

KEPASTIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK PEMEGANG SURAT TANDA BUKTI ATAS TANAH BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK DITINJAU DARI HUKUM AGRARIA

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/Pn.Sgt)*

Oleh:

Naufal Muhammad^{}, Rio Armanda Agustian^{***} dan Reko Dwi Salfutra^{****}**

Abstract

Verdict Sungailiat Court Number 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt in the verdict has stated the defendant (Feng Jung) has committed acts against the law by certifying a plot of land to a National Land Agency of Bangka Regency on the Right Certificate Number 2305 was issued by the National Land Agency of Bangka Regency in 2003, but was sued by the plaintiff (Tjong Ana) in 2012. The results of research, Paragraph 32 Sentence 2 of Government Regulation Number 24 of 1997 have been fulfilled by defendant in conducting process of land registration of Certificate of Property Number 2305 so that this provision is absolutely to run and about absolute authority to run about absolute authority of judge, that a judge of a Public Court is not authorized to declare a Certificate of Property Number 2305 has no legal force, and certificate that is a powerful evidentiary tool has become an absolute if element of Paragraph 32 Sentence 2 of Government Regulation Number 24 of 1977 has been fulfilled..

Keywords : Verdict, Agrarian Law and Certificate of Rights Property

A. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945),¹ merupakan cikal bakal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang selanjutnya merambat ke berbagai peraturan dalam bentuk

Peraturan Pemerintah (PP), Keputusan Presiden (Kepres), Peraturan Presiden (Perpres), dan peraturan yang diterbitkan oleh pemimpin instansi teknis di bidang pertanahan dalam hal ini adalah Menteri Agraria.²

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan sekali oleh manusia yang dikaruniakan langsung oleh Tuhan Yang Maha Esa dimana tanah diperlukan untuk kebutuhan, baik yang langsung seperti

*Tulisan ini diambil dari Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

**Alumni Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

***Pembimbing Utama Skripsi.

****Pembimbing Pembantu Skripsi.

¹UUD 1945 sudah mengalami empat kali amandemen.

²Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 1.

bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk perdagangan, industri, pembangunan sarana dan prasarana.³ Menurut **Soedjarwo Soeromihardjo** dalam penelitiannya tentang *Produktivitas Lahan Pertanian Rakyat*, tanah merupakan sumber kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa.⁴ Hal serupa ditekankan pula oleh **Martin Dixon**, menurutnya tanah adalah baik aset fisik maupun hak yang dimiliki pemilik atau orang lain dapat menikmati terhadap hak-hak terdapat di bawah ataupun di atas tanah tersebut. Pengertian tanah dalam konsep ini, meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatannya.⁵

UUPA tidak memberikan secara jelas mengenai pengertian tentang agraria, hanya saja UUPA memberikan ruang lingkup agraria saja. Dalam ruang lingkup agraria,

tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.⁶

A.P. Parlindungan dalam bukunya *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria* menyatakan bahwa pengertian agraria memiliki ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam.⁷

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu, “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum publik”. Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki diatur dalam Pasal 16 UUPA yaitu, hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak

³Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hlm. 1.

⁴Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 1.

⁵H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 8.

⁶UripSantoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 10.

⁷*Ibid.*, hlm. 2.

Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.⁸

Berbagai macam hak atas tanah yang telah disebutkan di atas merupakan hak atas tanah yang tidak bersifat mutlak, sekalipun hak atas tanah berupa Hak Milik. Hak-hak atas tanah yang individual dan bersifat pribadi tersebut dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional mengandung unsur kebersamaan.

Boedi Harsono dalam bukunya *Hukum Agraria Nasional*, menyatakan unsur kebersamaan atau unsur kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama, karena tanah yang di haki secara individu

tersebut merupakan sebagian dari tanah bersama.⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 dapat di lihat dari segi sifatnya hak atas tanah ada yang bersifat sementara dan tetap. Bersifat sementara dapat diartikan pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi. Hak-hak yang dimaksud adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Menumpang dan Hak Sewa untuk usaha pertanian.¹⁰ Sedangkan bersifat tetap disini diartikan sebagai hak yang keberadaannya akan tetap atau terus diakui.¹¹ Salah satu contoh bersifat tetap adalah Hak Milik.

Hak Milik diatur di dalam UUPA secara khusus diatur di dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu: “hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (fungsi sosial tanah)”. Kata “terkuat” dan “terpenuh” tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, tidak dapat diganggu

⁸Pasal 53 ayat (1) menentukan, “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat”. Lihat Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁹Erna Sri.Wdan R. Murhiyanto, *Hak atas Tanah & Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 43.

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria , Isi danPelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 290.

¹¹Erna Sri. W dan R. Murhiyanto, *Op.Cit.*, hlm. 44.

gugat dan tidak terbatas seperti hak eigendom, akan tetapi kata terkuat maksudnya tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan dan terpenuhi, ini menandakan kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh dengan dibatasi ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial tanah, sedangkan turun termurun, berarti jangka waktu tidak terbatas, dapat beralih karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Menurut **Suardi**, adapun ciri-ciri dari Hak Milik adalah sebagai berikut:

1. Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat artinya tidak mudah hapus serta mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain oleh karena itu maka Hak Milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 23 UUPA).
2. Hak milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas.
3. Terjadinya hak milik karena hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain itu juga bisa terjadi karena penetapan pemerintahan atau ketentuan undang-undang (Pasal 22 UUPA).
4. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan lain-lain pemindahan hak yang bermaksud memindahkan hak milik yang pelaksanaannya diatur oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 20 ayat (2) UUPA).
5. Penggunaan hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 24 UUPA).
6. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).¹²

Berdasarkan poin 1 (satu) yang telah tertera di atas, bahwa Hak Milik wajib untuk didaftarkan demi terwujudnya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) terhadap pemegang Hak Milik atas tanah sesuai Pasal 19 ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah sendiri diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah dilakukan Pendaftaran Tanah yang dimana pendaftaran ini meliputi data fisik dan data yuridis, timbulah sertifikat yang dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik. Sertifikat merupakan suatu surat tanda yang menyatakan bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai alat bukti. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasikan oleh negara.¹³

¹²Suardi, *Op.Cit.*, hlm. 33.

¹³Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 204.

Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) juga terlihat dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa, “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt, bahwa di dalam putusan tersebut telah terjadi kesalahan, dimana Hakim Pengadilan Negeri Sungailiat memutuskan tergugat yang memegang Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 2305 Tahun 2003 telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*

daad), sedangkan sertifikat tersebut telah diterbitkan pada tahun 2003 dan sertifikat tersebut digugat pada tahun 2012. Pengadilan Negeri Sungailiat memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 Tahun 2003 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga dapat dinyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah.¹⁴

Berdasarkan putusan tersebut, diketahui adanya kesalahan dalam putusan tersebut terhadap peraturan-peraturan yang ada, khususnya dalam aspek hukum formil terhadap kewenangan absolut dari Hakim Pengadilan Negeri untuk menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum (tidak sah), sedangkan sertifikat tersebut merupakan suatu keputusan (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dan dalam aspek hukum materil yaitu terhadap Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sannya sejak diterbitkan sertifikat dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, sertifikat tersebut tidak dapat lagi digugat ke Pengadilan sehingga hal ini mengisyaratkan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) terhadap pemegang sertifikat. Sehingga dapat

¹⁴Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt.

dilihat bahwa putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat telah salah dalam memutuskan perkara antara penggugat (Tjong Ana) melawan tergugat (Feng Jung) dalam hal penguasaan sebidang tanah di Kelurahan Teluk Uber Kecamatan Sungailiat, Kabupaten Bangka.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah analisis yuridis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt?
2. Bagaimanakah kepastian hukum pemegang sertifikat?

B. PEMBAHASAN

1. Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan, bahwa: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas

tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Terhadap isi pasal di atas, terdapat unsur-unsur pasal dan jika dihubungkan dengan perkara yang menyangkut sebidang tanah yang telah bersertifikat hak milik nomor 2305 atas nama Feng Jung dalam Putusan Pengadilan Negeri 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt terdapat analisis sebagai berikut:

- a. Sertifikat diterbitkan Secara Sah atas Nama Orang atau Badan Hukum

Sertifikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka dengan nomor 2305 yang dimana penerbitan tersebut sudah berdasarkan Surat Ukur Nomor 08/Prt.Padang/2003 tanggal 07 Mei 2003 luas 9.164 m² atas nama Feng Jung berdasarkan Surat Alas Hak Tanah SKHUAT Nomor

106/SKHUAT/LP/IX/1998 yang dikeluarkan dan disahkan secara resmi oleh Lurah Parit Padang dan diketahui oleh Camat Sungailiat dengan register Nomor 593/527.1239/1998 dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak (diatas tanah negara) dari Feng Jung yang didaftarkan di Kantor Kelurahan Parit Padang dengan Nomor 106/SPPHT/LP/IX/1998 tanggal 02 September 1998 dan Camat Sungailiat No. 593/527/1239/SPHT/1998 tanggal 2 September 1998.

Berdasarkan surat-surat tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka melakukan pula rangkaian kegiatan pengumpulan data meliputi data fisik dan data yuridis. Data fisik yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah yang didaftarkan,

termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang di daftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.¹⁵

Pengumpulan data fisik dan data yuridis ini guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah haruslah tidak boleh diabaikan. Kemudian sertifikat tanah juga dilengkapi dengan Gambar Situasi (GS) dan terakhir disempurnakan menjadi Surat Ukur (SU) yang menjadi bagian tidak terpisahkan. Penyempurnaan itu antara lain dimaksudkan untuk memperoleh letak tepat dan batas-batas bidang tanah yang pasti, dan dipetakan dalam peta pendaftaran sehingga hal ini dapat meminimalisir kesalahan kedepannya.¹⁶

¹⁵Suardi, *Op.Cit.*, hlm. 143.

¹⁶Muchtar Wahid, *Op.Cit.*, hlm. 5.

b. Tanah Diperoleh dengan Itikad Baik

Itikad baik merupakan hal yang paling utama dalam memperoleh hak atas tanah, sehingga hal ini dapat menunjang tujuan dan fungsi dari tanah yang akan diusahakan. Menurut **Subekti** dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, yang didefinisikan sebagai itikad baik adalah suatu cara memperoleh tanah dengan cara yang sah atau diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Berdasarkan pengertian tersebut, seseorang dalam memperoleh suatu hak atas tanah haruslah dengan itikad yang baik sehingga hal ini dapat dijamin kepastian hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah.

Terhadap perkara antara Tjong Ana (penggugat) dan Feng Jung (tergugat) terhadap sebidang tanah berukuran 9.164 m² tersebut, dimana Feng Jung memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik. Hal ini dilihat pada tahun 2002 bahwa para ahli waris bersepakat untuk

membagi tanah bagian atas berukuran 7.321 m² dibagikan kepada 8 ahli waris kecuali Tjong Kon Tin dan tanah tersebut sudah diukur untuk dibagikan kepada 8 ahli tersebut dengan bukti Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah tanggal 25 Mei 2002 atas nama Alpian Salim yang disaksikan oleh Kepala Lingkungan Teluk Uber (Turut Tergugat I). Terhadap Tjong Kon Tin mendapatkan bagian 3.300 m² yang merupakan awalnya memang sudah dihibahkan oleh Tjong A Kew (semasa masih hidup) kepada Tjong Kon Tin namun tidak bisa dibuktikan dengan akta hibah apapun. Selanjutnya Tjong Kon Tin memberikan kuasa kepada Feng Jung untuk mengusahakan tanah tersebut.

Dilihat dari keterangan saksi-saksi bahwa tanah berukuran 9.164 m² tersebut hanya terdapat rawa-rawa saja, sehingga hal ini mengindikasikan bahwa Tjong A Kew semasa hidupnya tidak mengusahakan tanah tersebut. Dan sejak tahun 1988 disaat Tjong A Kew meninggal, tidak

¹⁷*Ibid.*, hlm. 93.

ada satupun dari ahli waris yang mengusahakan tanah tersebut. Pasal 6 UUPA menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial hak atas tanah, hal ini mengandung makna bahwa semua hak atas tanah itu harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan ataupun fungsi dari tanah itu sendiri.¹⁸ Hal ini mengindikasikan bahwa tanah tersebut haruslah bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat maupun negara dan pemilik dan sewajarnya juga bahwa tanah itu haruslah dipelihara dengan baik-baik oleh pemiliknya.¹⁹

Berdasarkan penjelasan tersebut, bahwa Tjong A Kew semasa hidupnya tidak mengusahakan tanah tersebut sehingga telah melanggar fungsi sosial (Pasal 6 UUPA) yang telah dijelaskan diatas, dan hal yang sama pun dilakukan pula

oleh semua ahli waris, karena sejak Tjong A Kew meninggal dunia tahun 1988 tidak ada satupun yang mengusahakan tanah tersebut ataupun memelihara tanah tersebut. Hanya Feng Jung yang dengan beritikad baik untuk mengusahakan tanah tersebut dan mensertifikatkan tanah tersebut pada tahun 2003 dan mengusakan tanah tersebut menjadi lahan penambangan timah.

c. Tanah Dikerjakan Secara Nyata

Tanah merupakan sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia. Seiring berjalannya waktu fungsi tanah telah mengalami pergeseran menjadi fungsi ekonomi karena tanah menjadi sesuatu kebutuhan pokok dalam hidup dan kehidupan manusia. Pemanfaatan tanah menjadi pemukiman, pertanian dan sebagainya demi memenuhi kebutuhan hidup menjadikan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi.²⁰ Sehingga dari

¹⁸Reko Dwi Salfutra dan Rio Armanda Agustian, "Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kota Pangkalpinang", *Jurnal Hukum Progresif Volume XI Nomor 2 Desember 2017*, Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung, hlm. 1922.

¹⁹Lihat Penjelasan Umum II angka 4, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁰Pusat Kajian Agraria FH UBB, "Surat Keterangan Tanah Antara Realitas dan Pengakuan", *Jurnal Hukum Progresif Volume XI Nomor 1 Juni 2017*, Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung, hlm. 1888-1889.

pemanfaatan tersebutlah yang menjadikan pemilik berkewajiban untuk mengusahakan tanah tersebut secara nyata, dengan demikian fungsi tanah yang memiliki nilai ekonomi dapat berjalan semestinya. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, hal tersebut tercantum di dalam Pasal 6 UUPA yang mengandung makna bahwa semua hak atas tanah harus digunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Menurut **Bernhard Limbong**, konsekuensi dari fungsi sosial ialah setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya, sehingga hal tersebut menjadi kewajiban tiap orang atau badan hukum yang mempunyai hubungan dengan tanah itu.²¹ Menurut **Boedi**

Harsono, fungsi sosial dari hak atas tanah ialah mewajibkan pemiliknya untuk mempergunakan tanah sesuai dengan keadaan tanah, sifat dan tujuan dari pemberian haknya.²² Jika kewajiban tersebut tidak dijalankan maka, hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya hak seseorang terhadap tanah tersebut sehingga dapat dikategorikan sebagai tanah yang ditelantarkan.²³

Terhadap Perkara hak atas tanah yang melibatkan tergugat Feng Jung yang memiliki hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 telah mengusahakan tanah tersebut secara nyata. Hal ini dapat dilihat dari posita penggugat poin 12, dimana tergugat Feng Jung mengusahakan atau melakukan kegiatan penambangan timah di tanah miliknya yang bersertifikat Hak Milik Nomor 2305 tersebut.

²²Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 300.

²³Tanah yang dikategorikan sebagai tanah terlantar apabila dengan sengaja dipergunakan tidak sesuai dengan keadaan atau sifat serta tujuan dari haknya. Hal tersebut akan berdampak kepada penghapusan atas hak seseorang atau badan hukum terhadap tanah tersebut, sehingga tanah tersebut akan jatuh pada negara, artinya menjadi tanah Negara kembali. Lihat Penjelasan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

²¹Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 123.

Sehingga pemanfaatan tanah yang memiliki nilai ekonomi tersebut telah berjalan dengan semestinya. Tanah tersebut awalnya hanya sebatas 3300m² ditambah dengan tanah negara menjadi 9.164m². Setelah dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka, barulah tergugat Feng Jung mengusahakan tanah tersebut menjadi tempat penambangan timah.

Pemanfaatan tanah negara oleh seseorang ataupun badan hukum merupakan salah satu sasaran dari reforma agraria di era Presiden Joko Widodo. Sasaran dari strategi nasional pelaksanaan reforma agraria yaitu berkurangnya kesenjangan ekonomi masyarakat dengan mendistribusikan lahan atau tanah negara menjadi kepemilikan rakyat.²⁴

d. Tidak Keberatan atas Sertifikat Selama 5 Tahun

Menurut **Boedi Harsono**, dalam rangka menjamin kepastian hukum seseorang

pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dalam waktu 5 (lima) tahun, maka dalam waktu 5 (lima) tahun tersebut sudah dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis dalam pembuktiannya itu sudah benar adanya.²⁵ Penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui sejumlah proses yang sangat panjang sehingga sudah memberikan kesempatan yang cukup kepada para pihak yang merasa haknya terlanggar dari terbitnya sertifikat yang meliputi data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama.²⁶ Berdasarkan penjelasan tersebut dapat di tarik kesimpulan bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut, terhadap sertifikat Hak Milik yang memuat data fisik dan data yuridis yang bersifat kuat, maka kekuatannya menjadi mutlak apabila sudah lewat 5 (lima) tahun.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, jika ditinjau dari

²⁴Kantor Staf Presiden, *Strategi Nasional Pelaksanaan Reforma Agraria 2016-2019*, Jakarta, 2016, hlm. 8.

²⁵Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 499.

²⁶Sri Wijayanti, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 98.

pengertian akta otentik terhadap kekuatan pembuktian sertifikat, apabila sertifikat disebut sebagai akta otentik harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Bentuk suatu akta ditentukan oleh undang-undang
- b) Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pegawai/pejabat umum yang berwenang dimana akta itu dibuat

Menurut **Sri Wijayanti**, ketentuan mengenai akta otentik apabila dikaitkan dengan sertifikat haruslah memenuhi ketentuan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat cacat dalam bentuknya, maka sertifikat tersebut bukanlah akta otentik. Sehingga sertifikat untuk dikatakan sebagai akta otentik haruslah dibuat dihadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang, dengan demikian sertifikat hak atas tanah dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian.²⁷ Suatu akta resmi (*authentiek*) ialah suatu akta

yang dibuat oleh atau dihadapan seseorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut.²⁸ Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1869 KUHPerdara dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik dimana akta otentik ini merupakan alat bukti yang sempurna/cukup.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti otentik dimana merupakan suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna apabila syarat di dalam Pasal 1868 KUHPerdara sudah terpenuhi. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran juga memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah berupa sertifikat, hal tersebut terlihat dalam Pasal 32 ayat (2) yang memberikan jangka waktu 5 tahun apabila ada pihak lain yang membuktikan bahwa isi dari sertifikat tersebut salah, namun apabila dalam jangka waktu tersebut pihak lain tidak

²⁷*Ibid.*

²⁸C.S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 253

keberatan maka sertifikat tersebut menjadi mutlak.

Terhadap penjelasan di atas, perkara yang terjadi antara Tjong Ana (Penggugat) dan Feng (Tergugat), Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka pada tanggal 28 Agustus 2003 dan terhadap gugatan yang dilakukan oleh Tjong Ana (penggugat) pada tahun 2012 dan diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Sungailiat pada tahun yang sama, dapat dilihat umur dari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 tersebut sudah lebih dari 5 (lima) tahun apabila digugat pada tahun 2012. Berdasarkan hal ini seharusnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 tidak bisa lagi digugat karena sudah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut. Hal ini sesuai dengan unsur ke (4) dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat

Tanah merupakan salah satu sumber daya alami yang berguna sebagai kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi

kehidupan manusia.²⁹ Sehingga dalam hal ini kehidupan manusia yang erat sekali dengan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat, sedangkan tanah yang ada di bumi tidak akan pernah bertambah jumlahnya. Maka hal inilah yang dapat menjadikan sebuah konflik antar umat manusia dalam memenuhi kehidupannya khususnya dalam kepemilikan atas tanah. Untuk menghindari konflik-konflik atas kepemilikan tanah, diadakanlah pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum bagi seseorang pemegang hak atas tanah.

Pemberian jaminan kepastian hukum pemilikan tanah oleh Pemerintah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Sehingga dalam hal ini data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan objek sebenarnya, maka

²⁹Muchtar Wahid, *Op.Cit.*, hlm. 1.

dari itu diperlukan kecermatan dan ketelitian dalam memperoleh data dari tanah yang akan dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini disebut dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, dan penyajian serta memelihara data fisik serta data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah.³⁰

Adapun tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar agar mudah dapat membuktikannya dirinya adalah pemegang hak atas yang bersangkutan serta untuk menyediakan informasi terkait kepemilikan hak atas tanah (Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Kegiatan pendaftaran atau yang sering dikenal dengan istilah adjudikasi yang artinya adalah

kegiatan yang dilakukan atau dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, rangkaian dari pendaftaran tanah adalah:

a. Kegiatan Fisik

Pendaftaran yang dilakukan pertama kali disebut dengan *initial registration* yaitu tanah yang semula belum didaftar dilakukan pendaftaran terhadap tanah tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *initial registration* diselenggarakan dengan 2 (dua) cara sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran dilakukan di desa dengan mengumpulkan data dari semua tanah yang ada, cara ini disebut *systematic initial registration*.
- 2) Pendaftaran yang dilakukan secara individu/sporadik atau secara perorangan, cara ini disebut *individual/sporadik registration*.

b. Kegiatan Yuridis

Kegiatan yuridis merupakan pengumpulan alat bukti tertulis sehingga dapat diketahui siapa

³⁰Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 102.

pemegang hak yang berhak atas tanah tersebut. Adapun cara penetapan status tanah tersebut, yaitu:

- 1) Mengumpulkan data berupa surat/dokumen mengenai tanah tersebut yang akan memperlihatkan status tanah yang akan berimbas dengan ditentukan siapa pemegang haknya serta dilihat pula apakah ada hak-hak lain di atasnya.
- 2) Bila data-data tersebut sudah lengkap lalu dituangkan dalam isian dan diumumkan di Kantor Kelurahan/Kecamatan untuk memberitahukan kepada masyarakat agar bisa mengajukan keberatan apabila ada masyarakat yang merasa hak yang terlanggar bisa mengajukan keberatan. Apabila tidak ada yang mengajukan keberatan, maka data tersebut disahkan.

c. Kegiatan Penerbitan Sertifikat

Penerbitan tanda bukti hak yaitu sertifikat hak atas tanah, isinya adalah surat ukur yang merupakan kutipan dari peta pendaftaran tanah dan salinan buku tanah. Apabila tidak ada

surat ukur maka tanda bukti hak didalam sertifikat sebagai pengganti surat ukur, dapat berupa gambar/peta situasi dari objek berupa tanah tersebut, namun status dari sertifikat tersebut masalah sertifikat sementara, sehingga masih juga diperlukan surat ukur untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak atas tanah bukan lagi sebagai seertifikat sementara.

d. Kegiatan Pemeliharaan Data Fisik dan Data Yuridis

Menurut Pasal 36 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.³¹

Sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam penjelasannya menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia tidak menganut sistem publikasi positif dimana kebenaran data

³¹Sri Wijayanti, *Op.Cit.*, hlm. 113.

yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem publikasi ini dapat menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sehingga dari makna sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sepanjang pemberian perlindungan ini seimbang baik kepada pihak yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya serta dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.³² Alat pembuktian yang kuat yang dimaksud bukan berarti menjadi multak (sempurna/tidak dapat diganggu-gugat), karena dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dimaksud dengan alat pembuktian yang kuat adalah data yang disajikan dianggap benar sepanjang tidak

ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya (Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Menurut **Urip Santoso**, sertifikat yang memuat data fisik dan data yuridis mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti yang lain membuktikan sebaliknya.³³ Dengan demikian, apabila terjadi sengketa pertanahan diselesaikan di pengadilan, maka alat bukti tersebut harus diterima oleh hakim dan pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar.

Ketentuan dari Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ini mengindikasikan bahwa kepastian hukum yang dijalankan masih memiliki kelemahan karena negara tidak menjamin sepenuhnya atas data fisik dan data yuridis yang disajikan. Untuk menutupi kelemahan ini, di dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³²Muchtar Wahid, *Op.Cit.*, hlm. 75.

³³UripSantoso, *Op.Cit.*, hlm. 318-319.

menentukan, “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Dari ketentuan ini adanya pemberian perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal tersebut dapat terjadi apabila memenuhi seluruh unsur kumulatif dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁴

Berdasarkan penjelasan di atas terhadap perkara yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor.03/ Pdt.G/ 2012/ PN.Sgt, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 atas nama Feng Jung sudah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka dan digugat oleh penggugat pada tahun 2011, penggugat dalam petitumnya menjelaskan bahwa sudah mengetahui tanah tersebut disertifikatkan oleh tergugat pada tahun 2004. Namun baik dalam petitum maupun eksepsi tergugat tidak ada yang menjelaskan bahwa adanya keberatan dari penggugat, baik ke pemegang sertifikat ataupun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka selaku penerbit sertifikat tersebut. Sedangkan telah dijelaskan diatas di dalam Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut. Dalam perkara yang melibatkan sebidang tanah

³⁴*Ibid.*

yang telah bersertifikat hak milik nomor 2305 atas nama Feng Jung seharusnya hakim memenangkan tergugat, karena dalam hal ini sertifikat tersebut sudah melebihi 5 (lima) tahun sejak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bangka. Sehingga kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang sertifikat dapat terealisasi

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Analisis yuridis Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Sgt tentang Pendaftaran Tanah dari aspek materiil terhadap Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, unsur-unsur dari pasal tersebut sudah terpenuhi oleh tergugat (Feng Jung) dan mutlak untuk dijalankan, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, Sertifikat Hak Milik Nomor 2305 yang telah diterbitkan tahun 2003 dan digugat tahun 2012 telah melanggar ketentuan dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum bagi para pihak yang memegang surat tanda bukti atas tanah berupa sertifikat sudah dijamin oleh undang-undang. Hal ini dilihat dari sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem publikasi ini dapat menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bukan mutlak. Alat bukti yang kuat adalah data yang disajikan dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang membuktikan sebaliknya. Namun kelemahan dari sistem publikasi negatif bertendensi positif ini dapat ditutupi oleh Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apabila ketentuan dari pasal tersebut terpenuhi maka sertifikat yang merupakan alat bukti bersifat kuat menjadi mutlak apabila memenuhi seluruh unsur kumulatif dari ketentuan pasal tersebut. Sehingga pemberian perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemilik sertifikat menjadi nyata.

2. Saran

Hendaknya hakim dalam memutuskan suatu perkara khususnya menyangkut permasalahan tanah harus meninjau

dari segi Hukum Agraria bukan malah menyampingkannya.

Selain itu, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat bukan mutlak, hal tersebut di dasari oleh sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut oleh Indonesia, namun apabila dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah terpenuhi unsur-unsur kumulatif, maka sertifikat merupakan alat bukti yang mutlak. Berdasarkan hal tersebut hendaknya Hakim Pengadilan Negeri Sungailiat dalam memutuskan perkara tanah antara Tjong Ana melawan Feng Jung, haruslah memasukkan pertimbangan pasal ini kedalam putusannya, bukan malah menyampingkannya.

D. DAFTAR PUSTAKA

Benhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Margaretha Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.

C.S.T Kansil. 2000. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta.

Erna Sri. W dan R. Murhiyanto. 2013. *Hak atas Tanah & Peralihannya*. Liberty, Yogyakarta.

H.M Arba. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.

Kantor Staf Presiden. 2016. *Strategi Nasional Pelaksanaan Reforma Agraria 2016-2019*. Jakarta.

Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*. Republika, Jakarta.

Pusat Kajian Agraria FH UBB. Juni 2017. "Surat Keterangan Tanah Antara Realitas dan Pengakuan". *Jurnal Hukum Progresif, Volume XI Nomor 1 Juni 2017*. Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Reko Dwi Salfutra dan Rio Armada Agustian. Desember 2017. "Problematika Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

di Kota Pangkalpinang” *Jurnal Hukum Progresif, Volume XI Nomor 2 Desember 2017*. Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

Sri Wijayanti. 2010. “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah”. *Tesis*. Universitas Diponegoro, Semarang.

Suardi. 2005. *Hukum Agraria*. Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana, Jakarta.

Waskitodan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*. Kencana, Jakarta.

Yamin Lubis dan Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju, Bandung.