



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 6 Januari 2024, Revised: 30 Januari 2024, Publish: 3 Februari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Prosedur Pendaftaran Tanah Adat Secara Sporadik dan Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Beritikad Baik

Anita Cornelia¹, Mutiara Dewi Saraswati², Zakaria Falyafil³, Kamal Husein⁴

¹Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia
Email: anitacorneliaa@gmail.com

²Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia
Email: mutipurwadi@gmail.com

³Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia
Email: falyafilzakaria@gmail.com

⁴Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia
Email: kamalhusein050201@gmail.com

Corresponding Author: anitacorneliaa@gmail.com

Abstract: *The implementation of land registration for the first time contained various problems, refer to State Administrative Court Decision Number 81/G/2012/PTUN-MDN jo. Decision of the High State Administrative Court Number 73/B/2013/PT.TUN-MDN jo. Supreme Court Decision Number 457K/TUN/2013 in conjunction with Supreme Court Decision Number 77 PK/TUN/2015, where the land belonging to Che'Dah is traditional Grant land used by Mario Lumban Tobing and sold to Christian Radjagukguk with the approval of Che'Dah, Christian Radjagukguk sold the house building to Saminah Br. Tampubalon, but the land has been issued a certificate of ownership rights number 327, Sukaraja sub-district by Datuk Syarial who obtained through conversion the recognition of rights and Datuk Syarial is the heir of the late Datuk Kamal. This research will find the answers to a problem, the type of research used is normative juridical which refers to laws and regulations that are passed and in force in Indonesia. The conclusion of this research is that the issuance of KTUN in the form of SHM Number 327/Sukaraja in the name of Datuk Syahrial is not in accordance with land registration procedures for the first time as stated in Article 12 paragraph (1) of GR Number 24 of 1997 and violates the GCG because it has harmed Norma Tampubalon as controller of the land acted in good faith. Ownership of land in good faith for 20 consecutive years is entitled to legal protection for sporadic land registration by unauthorized parties in the form of cancellation of SHM Number 327/Sukaraja. Cancellation of KTUN in the form of SHM can be done in 3 ways, namely requesting cancellation from the Minister of ATR/BPN through the Land Office, filing a lawsuit at the State Administrative Court (PTUN), or filing a lawsuit at the district court on the basis of an unlawful act.*

Keyword: *Sporadic Land Registration, GCG, Conversion of Recognition of Rights.*

Abstrak: Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali terdapat berbagai macam permasalahan, seperti pada kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 457K/TUN/2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015, dimana Tanah milik Che'Dah merupakan tanah adat *Grant* yang digunakan oleh Mario Lumban Tobing dan dijual kepada Christian Radjagukguk melalui persetujuan Che'Dah, Christian Radjagukguk menjual bangunan rumah kepada Saminah Br. Tampubalon, namun tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 327, Kelurahan Sukaraja oleh Datuk Syarial yang memperoleh melalui konversi pengakuan hak dan Datuk Syarial merupakan ahli waris Alm. Datuk Kamal. Penelitian ini merupakan pencarian jawaban mengenai suatu permasalahan, jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang disahkan dan berlaku di Indonesia. Kesimpulan dari penelitian ini adalah penerbitan KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas nama Datuk Syahrial tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana termaktub dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan melanggar AUPB karena telah merugikan Norma Tampubalon selaku penguasaan tanah beritikad baik. Penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 tahun berturut-turut berhak mendapatkan perlindungan hukum atas pendaftaran tanah secara sporadik oleh pihak yang tidak berhak berupa pembatalan SHM Nomor 327/Sukaraja. Pembatalan KTUN berupa SHM dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu meminta pembatalan Kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan, mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), atau mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas dasar perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sporadik, AUPB, Konversi Pengakuan Hak.

PENDAHULUAN

Esensi pendaftaran tanah merupakan pengejawantahan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya (Boedi Harsono, 1999). Pengertian pendaftaran tanah secara yuridis tertuang dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang 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 fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah yang dikemukakan oleh A.P. Parlindungan (A.P. Parlindungan, 1990), yaitu:

“Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkan bukti pendaftaran tanahnya saja, dan kemudian dianggap sebagai suatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah material yang ada di dalam setiap hak tersebut sehingga sedapat mungkin dielakkan kemungkinan adanya kelak gugalan dari orang-orang yang merasa lebih berhak.”

Ketentuan yang termuat dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, sesuai dengan pendapat Maria S.W. Sumardjono (Maria S.W. Sumardjono, 1997), yang menyatakan bahwa:

Untuk terwujudnya kepastian hukum tersebut, maka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah harus meliputi tiga hal yaitu:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat-surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah yang bersangkutan (*asas spesialitas*);
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran ini memberikan keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (*asas openbaarheid*);
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).

Untuk mencapai tujuan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah, diperlukan adanya *asas publisitas* dan *asas spesialitas* yang merupakan syarat dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. *Asas publisitas* menekankan pada segi legalitas yaitu segi-segi hukum atas tanah, sedangkan *asas spesialitas* menyangkut hubungan subyek hukum dengan obyek hak atas tanah harus jelas (Sri Winarsi dan Agus Sekarmadji, 2001).

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui 2 (dua) cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadis meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal (Hajati *et al.*, 2021). Pada pendaftaran hak atas tanah secara sporadis, inisiatif untuk mendaftarkan datang dari anggota masyarakat yaitu individu atau badan hukum yang kebetulan mempunyai bidang tanah yang pendaftarannya diwajibkan. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah secara sporadis dilaksanakan karena keterbatasan-keterbatasan dari pemerintah, misalnya dana dan untuk menampung keinginan masyarakat dalam pensertifikatan tanah yang semakin besar. Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas-asas, dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping memberikan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis.

Tujuan pendaftaran tanah termaktub dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (Sri Hajati *et al.*, 2021).
- 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.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihannya, pembebanannya, dan hapusnya wajib didaftarkan (Hajati *et al.*, 2021).

Pendaftaran tanah tidak terbatas pada hak-hak atas tanah yang termuat dalam ketentuan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, namun termasuk pendaftaran tanah terhadap tanah-tanah yang disebutkan dalam ketentuan konversi UUPA (Hajati *et al.*, 2021). Jenis-jenis hak atas tanah atau kepemilikan hak atas tanah tersebut telah ada sebelum lahirnya UUPA, yang akan disebut sebagai pendaftaran hak atas tanah lama. Dalam rangka mewujudkan terciptanya tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah hak atau satuan rumah susun, termasuk peralihan haknya, pembebanan hak dan hapusnya hak yang bersangkutan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Sri Winarsi dan Agus Sekarmadji, 2001). Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sertifikat tanah sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan di depan pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah (Bactiar Effendy, 1993). Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat tertulis memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat bagi siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang. Pada data fisik dari sertifikat mencantumkan keterangan dari letak, batas, dan luas tanah dari sertifikat tersebut, sedangkan data yuridis mencantumkan keterangan mengenai status hukum dari tanah tersebut.

Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti

surat tertulis memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat bagi siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang. Pada data fisik dari sertifikat mencantumkan keterangan dari letak, batas, dan luas tanah dari sertifikat tersebut, sedangkan data yuridis mencantumkan keterangan mengenai status hukum dari tanah tersebut.

Terdapat suatu problematika berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik. Tanah pertapakan milik Che'Dah merupakan tanah adat berdasarkan *Grant* Nomor: 141 tanggal 10 Februari 1944 (2604). Tanah tersebut pertapakan tersebut digunakan oleh Mario Lumban Tobing untuk membangun rumah diatas tanah pertapakan miliknya berdasarkan Izin Nomor 333/1950 tertanggal 22 November 1950. Pada tanggal 22 April 1953, Matio Lumban Tobing menjual bangunan rumah tersebut kepada Christian Radjagukguk dan telah mendapatkan persetujuan Che'Dah selaku pemilik tanah sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan tertanggal 22 April 1953.

Pada tanggal 9 Februari 1968, Christian Radjagukguk menjual bangunan rumah diatas tanah milik Che'Dah kepada Saminah Br. Tampubalon sebagaimana termaktub dalam Surat Jual Beli Rumah tertanggal 9 Februari 1968 dan Kwitansi Pembayaran tertanggal 8 Februari 1968. Saminah Br. Tampubalon merupakan keluarga Norma Tampubalon (Penggugat) yang telah menguasai tanah pertapakan beserta bangunan tersebut secara terus menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Pada tanggal 21 April 2003, Saminah B. Tampubalon mengalihkan penguasaan tanah pertapakan beserta bangunan kepada Norma Tampubalon (Penggugat) sebagaimana termaktub dalam Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003.

Naasnya, Datuk Syarial (Tergugat) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 327, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, tertanggal 30 November, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00090, dengan luas 211m², tertanggal 28 November 2000 terhadap tanah pertapakan tersebut tanpa sepengetahuan Norma Tampubalon (Penggugat) maupun Saminah Br. Tampubalon. Sertipikat Hak Milik Nomor 327 tertanggal 30 November 2000 telah terdaftar atas nama Datuk Kamal diperoleh melalui konversi pengakuan hak dan telah dibaliknamakan kepada Datuk Syahrial selaku ahli waris Alm. Datuk Kamal.

METODE

Penelitian adalah sebuah pencarian jawaban mengenai suatu permasalahan (Soetandyo Wignyosoebroto, 2002). Dalam penyusunan jurnal, jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang disahkan dan berlaku di Indonesia. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif (Johnny Ibrahim, 2007). Dalam penelitian yuridis normatif, yang menjadi tolak ukur dari sebuah penelitian adalah sifat dan disiplin hukum. Disiplin hukum ini terbagi menjadi 2 (dua) macam penjabaran yakni disiplin hukum yang dijabarkan secara umum dan disiplin hukum yang dijabarkan secara khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pendaftaran Tanah *Grant* dan Penerapan AUPB Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Konversi Pengakuan Hak

Secara umum, permasalahan pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi permasalahan yaitu permasalahan yang berkaitan dengan (Pocut Meutia Azhari, 2018):

1. Pengakuan kepemilikan hak atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak;
4. Pendudukan eks tanah partikelir.

Bentuk/sifat permasalahan pertanahan yang terjadi di Indonesia meliputi hal sebagai berikut (Pocut Meutia Azhari, 2018):

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya;
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian;
3. Kekeliruan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Pendaftaran tanah merupakan amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu menjamin kepastian hukum pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA diatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Alm. Datuk Kamal terhadap SHM Nomor 327/Sukaraja merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan bukan atas prakarsa pemerintah, melainkan inisiatif individu atau kelompok itu sendiri. SHM Nomor 327/Sukaraja merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat KTUN). Pengertian KTUN secara yuridis tertuang dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peratun) bahwa:

“KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

KTUN mengandung 3 (tiga) sifat yaitu konkret, individual dan final. Konkret berarti objek yang diputuskan dalam KTUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan (Ridwan H.R, 2006). Pertama, KTUN bersifat konkret, yaitu SHM Nomor 327/Sukaraja tidak abstrak tetapi berwujud. Sertifikat hak atas tanah yang tertulis secara konkret menyatakan bahwa pemilik obyek sengketa adalah Datuk Syahrial (Tergugat). Kedua, KTUN bersifat individual karena tidak ditujukan kepada umum melainkan hanya ditujukan kepada Datuk Syahrial (Tergugat). Ketiga, KTUN bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi lainnya sehingga telah definitive dan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang

ditimbulkan oleh KTUN yaitu SHM Nomor 327/Sukaraja adalah kepemilikan hak atas tanah dalam obyek sengketa beralih menjadi milik Alm.Datuk Kamal (keluarga Tergugat).

KTUN merupakan suatu keputusan (*beschikking*) harus berpedoman AUPB, terutama asas profesionalitas dan asas akuntabilitas. Penerbitan KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas nama **Alm.Datuk Syahrial (keluarga Tergugat)** tidak sesuai dengan AUPB. Pertama, asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keadilan yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan dan penerbitan suatu KTUN harus didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan terhadap fakta-fakta yang relevan dan sebenarnya, serta mempertimbangkan kepentingan terkait. Penerbitan SHM Nomor 327/Sukaraja dilakukan oleh Panitia Ajudikasi. Menurut Pasal 1 angka 8 PP Nomor 24 Tahun 1997, adjudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam penerbitan SHM Nomor 327/Sukaraja, Panitia Ajudikasi bertugas untuk menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah sebagaimana termaktub dalam Pasal 52 huruf c Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA 3 Tahun 1997).

Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh **Alm. Datuk Syahrial (keluarga Tergugat)** tidak menunjang asas profesionalitas karena tidak melakukan penyelidikan terhadap riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah. **Alm. Datuk Syahrial (keluarga Tergugat)** tidak pernah menguasai tanah yang terletak di Gang Usaha II Kelurahan Sukaraja sebagaimana termaktub dalam SHM Nomor 327/Sukaraja. **Faktanya**, Saminah Br. Tampubalon telah menguasai tanah obyek sengketa selama 35 (tiga puluh lima) tahun secara terus menerus sejak tahun 1968 tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Penguasaan tanah dilanjutkan oleh **Norma Tampubalon (Penggugat)** selama 12 (dua belas) tahun atas dasar Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003, sejak tahun 2003 hingga tahun 2012. Artinya penguasaan terhadap obyek sengketa telah dilakukan selama 44 (empat puluh empat) tahun, maka **Norma Tampubalon (Penggugat)** merupakan pemilik sah atas obyek sengketa.

Kedua, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. **Norma Tampubalon (Penggugat)** tidak pernah melihat ataupun membaca Pengumuman Pendaftaran Tanah yang telah ditempelkan di Kantor Kelurahan ataupun di tempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Hal tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah sporadik yang dilakukan oleh **Alm. Datuk Syahrial (keluarga Tergugat)** melanggar asas keterbukaan.

Ketiga, asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerbitan SHM Nomor 327/Sukaraja telah bertentangan dengan Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.” **Alm. Datuk Tampubalon** tidak pernah memanggil tetangga sebagai saksi yang berbatasan langsung dengan

obyek sengketa, dengan demikian penerbitan SHM Nomor 327/Sukaraja tidak memenuhi Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Produk KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas nama **Alm.Datuk Syahrial (keluarga Tergugat)** telah merugikan **Norma Tampubalon (Penggugat)** karena **Saminah Br. Tampubalon** selaku keluarga **Norma Tampubalon (Penggugat)** telah melakukan penguasaan atas obyek sengketa selama 35 (tiga puluh lima) tahun berturut-turut. Penerbitan KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas dasar konversi pengakuan hak yang tidak diketahui oleh **Norma Tampubalon (Penggugat)** maupun **Saminah Br. Tampubalon**.

Tanah *grant* merupakan tanah hak milik adat Sumatera atau dikenal tanah hak-hal lama. Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrument untuk memenuhi asas unifikasi hukum pertanahan melalui UUPA. Konversi merupakan perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA (Boedi Harsono, 1999). Selanjutnya, konversi hak-hak atas tanah adalah pengaturan dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA (A.P. Parlindungan, 1990). Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Agung Raharjo, 2010). Ketentuan konversi mengenai hak-hak tanah telah diatur pada Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA, yaitu:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *andarbeni* hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, pesini, *grant* sultan, *landirijenbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikilir dan hak-hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

SHM Nomor 327/Sukaraja berasal dari tanah *grant* merupakan hak atas tanah yang termasuk dalam Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pemilikan tanah obyek sengketa diperoleh Norma Tampubalon (Penggugat) melalui Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003 dengan Saminah Br. Tampubalon. Saminah Br. Tampubalon memperoleh obyek sengketa dari Christian Radjagukguk berdasarkan Surat Jual Beli dan Kwitansi tertanggal 8 Februari 1968. Christian Radjagukguk memperoleh obyek sengketa dari Matio Lumban Toing dengan Surat Keterangan Persetujuan tertanggal 22 April 1953 dari Che'Dah selaku pemilik obyek sengketa dengan bukti *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944.

Menilik sejarahnya, obyek sengketa berasal dari tanah *grant* dengan bukti *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944. Apabila *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944 diserahkan kepada pembeli tanah secara berkesinambungan, maka pemilik tanah terakhir Norma Tampubalon (Penggugat) seharusnya memegang *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944. Menurut Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944 dapat dijadikan alat bukti untuk mengajukan pendaftaran tanah secara sporadik.

Apabila Norma Tampubalon (Penggugat) tidak memiliki bukti *Grant* Nomor 141 tertanggal 10 Februari 1944, maka berdasarkan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pembuktian dilakukan berdasarkan penguasaan fisik. Dalam penjelasannya, penguasaan dan penggunaan tanah harus dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut. Penguasaan dan penggunaan tanah dengan itikad baik sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah ini pun harus jelas dan tidak menimbulkan multitafsir ataupun kekaburan hukum (Ayu Bimo Setyo Putri, 2017). Itikad baik bermakna bahwa perbuatan untuk menguasai fisik itu dilakukan tanpa tipu daya ataupun tipu muslihat yang dilakukan dengan terbuka (diketahui oleh umum atau tidak secara sembunyi-sembunyi), tanpa pihak lain dan tidak hanya melihat kepentingan pribadi semata, serta dinilai patut dalam norma yang berkembang di masyarakat tersebut. Secara yuridis, penguasaan hak atas tanah dengan itikad baik diatur dalam Pasal 1963 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.”

Norma Tampubalon (Penggugat) mendapatkan obyek sengketa dari Saminah Br. Tampubalon, dimana Saminah Br. Tampubalon telah menguasai dan menggunakan tanah selama 35 (tiga puluh lima) tahun berturut-turut sejak tahun 1968. Menurut Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, Saminah Br. Tampubalon telah menguasai tanah obyek sengketa selama 35 (tiga puluh lima) tahun secara terus menerus sejak tahun 1968 tanpa ada gangguan dari pihak manapun. Penguasaan tanah dilanjutkan oleh **Norma Tampubalon (Penggugat)** selama 12 (dua belas) tahun atas dasar Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003, sejak tahun 2003 hingga tahun 2012. Artinya penguasaan terhadap obyek sengketa telah dilakukan selama 44 (empat puluh empat) tahun, maka **Norma Tampubalon (Penggugat)**

merupakan pemilik sah atas obyek sengketa. Oleh karena itu diketahui bahwa penguasaan tanah obyek sengketa oleh **Norma Tampubalon (Penggugat)** dilakukan dengan itikad baik. Pasal 1958 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Untuk memenuhi waktu yang diperlukan untuk daluwarsa dapatlah seorang menambahkan kepada waktu selama ia berkuasa, waktu selama berkuasanya orang yang lebih dahulu berkuasa, dari siapa ia telah memperoleh bendanya, tak peduli dengan cara bagaimana ia menggantikan itu, baik dengan alas hak umum maupun dengan alas hak khusus, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1958 KUH Perdata, penguasaan obyek sengketa oleh **Norma Tampubalon (Penggugat)** atas bangunan rumah dan tanah pertapakannya sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2012 ditambah dengan waktu penguasaan oleh pemilik sebelumnya yaitu Saminah Br. Tampubolon selama 35 (tiga puluh lima) tahun sehingga total penguasaan obyek sengketa adalah 44 (empat puluh empat) tahun, maka secara daluwarsa **Norma Tampubalon (Penggugat)** merupakan pemilik atas sebuah bangunan rumah beserta tanah pertapakannya.

Upaya Hukum Pemilik Tanah Beritikad Baik yang Durigikan Atas Pendaftaran Tanah Oleh Pihak Yang Tidak Berhak

UUPA merupakan wujud pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yaitu: “Bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Sertipikat hak atas sebidang tanah merupakan *output* proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik yang di dalamnya berupa keterangan berkaitan dengan batas tanah, letak tanah, luas tanah, serta bangunan di atasnya apabila ada dan dianggap perlu, dan data yuridis yang di dalamnya berupa keterangan mengenai status tanah, bangunan yang berdiri di atasnya, pemegang hak atas sebidang tanah tersebut dan hak pihak lain yang ada, serta hal-hal lain yang ada di atasnya (Putu Astika Yasa dan I Nyoman Bagiastra, 2021). Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Kepastian hukum terhadap suatu hak atas sebidang tanah sangat dipengaruhi oleh sistem pendaftaran yang dianut dalam pendaftaran tanahnya (Yoyon Mulyana Darusman, 2016). Di dalam pendaftaran atas bidang tanah ada dua sistem publikasi yang dikenal yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif (Yoyon Mulyana Darusman, 2016). Indonesia menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif seperti yang dituangkan dalam Pasal 19 UUPA secara tersirat (Urip Santoso, 2005), dengan begitu pembuktian sertifikat hak atas bidang tanah di Indonesia menjadi kuat. Namun, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyebutkan: Mengingat stelsel negatif tentang registrasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarannya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (Noni Wulandari Lubis, 2017).

KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dapat diajukan pembatalan oleh pihak yang keberatan. Pengertian

pembatalan sertifikat hak atas tanah tertuang dalam Pasal 1 angka 14 [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan](#) (selanjutnya PMA Nomor 9 Tahun 1999) bahwa: Pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Pembatalan dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

- 1 Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan

Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) PMA Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan: “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.” Selanjutnya, Pasal 107 PMA Nomor 9 Tahun 1999 yang menentukan: sebagai berikut:

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
 - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 - c. Kesalahan subjek hak;
 - d. Kesalahan objek hak;
 - e. Kesalahan jenis hak;
 - f. Kesalahan perhitungan luas;
 - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
 - h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
 - i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif
- 2 Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

KTUN dapat dibatalkan dengan cara mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun, pengajuan gugatan terhadap KTUN memiliki batas waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 UU Peratun yang menyatakan: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” Pasal 55 UU Peratun mengisyaratkan bahwa gugatan yang dapat diajukan tidak hanya terbatas pada sertifikat tanah yang telah terbit kurang dari 5 (lima) tahun lamanya sebagaimana termaktub dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Pembatalan hak atas tanah dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) PMA Nomor 9 Tahun 1999 diterbitkan apabila terdapat:

1. Cacat hukum administratif; dan/atau
2. Melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMA Nomor 9 Tahun 1999 yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah;
2. Sertifikat hak atas tanah;
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

3 Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 KUHPerdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Kesalahan penerbitan SHM Nomor 327/Sukaraja terjadi atas dasar cacat administratif karena penerbitannya tidak didasarkan kepada kelengkapan data fisik dan data yuridis yang lengkap dan akurat. Pembatalan KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas nama Datuk Syahrial oleh Norma Tampubalon selaku penguasa tanah beritikad baik tidak harus dilakukan melalui gugatan di PTUN sebagaimana Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN *jo*. Putusan Mahkamah Agung Nomor 457K/TUN/2013 *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015.

KESIMPULAN

Berkaitan dengan uraian dan pembahasan mengenai sengketa pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN *jo*. Putusan Mahkamah Agung Nomor 457K/TUN/2013 *jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerbitan KTUN berupa SHM Nomor 327/Sukaraja atas nama Datuk Syahrial tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana termaktub dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan melanggar AUPB karena telah merugikan Norma Tampubalon selaku penguasaan tanah beritikad baik.
2. Penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut berhak mendapatkan perlindungan hukum atas pendaftaran tanah secara sporadik oleh pihak yang tidak berhak berupa pembatalan SHM Nomor 327/Sukaraja. Pembatalan KTUN berupa SHM dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu meminta pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan, mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), atau mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas dasar perbuatan melawan hukum.

REFERENSI

- Achmad Ali. (2012). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana.
- A.P. Parlindungan. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan 1. Bandung: Mandar Maju.
- _____. (1990). *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Bactiar Effendy. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Edisi Revisi*. Jakarta: Djambatan.
- Cekli Setya Pratiwi, Shinta Ayu Purnamawati, Fausi, Christina Yulita Purbawati. (2016). *Penjelasan Hukum Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*. Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP).
- C.S.T. Kansil. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

- Johnny Ibrahim. (2007). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Maria S.W. Sumardjono. (1997). *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: BPN dan FH UGM.
- Philipus M. Hadjon. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- _____. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Ridwan H.R. (2006). *Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Raharjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soetandyo Wignyosoebroto. (2002). *Hukum Paradigma, Metode dan Masalah*. Jakarta: Elsam dan Huma.
- Sri Hajati, Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, Oemar Moecthar. (2021). *Politik Hukum Pertanahan Indonesia, Cetakan Pertama*. Jakarta: Kencana.
- _____, Sri Winarsi dan Agus Sekarmadji. (2001). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Dalam Proyek Administrasi Pertanahan Sebagai Upaya Untuk Memberikan Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah*, Surabaya: Lembaga Penelitian Universitas Airlangga.
- Urip Santoso. (2005). *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media.
- Paulus Effendi Lotulung (ed). (1994). *Himpunan Makalah Asas–Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, Cetakan Pertama*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ayu Bimo Setyo Putri. (2017). *Itikad Baik Pada Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan*. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 8(1), 12-21.
doi: <https://doi.org/10.26905/idjch.v8i1.1726>
- Putu Astika Yasa dan I Nyoman Bagiastra. (2021). *Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia*. *Udayana Master Law Journal*, 10(4), 827-840. doi: <https://doi.org/10.24843/JMHU.2021.v10.i04.p12>
- Socha Tcefortin Indera Sakti. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*. *Jurnal Privat Law*, 593-602. doi: <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>
- Yoyon Mulyana Darusman. (2016). *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. *ADIL*, 7(1), 36-56.
doi: <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN
- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 457K/TUN/2013
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015
- Agung Raharjo. (2010). *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*. Semarang: Tesis Universitas Diponegoro.
- Noni Wulandari Lubis. (2017). *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013)* Medan: Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Pocut Meutia Azhari. (2018). *Sengketa Penguasaan Tanah Milik Yang Didaftarkan Hak Guna Bangunan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor*

480/K/TUN/2012), Medan: Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.