayat (1).

<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, 1997), hlm. 1.

daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan yang meliputi aktivitas lapangan, proses administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran aparat pelaksana dan pemohon hak, sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Kemudian Pasal 2 PP Pendaftaran Tanah menyatakan "Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka." Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan setiap masyarakat dapat memperoleh keterangan tentang data yang benar setiap saat. Oleh karena itu diperlukan pula asas terbuka.<sup>6</sup>

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftarkan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan (Penjelasan Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah).

Melihat ketentuan butir c pasal diatas, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan demi tercapainya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 5 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional."<sup>7</sup> Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah hak milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6", yaitu "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Kemudian dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain".<sup>8</sup> Urip Santoso dalam bukunya menyatakan bahwa yang dimaksud turun-temurun artinya Hak

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 114.

<sup>6</sup> Indonesia, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 2.

<sup>7</sup> *Ibid*, Ps. 5.

<sup>8</sup> *Ibid*, Ps. 20.

Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.<sup>9</sup> Hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh. Dapat dikatakan demikian karena hak milik adalah hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Kata “Terkuat dan Terpenuh” dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dimaksudkan sebagai pembeda Hak Milik dengan hak atas tanah lainnya misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanah tersebut. Tidak hanya untuk keperluan pendaftaran tanah untuk pertama kali saja, namun peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lainnya juga harus dilakukan demikian. Pendaftaran tersebut dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang Hak Milik atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan adanya pembuktian hak untuk keperluan pendaftaran hak atas suatu bidang tanah. Pembuktian hak dan pembukuan hak-hak atas tanah terbagi menjadi dua yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah dikenal dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Jika mengacu pada Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar dalam persidangan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka dapat diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>10</sup>

Namun dalam kenyataannya, masih banyak terdapat sengketa hak atas tanah yang hendak didaftarkan untuk pertama kali antara pihak pemilik tanah tersebut dengan pihak ketiga. Salah satunya, penulis mengetahui bahwa Tuan Samsuri (pihak Penggugat) melawan Kepala Kantor Kabupaten Bangkalan (pihak Tergugat) yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 17 Bangkalan. Tuan Samsuri adalah ahli waris yang sah dari almarhumah janda Nami Cyang yang telah meninggal hari Jumat tanggal 21 Oktober 1995, berdasarkan surat kematian almarhumah janda Nami Cyang dan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa Petapan pada tanggal 26 Maret 2018 di Petapan. Almarhumah janda Nami Cyang memiliki dua orang anak sah, yaitu Nyonya Marliah Kasiani (meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 20 Agustus 1950) tidak meninggalkan keturunan dan Tuan Diman (meninggal dunia pada hari Jumat tanggal 10 April 2001), yang perkawinannya dengan Nyonya Jana dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu: Tuan Samsuri (pihak Penggugat), Nyonya Sutirah, Nyonya Naimah, dan Nyonya Naideh (telah meninggal

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 92-93.

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, hlm. 45.

dunia tanpa meninggalkan keturunan). Dapat disimpulkan ada hubungan darah nenek dan cucu yang sah antara almarhumah janda Nami Cyang dengan Tuan Samsuri.

Almarhumah janda Nami Cyang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas 820 meter persegi, yang pada tahun 2002 terkena pembebasan untuk Jalan Suramadu sebagian sehingga tersisa tanah seluas 700 meter persegi. Tanah tersebut terletak di Desa Petapan, Kecamatan Labang, Kabupaten Bangkalan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah berupa Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang (selanjutnya disebut tanah waris). Tanah waris tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: B. Mukri/ Arsila
- Sebelah Timur: Nipah Rammeh
- Sebelah Selatan: Mat Suri
- Sebelah Barat: Jalan Suramadu

Tanah waris tersebut dikuasai secara fisik oleh Tuan Samsuri sebelum meninggalnya almarhumah janda Nami Cyang pada tahun 1995 sampai sekarang dengan ditanami bermacam-macam tumbuhan oleh Tuan Samsuri. Selama dalam penguasaan secara fisik oleh Tuan Samsuri, tanah waris tersebut tidak pernah disanggah maupun diklaim oleh pihak ketiga serta Tuan Samsuri tidak pernah mengalihkan tanah waris tersebut kepada pihak ketiga. Pada tanggal 10 September 2018, Tuan Samsuri mendatangi kantor Kepala Desa Petapan dengan tujuan melakukan pendaftaran pertama kali tanah waris tersebut, namun ternyata tanah waris tersebut sudah bersertipikat dimana Kepala Desa Petapan memberikan salinan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh. Sertipikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dengan dasar yaitu Bekas Hak Yasan Kohir Nomor 588 dan Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 11-02-2016 Nomor 10/433.412.2/2016 dengan nomor berkas 1912/2016. Setelah diteliti di kantor balai desa, Sertipikat Hak Milik tersebut dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi, tanah waris milik Tuan Samsuri dengan bukti kepemilikan Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 seluas 700 meter persegi ternyata ikut terukur dan termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

Tuan Samsuri sebagai penggugat dirugikan karena haknya sebagai pemilik tanah waris atas dasar warisan dari almarhumah janda Nami Cyang menjadi hilang dan tidak dapat memanfaatkannya lagi. Tuan Nippah Rameh sebagai pihak yang namanya tertulis dalam Sertipikat Hak Milik tersebut tidak pernah menguasai secara fisik tanah waris tersebut. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan tidak cermat dan tidak teliti dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016.

Atas dasar fakta-fakta tersebut dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peradilan Tata Usaha Negara) yang disebutkan bahwa “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak

sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”<sup>11</sup>, Tuan Samsuri mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Pengajuan gugatan tersebut dilakukan dengan tuntutan menyatakan batal atau tidak sahnya Sertipikat Hak Milik tersebut dan mewajibkan pihak tergugat mencabut dari buku register Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh serta menghukum pihak tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Kemudian pada tanggal 28 Februari 2019, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya mengeluarkan putusan dengan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019. Sang Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya dalam pertimbangannya berpendapat bahwa telah terjadi kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas dimana pihak tertugat salah memasukan tanah milik penggugat seluas 700 meter persegi sebagaimana dimaksud dalam Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 Desa Petapan kedalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh. Selain itu terdapat data fisik dan data yuridis yang tidak benar dimana Tuan Nipah Rammeh sebagai pihak pemohon penerbitan sertipikat hak atas tanah tidak berhak dan tidak pernah menguasai secara fisik tanah seluas 700 meter persegi milik Tuan Samsuri.

Pada kesimpulannya, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya mengabulkan gugatan penggugat Tuan Samsuri untuk seluruhnya. Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh harus dinyatakan batal serta mewajibkan tergugat mencabut Sertipikat Hak Milik tersebut dari buku register Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan serta membayar biaya perkara sebesar Rp 3.926.000 (tiga juta sembilan ratus dua puluh enam rupiah).

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis buat, maka pokok masalah diuraikan sebagai berikut:

1. Mengapa Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel Petapan yang diterbitkan dengan dasar Girik Bekas Hak Yasan Kohir Letter C Desa Petapan Nomor 588 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan harus dibatalkan?
2. Bagaimana tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel Petapan yang merugikan pihak ahli waris setelah dikeluarkannya putusan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat yuridis normatif yang menganalisa sistematika hukum yang meliputi subjek hukum, hak dan kewajiban, perbuatan hukum, hubungan hukum, dan obyek hukum, yang

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU No.5 Tahun 1986. LN No. 77 Tahun 1986. TLN, No. 3344. Ps. 53 ayat (1).

sumbernya dapat diperoleh dari bahan pustaka dan studi dokumen.<sup>12</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan data sekunder, yang antara lain dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya. Data sekunder itu sendiri dapat diperoleh dengan menelusuri beberapa bahan hukum sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini, data dari bahan hukum primer akan diperoleh melalui pembahasan tentang peraturan perundang-undangan, yang dalam hal ini adalah UU Pokok Agraria, PP Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya, dan peraturan perundang-undangan lainnya khususnya dibidang pertanahan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, dimana dalam hal ini, data tersebut diperoleh dari makalah-makalah atau buku-buku mengenai Tanah dan Pendaftaran Tanah,
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam hal ini dapat berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari bentuknya adalah penelitian deskriptif analitis untuk mendeskripsikan, menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara analitis permasalahan yang dikemukakan.<sup>14</sup> Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, karena membahas mengenai menganalisis secara hukum mengenai tanah yang diperoleh dari hasil pewarisan yang tidak bisa didaftarkan untuk pertama kali karena tanah tersebut sudah terdaftar atas nama pihak ketiga beserta mengetahui akibat hukumnya bagi para pihak setelah dikeluarkannya Putusan PTUN Surabaya Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019, yang kemudian dianalisis berdasarkan sumber-sumber kepustakaan yang berkaitan dengan hal tersebut. Selanjutnya data-data tersebut dikumpulkan dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yang dikaitkan dengan peraturan-peraturan tertulis yang berlaku serta bahan hukum lain yang terkait dengan permasalahan.

## 2. Pembahasan

Tuan Samsuri memperoleh harta warisan berupa sebidang tanah waris seluas 700 meter persegi dari pewaris almarhumah janda Nami Cyang yang meninggal pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 1995 dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah berupa Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang. Hubungan hukum antara ahli waris Tuan Samsuri dan pewaris almarhumah janda Nami Cyang adalah hubungan antara nenek dan cucu, karena anak sah dari almarhumah janda Nami Cyang yaitu Nyonya Marliah Kasiani yang telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 20 Agustus 1950 tanpa meninggalkan keturunan dan Tuan Diman yang telah meninggal dunia pada hari Jumat 10 April 2001 yang meninggalkan keturunan yang sah dari perkawinannya dengan Nyonya Jana yaitu Tuan Samsuri (pihak Penggugat), Nyonya Sutirah, Nyonya Naimah, dan Nyonya Naideh (telah meninggal dunia tanpa meninggalkan keturunan).

---

<sup>12</sup> Sri Mamudji, *et. Al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 10.

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1984), hlm. 12.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 10.

Tuan Samsuri adalah ahli waris yang sah menurut Undang-Undang, yaitu seseorang yang menjadi ahli waris karena kedudukannya sendiri (*uit eigenhoofde*) sehingga demi hukum berhak mewarisi harta peninggalan pewaris sebagaimana ditegaskan dalam KUH Perdata bahwa ahli waris menurut Undang-Undang harus memiliki hubungan darah dengan pewaris. Didalam KUH Perdata dikenal ada empat golongan ahli waris yang bertingkat dalam haknya atas harta warisan secara bergiliran, dan memiliki implikasi jika golongan pertama tidak ada maka golongan berikutnya yang mempunyai hak atas harta warisan dan seterusnya. Golongan-golongan tersebut yaitu:

- a. Golongan ke 1, bersama-sama berhak atas harta warisan yaitu anak-anak dan/atau keturunannya dan janda. Hukum dalam KUH Perdata juga mengenal adanya pergantian ahli waris (*Plaats Vervulling*). Hal ini diatur dalam Pasal 852 KUH Perdata yang intinya menyatakan bahwa bilamana anak-anak dari orang yang meninggal masih hidup, maka anak-anak itu beserta dengan janda memperoleh masing-masing suatu bagian yang sama, dan bilamana salah seorang diantara anak itu telah terlebih dahulu meninggal dan ia memiliki anak atau cucu dari yang meninggalkan warisan maka mereka seluruhnya memperoleh bagian sebagai pengganti ahli waris yang telah meninggal sebelumnya (*Plaats Vervulling*).
- b. Golongan ke 2, yaitu orang tua dan saudara-saudara sekandung dan/atau anak-anak keturunannya. Secara lebih detail terdiri dari bapak dan ibu atau orang tua dan saudara-saudara sekandung atau kakak dan adik dari orang yang telah meninggal dunia, secara bersama-sama mereka memperoleh warisan. Diatur dalam Pasal 854, 855, dan 856 KUH Perdata.
- c. Golongan ke 3, yaitu kakek dan nenek dan keturunan seterusnya keatas dari orang yang meninggalkan warisan. Dapat ditarik kesimpulan dari Pasal 853 dan Pasal 859 KUH Perdata yaitu jika si peninggal warisan tidak meninggalkan anak-anak, cucu-cucu, dan keturunan seterusnya, saudara-saudara, janda, atau orang tua, yaitu ibu dan bapak, maka harta warisan harus dibagi dua terlebih dahulu (*kloving*). Jika kakek dan nenek tidak ada, sedangkan bapak dan ibu dari kakek nenek tersebut ada, maka kakek buyut dan nenek buyut yang berhak atas harta warisan.
- d. Golongan ke 4, yaitu sanak-sanak keluarga yang lebih jauh dalam garis kesamping (*In de Zijlinie*) sampai tingkat ke enam, sehingga ahli waris setelah melewati derajat keenam tidak akan tampil sebagai ahli waris. Golongan ini baru mendapat bagian warisan jika tidak ada lagi ahli waris golongan ke 3 yang masih hidup. Ahli waris golongan ke 4 ini termasuk dalam pengertian keluarga sedarah dalam garis menyimpang yang lebih jauh. Pasal-pasal terkait dalam golongan ini adalah Pasal 850, 858, 861 KUH Perdata.

Tuan Samsuri termasuk dalam ahli waris golongan pertama yang berkedudukan sebagai ahli waris yang sah (*Plaats Vervulling*) dari Tuan Diman yang merupakan anak sah dari almarhumah janda Nami Cyang karena Tuan Samsuri memenuhi syarat-syarat sebagai ahli waris golongan pertama yang diatur dalam Pasal 852 KUH Perdata, yaitu “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu. Mereka mewaris kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat ke satu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris



pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekadar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti”<sup>15</sup>.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, penerimaan harta waris Tuan Samsuri bukan dalam kedudukan sebagai ahli waris langsung dari almarhumah janda Nami Cyang, tetapi sebagai pengganti dari Tuan Diman yang telah meninggal dunia. Oleh karena itu, kedudukan sebagai ahli waris tetap kepada Tuan Diman sedangkan Tuan Samsuri sebagai keturunannya yang sah berkedudukan sebagai ahli waris pengganti sebagaimana diatur dalam Pasal 841 KUH Perdata, yaitu “Pergantian memberi hak kepada seseorang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala orang yang diganti”<sup>16</sup>. Syarat-syarat untuk adanya peristiwa penggantian adalah:

- a. Adanya ahli waris yang sudah meninggal terlebih dahulu dari pewaris yang sebenarnya berhak mewaris.
- b. Ahli waris yang menggantikan tersebut harus hidup pada saat pewaris meninggal
- c. Ahli waris pengganti tersebut harus merupakan keturunan/anak yang sah dari ahli waris yang digantikan itu.

Kedudukan Tuan Samsuri sebagai ahli waris pengganti yang sah dari pewaris almarhumah janda Nami Cyang, menggantikan posisi dari Tuan Diman yang telah meninggal dunia pada hari Jumat tanggal 10 April 2001, juga makin diperkuat dengan adanya Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa Petapan pada tanggal 26 Maret 2018 di Petapan. Surat Keterangan Hak Waris adalah surat yang berisikan mengenai harta warisan pewaris dan bagian-bagian yang menjadi milik para ahli waris. Pihak yang dapat meminta dibuatkan Surat Keterangan Hak Waris adalah para ahli waris yang berhak, karena untuk dapat menjadi seorang ahli waris seseorang harus mempunyai hubungan darah dengan pewaris baik secara sah maupun luar kawin dengan syarat orang tersebut sudah harus ada pada saat pewaris meninggal dunia.<sup>17</sup> Surat Keterangan Hak Waris merupakan salah satu alat bukti untuk menunjukkan adanya hubungan waris dari orang yang meninggal dunia dengan ahli warisnya, sehingga berdasarkan surat keterangan hak mewaris tersebut dapat dilakukan balik nama kepada ahli waris yang berhak.<sup>18</sup>

Surat Keterangan Hak Waris merupakan surat yang berisikan keterangan mengenai kapan seseorang meninggal dunia dan siapa saja ahli warisnya. Dalam kasus ini, Surat Keterangan Waris tersebut berisikan keterangan kapan almarhumah janda Nami Cyang meninggal dunia, yaitu pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 1995 sebagaimana ternyata dalam surat kematian almarhumah janda Nami Cyang. Surat Keterangan Waris tersebut juga menjelaskan bahwa Tuan Samsuri sebagai ahli waris pengganti yang sah dari almarhumah janda Nami Cyang yang memiliki hubungan keluarga sebagai nenek dan cucu, menggantikan posisi dari Tuan Diman yang telah

---

<sup>15</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 852.

<sup>16</sup> *Ibid*, Ps. 841.

<sup>17</sup> Syafran Sofyan, *Analisa Hukum Surat Keterangan Waris Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 46/PUU-VII/2010*, (PT. Jurnal Renvoi Meditama, edisi 107 tahun ke-9, nomor 11/107), hlm. 71. diakses tanggal 11 September 2019.

<sup>18</sup> Surat Keterangan Waris, <http://www.legalakses.com/surat-keterangan-waris/>, diakses tanggal 11 September 2019.

meninggal dunia pada hari Jumat tanggal 10 April 2001. Untuk memperoleh kekuatan sebagai alat bukti yang kuat, surat keterangan hak waris dapat pula disaksikan oleh dua orang saksi yang turut menandatangani surat tersebut.

Surat Keterangan Hak Waris di Indonesia dibuat sebagai akta dibawah tangan.<sup>19</sup> Dengan demikian surat tersebut tidak memberikan jaminan berdasarkan Undang-Undang sebagaimana yang diberikan kepada akta autentik. Klaassen Eggens menyatakan bahwa “Siapa pun yang bertindak berdasarkan sehelai keterangan waris yang dibuat oleh seorang Notaris, telah bertindak dengan itikad baik dengan mendapat perlindungan hukum sebagai demikian.”<sup>20</sup> Dengan segala penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa adanya Surat Keterangan Waris mempertegas adanya peralihan hak atas tanah antara almarhumah janda Nami Cyang kepada Tuan Samsuri, sehingga terjadi peralihan hak atas tanah karena peristiwa pewarisan sebagaimana tercantum dalam Pasal 584 KUH Perdata menyatakan bahwa “Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut Undang-Undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penuntukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”<sup>21</sup>

Pasal 111 ayat (1) huruf C Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:<sup>22</sup>

- a. Wasiat dari pewaris
- b. Putusan Pengadilan
- c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan
- d. Surat Keterangan Ahli Waris

Peralihan hak atas tanah karena peristiwa pewarisan sebagaimana tercantum dalam Pasal 584 KUH Perdata, baik hak atas tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum didaftarkan, ahli warisnya wajib melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris yang mempunyai hak atas tanah warisan tersebut. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang berdasarkan pertimbangan khusus dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.<sup>23</sup> Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan wajib didaftarkan karena warisan ahli waris terjadi karena suatu peristiwa hukum dan demi hukum sang ahli waris telah memperoleh hak yang diwariskan kepadanya.

Kewajiban untuk meminta pendaftaran peralihan hak karena pewarisan berlaku baik untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun tanah yang belum dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Mengenai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 42 PP Pendaftaran Tanah.

---

<sup>19</sup>Tan Thong Kie, *Studi Notariat*, hlm. 568.

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 576.

<sup>21</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Ps. 584.

<sup>22</sup>Indonesia, PMNA No.3 Tahun 1997. Ps. 111 ayat (1) huruf c.

<sup>23</sup>Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan*, hlm. 377.

Tuan Samsuri sebagai pemegang hak atas tanah karena pewarisan berdasarkan Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang sudah menguasai secara fisik tanah tersebut sejak tahun 1995 sebelum janda Nami Cyang meninggal dunia dan tanah waris tersebut sudah ditanami bermacam-macam tumbuhan oleh Tuan Samsuri. Tanah waris tersebut tidak pernah disanggah maupun diklaim oleh pihak ketiga serta Tuan Samsuri tidak pernah mengalihkan tanah waris tersebut kepada pihak ketiga. Namun ternyata Tuan Samsuri saat mendatangi kantor kepala Desa Petapan untuk keperluan pemeriksaan tanah sebelum mengajukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas kehendaknya sendiri (secara sporadik), tanah waris milik Tuan Samsuri sudah didaftar oleh Tuan Nipah Rammeh sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan tertanggal 10 Agustus 2016 dengan surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

Pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 PP Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.<sup>24</sup> Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Bisa dikatakan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas kehendak pihak yang ingin melakukan pendaftaran tanah pertama kali untuk satu atau beberapa bidang obyek pendaftaran tanah dengan dilakukan beberapa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Nipah Rammeh diawali dengan Tuan Nipah Rammeh mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali atas kehendaknya sendiri dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan pada tanggal 15 Februari 2016 dengan bukti kepemilikan yang tercatat dalam Letter C Desa Nomor 588 berupa Bekas Hak Yasan Kahir Nomor 588 yang teregister di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dengan nomor berkas 1912/2016. Atas dasar permohonan tersebut, mula-mula dilaksanakan kegiatan pengumpulan data fisik sebagaimana diatur dalam Pasal 14 sampai Pasal 22 PP Pendaftaran Tanah. Petugas ukur dalam hal ini Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan mendatangi langsung lokasi tanah yang ditunjuk oleh pemilik tanah dan tetangga yang berbatasan, untuk melakukan pengukuran tanah, dibuatkan gambar situasi dengan diterbitkan Peta Bidang Tanah pada tanggal 9 Mei 2016, pencatatan luasnya, serta diberikan NIB (Nomor Identifikasi Bidang), yaitu NIB Nomor 00238 dengan luas 2359 meter persegi dengan disaksikan langsung oleh Perangkat Desa Petapan. Semua data tersebut dituangkan dalam risalah penelitian, yang kemudian data fisik dalam risalah penelitian tersebut dituangkan ke dalam Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi.

Kemudian dilanjutkan dengan kegiatan pengumpulan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 25 PP Pendaftaran Tanah. Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan melakukan pemeriksaan status tanah, subjek, dan hak-hak yang membebani tanah tersebut. Hasil penelitian tersebut dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 1 Juni 2016, dimana data yuridis dalam Risalah

---

<sup>24</sup>*Ibid.* Ps. 1 angka 11.

Pemeriksaan Tanah tersebut dituangkan dalam daftar isian. Penerbitan Risalah Pemeriksaan Tanah “A” sebagai bahan pertimbangan data pendukung yaitu:

1. Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali
2. Foto Kopi KTP dan KSK atas nama Tuan Nipah Rammeh (pihak pemohon)
3. Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 11-02-2016 Nomor 10/433.412.2/2016
4. Peta Bidang Tanah Tanggal 9 Mei 2016 Nomor 512/2016, NIB Nomor 00238 dengan luas 2359 meter persegi
5. Foto Kopi Letter C Nomor 588
6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 11 Februari 2016
7. Surat Pernyataan Pemilikan Bidang Tanah tanggal 11 Februari 2016.

Untuk memenuhi Asas Publisitas dan Asas Terbuka dalam pendaftaran tanah, data fisik dan data yuridis tersebut diumumkan selama 60 (enam puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, berdasarkan Pengumuman Tanggal 2 Juni 2016 Nomor 3422/Peng-12.13/VI/2016. Pengumuman ini dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis atas tanah milik Tuan Nipah Rammeh. Setelah melewati masa pengumuman selama 60 (enam puluh) hari, tidak ada sama sekali keberatan yang diajukan oleh pihak ketiga atas data fisik dan data yuridis tersebut, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan mengesahkan data fisik dan data yuridis tersebut dengan membuat berita acara pengesahan. Isi dari data fisik dan data yuridis tersebut dituangkan ke dalam buku tanah.

Setelah semua kegiatan pendaftaran tanah diatas dilalui, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Nipah Rammeh yang terbit tanggal 10 Agustus 2016 dengan Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh yang terletak di Desa Petapan Kecamatan Labang. Oleh karena itu dapat disimpulkan, penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut sudah benar sesuai prosedur dalam PP Pendaftaran tanah serta Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, dan juga telah memenuhi Standar Operasi Pelayanan (SOP) Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

Ditemukan fakta hukum dalam Putusan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 dibagian mengenai pertimbangan hukum dalam pokok perkara, bahwa ternyata Tuan Nipah Rammeh sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan dalam keterangannya dalam persidangan menyatakan tidak mengetahui berapa luas tanahnya dan juga tidak mengetahui batas-batas tanah miliknya. Kemudian dilanjutkan pada tanggal 1 Maret 2019, dilakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah objek sengketa dalam putusan ini oleh Majelis Hakim dan dihadiri pula para pihak penggugat dan tergugat. Ditemukan fakta hukum bahwa:

1. Para pihak menuju lokasi yang sama, dan lokasi telah ditanami padi oleh Tuan Samsuri (penggugat).
2. Bahwa terdapat batas berupa tabung (pematang) diantara hamparan padi sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan, dimana diketahui tabung (pematang) tersebut ditunjuk oleh Tuan Samsuri (pihak penggugat) sebagai batas tanahnya dengan tanah milik Nipah Rammeh, dan telah diakui kebenarannya oleh Kepala Desa Petapan.

Kemudian ditemukan fakta hukum dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah tersebut untuk mengumpulkan data fisik. Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah meliputi:<sup>25</sup>

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- d. Pembuatan daftar tanah
- e. Pembuatan surat ukur.

Dalam kegiatan pengukuran bidang tanah objek sengketa, diketahui fakta hukum sesuai keterangan saksi yang dihadirkan oleh tergugat yaitu saksi Tuan Hairul yang menyatakan bahwa pengukuran bidang tanah objek sengketa untuk keperluan pensertipikatan tanah Tuan Nipah Rammeh yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan tidak dihadiri oleh Tuan Nipah Rammeh tetapi dihadiri oleh saksi Tuan Hairul dan teman saksi karena menurut keterangannya, mereka mendapatkan kuasa dari Tuan Nipah Rammeh. Namun Majelis Hakim tidak menemukan alat bukti surat kuasa yang dibuat oleh Tuan Nipah Rammeh kepada saksi Tuan Hairul dan teman saksi dalam proses pengukuran tanah objek sengketa maupun penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan.

Diketahui pula fakta hukum setelah Majelis Hakim melakukan penelitian terhadap Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi bahwa menurut surat ukur tersebut, penunjukan dan penetapan batas-batas tanah yang bersebelahan dengan memberi patok (*Contradictoire Delimitatie*) dilakukan sendiri oleh Tuan Nipah Rammeh. Jika mengingat fakta hukum sebelumnya, Tuan Nipah Rammeh tidak hadir dalam kegiatan pengumpulan data fisik objek tanah sengketa. Saksi Tuan Hairul menyatakan bahwa pengukuran dan penetapan batas-batas tanah yang bersebelahan dengan memberi patok (*Contradictoire Delimitatie*) dilakukan sendiri oleh Saksi Tuan Hairul karena telah mendapat kuasa dari Tuan Nipah Rammeh. Oleh karena itu dapat disimpulkan, bahwa terjadi kesalahan penyajian data fisik dalam Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi oleh Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan.

Dalam upaya penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh, terdapat kesalahan penyajian data fisik dalam Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter karena adanya kesalahan prosedur dalam pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas, dimana tanah seluas 700 meter persegi milik Tuan Samsuri (pihak penggugat) sebagaimana ternyata dalam Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang ikut terukur dan dimasukkan kedalam surat ukur tersebut oleh Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan (pihak tergugat) sehingga secara hukum Tuan Samsuri dirugikan karena kehilangan hak atas tanah yang dia kuasai secara fisik dengan bukti kepemilikan berupa Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang yang Tuan Samsuri peroleh karena peristiwa pewarisan. Terdapat pula kesalahan penyajian data yudiris, dimana permohonan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dilakukan oleh yang bukan berhak serta diperkuat adanya penguasaan secara fisik tanah seluas 700 meter persegi yang turut terukur dalam surat ukur tersebut oleh pemiliknya sendiri selaku ahli waris

<sup>25</sup>Indonesia, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 14 ayat (2).

pengganti dari almarhumah Janda Nami Cyang, yaitu dikuasai oleh Tuan Samsuri sampai sekarang sebelum meninggalnya almarhumah janda Nami Cyang pada hari Jumat tanggal 21 Oktober 1995.

Oleh karena itu, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan selain merugikan pihak ahli waris yaitu Tuan Samsuri, juga dilaksanakan menyimpang dari tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Pendaftaran Tanah bertujuan:<sup>26</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya. Sertipikat tersebut bukan sekedar lembaran kertas, melainkan hak pemegang atas tanah yang dijamin perlindungannya oleh Undang-Undang
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Tata Usaha Pendaftaran Tanah dalam sebuah daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Data tersebut terbuka untuk umum, sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka. Sedangkan data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum. Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya belum lengkap atau masih diselenggarakan, walaupun untuk tanah-tanah tersebut belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 97 ayat (7) UU Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dapat berupa gugatan ditolak, gugatan dikabulkan, gugatan tidak diterima, dan gugatan gugur<sup>27</sup>. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Surabaya Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya, gugatan yang diajukan oleh penggugat Tuan Samsuri dikabulkan seluruhnya sehingga pihak tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan yang dikalahkan dalam putusan ini. Menurut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara menyatakan bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh bertentangan dengan asas bertindak cermat yang menghendaki setiap Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan termasuk pula dana penerbitan Sertipikat Hak Milik yang justru malah menimbulkan kerugian bagi warga negara. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan mempunyai tanggung jawab hukum yang harus dilakukan

---

<sup>26</sup>*Ibid.* Ps. 3.

<sup>27</sup>Indonesia, UU No.5 Tahun 1986. Ps. 97 ayat (7).

olehnya walaupun sudah dinyatakan secara tegas di bagian Mengadili Dalam Pokok Perkara di akhir putusan ini bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan yang terbit tanggal 10 Agustus 2016 dengan Surat Ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter atas nama Nipah Rammeh dinyatakan batal oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya.

Mengenai status keberlakuan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan setelah Putusan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 dikeluarkan, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011) dalam Pasal 62 menyatakan bahwa:<sup>28</sup>

- (1) Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan;
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah
  - b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti
  - c. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat
  - d. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas
  - e. Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah
  - f. Kesalahan subyek dan/atau objek hak atas tanah
  - g. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan mengandung cacat hukum administrasi yaitu terjadi kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas dimana hal tersebut merugikan penggugat Tuan Samsuri karena tanah seluas 700 meter persegi miliknya yang diperoleh dari peristiwa pewarisan sebagaimana ternyata dalam Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang sehingga Tuan Samsuri secara hukum kehilangan haknya dan Tuan Samsuri tidak dapat melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas tanah waris tersebut karena tanah waris tersebut sudah tercantum di data fisik dalam buku tanah dan buku register Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan serta tercantum di Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan yang merupakan salinan atas buku tanah tersebut. Mengenai adanya bukti cacat administrasi terhadap Sertipikat Hak Milik, Pasal 71 ayat (2) Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 menyatakan bahwa cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:<sup>29</sup>

- a. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau

---

<sup>28</sup>Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*. Perka BPN No.3 Tahun 2011. Ps. 62.

<sup>29</sup>*Ibid.* Ps. 71 ayat (2).

- c. Keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Terhadap cacat hukum administrasi terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh, Pasal 63 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 menyatakan bahwa “Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan dan/atau pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah”.<sup>30</sup> Jangka waktu dilakukannya penerbitan surat keputusan pembatalan dan pencatatan tersebut diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa “Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya”.<sup>31</sup> Kemudian Pasal 66 ayat (2) Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 menyatakan bahwa alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:<sup>32</sup>

- a. Surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*Conservatoir Beslag*)
- b. Tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan objek perkara di Pengadilan
- c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.

Terkait dikeluarkannya Putusan Pengadilan Tata Usaha Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 yang isinya mengabulkan gugatan penggugat Tuan Samsuri untuk seluruhnya, Pasal 97 ayat (8) UU Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa “Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara”.<sup>33</sup> Kewajiban yang dimaksud ayat tersebut dalam Pasal 97 ayat (9) UU Peradilan Tata Usaha Negara berupa:<sup>34</sup>

- a. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan
- b. Pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha yang baru
- c. Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3.

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Ps. 63.

<sup>31</sup> *Ibid.* Ps. 66 ayat (1).

<sup>32</sup> *Ibid.* Ps. 66 ayat (2).

<sup>33</sup> Indonesia, UU No.5 Tahun 1986. Ps. 97 ayat (8).

<sup>34</sup> *Ibid.* Ps. 66 ayat (9).



Melihat pasal tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dengan dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 diwajibkan untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkannya yaitu mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan atas nama Tuan Nipah Rammeh serta menghapuskan Sertipikat tersebut dari buku tanah dan buku register Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan. Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan tidak perlu menerbitkan Keputusan Tata Usaha yang baru. Setelah melakukan pencabutan Sertipikat tersebut. Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan harus menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat tersebut serta melakukan pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011, dengan mencoret status tanah sudah terdaftar sebagaimana tertuang dalam surat ukur tanggal 9 Mei 2016 Nomor 00097/Petapan/2016 dengan luas 2359 meter persegi atas nama Nipah Rammeh, sehingga diatas tanah seluas 2359 meter persegi tersebut dapat kembali diajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali oleh pihak yang berhak.

Penggugat Tuan Samsuri secara hukum memperoleh hak atas tanah warisnya kembali seluas 700 meter persegi yang turut terukur dalam surat ukur tersebut. Tuan Samsuri dengan dasar dokumen-dokumen pendukung kepemilikan hak atas tanah waris yaitu Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang, surat kematian almarhumah janda Nami Cyang, dan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa Petapan pada tanggal 26 Maret 2018 di Petapan, dapat mendatangi sendiri Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan atau melalui kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bangkalan dan/atau pegawainya untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kalinya tanah waris tersebut.

### **3. Penutup**

Dari pembahasan yang dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan yaitu

1. Karena adanya cacat adminitrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel Petapan yang diterbitkan dengan dasar Girik Bekas Hak Yasan Kohir Letter C Desa Petapan Nomor 588, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya dalam putusan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 mengabulkan seluruhnya permohonan penggugat Tuan Samsuri sehingga Tuan Samsuri secara hukum memperoleh kembali hak atas tanah warisnya kembali. Oleh karena itu, Tuan Samsuri dengan dasar dokumen-dokumen pendukung kepemilikan hak atas tanah waris dalam bentuk Girik, yaitu Buku Nama Wajib Iuran Nomor 553 atas nama almarhumah janda Nami Cyang, surat kematian almarhumah janda Nami Cyang, dan Surat Keterangan Waris yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan dikuatkan oleh Kepala Desa Petapan pada tanggal 26 Maret 2018 di Petapan, dapat mendatangi sendiri Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan atau melalui kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bangkalan dan/atau pegawainya untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kalinya tanah waris tersebut.
2. Dengan dikeluarkannya putusan Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019 oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Surabaya, menimbulkan tanggung jawab hukum yang harus dilakukan oleh tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Bangkalan. Kewajiban hukum administrasi pertanahan yang harus dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan menurut Pasal 63 Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011 adalah menerbitkan surat keputusan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan serta harus dilakukan pula pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dengan mencoret status tanah yang sudah terdaftar serta menghapus Sertipikat Hak Milik Nomor 00163 Desa/Kel. Petapan dari buku tanah dan buku register Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak diketahui adanya cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 66 ayat (1) Perka BPN Nomor 3 Tahun 2011.

Terkait analisa dalam putusan tersebut, berberapa saran yang dapat penulis berikan yaitu:

1. Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan setempat dalam melakukan pengumuman data fisik berupa surat ukur, sebelum sertipikat diterbitkan harus lebih aktif mensosialisasikan adanya pengumuman dengan metode yang lebih efektif dan efisien sehingga dapat dipastikan informasi tersebut dapat diketahui makin luas di masyarakat. Pengumuman tersebut selain dilakukan secara tertulis, namun dapat pula instansi terkait melakukan pengumuman secara digital dengan menyebarkannya di portal digital seperti melalui dunia maya dan secara spesifik melalui pesan instan terkhusus untuk masyarakat didaerah yang lokasinya sama berdekatan dengan objek tanah yang akan didaftar.
2. Kantor Pertanahan setempat dalam melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis harus lebih berhati-hati dan teliti terutama dalam memeriksa kebenaran dokumen-dokumen terkait yang diserahkan pihak pemohon serta memastikan keabsahan bertindak pihak pemohon tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* . UU No. 5 Tahun 1986. LN No. 77 Tahun 1986. TLN No 3344.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No 5491.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah* . PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No 3693.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN No. 120 Tahun 2016. TLN No 5893.

Kementerian Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA No. 3 Tahun 1997.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*. Perka BPN No. 3 Tahun 2011.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Cet. 43. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017.

## **B. Buku**

Kusumawati, Lanny. *Pengantar Hukum Waris Perdata Barat*. Surabaya: Laros, 2011.

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Waris Adat*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hutagalung, Arie S., et. al. *Asas-Asas Hukum Agraria Edisi Revisi*. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, 2005.

Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 2013.

Moechtar, Oemar. *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Oemarsalim. *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: PT. Mandar Maju, 1999.

Perangin, Efendi. *Mencegah Sengketa Tanah Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*. Jakarta: Rajawali, 1990.

Pitlo, A. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda Jilid I, diterjemahkan oleh M. Isa Arief*. Jakarta: Intermedia, 1994.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cetakan 2*. Jakarta: Kencana, 2010.

\_\_\_\_\_, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

Satrio, J. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni, 1992.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Sembiring, Rosnidar. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1984.

Sri Mamudji., et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

Waskito dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

### **C. Jurnal dan Artikel**

Hutagalung, Arie S. “Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah (Suatu Kajian Sosioyuridis)”. *Jurnal Hukum dan Pembangunan* edisi Oktober-Desember 2000 Nomor 4 Tahun XXXX. Hlm. 328-346.

Sumardjono, Maria S.W. “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”. *Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya*: Yogyakarta, 1997. Hlm. 118-146.

Sofyan, Syafran. “Analisa Hukum Surat Keterangan Waris Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 46/PUU-VII/2010”. *Jurnal Renvoi Meditama*, Edisi 107 Tahun ke-9, Nomor 11/107. Hlm. 125-133,

### **D. Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 169/G/2018/PTUN.SBY Tahun 2019.

### **E. Internet**

Surat Keterangan Waris, <http://www.legalakses.com/surat-keterangan-waris/>, diakses tanggal 11 September 2019.