

**“KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT
HGB YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KOTA BALIKPAPAN DENGAN
NOMOR.6729/KEL.SEPINGGANG TAHUN 2006 DAN
NOMOR.6730/KEL.SEPINGGAN TAHUN 2006 YANG
TERLETAK DI KOTA BALIKPAPAN SESUAI PUTUSAN
NOMOR.05/G/2014/PTUN-SMD”**

Linda Setia Ningsih dan Parlindungan Pasaribu

Lindasetia14@gmail.com, parlindunganpasaribu@uwgm.ac.id

Anggota LKBH dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

ABSTRAK

Tanah memiliki arti yang paling dalam, bagi kehidupan bangsa Indonesia mengingat sebagian besar rakyat termasuk perekonomian masih bercorak agraris. Kebutuhan tanah yang semakin meningkat dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah, dari hal tersebut tentunya mendorong keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atau bukti tertulis terkait hak dan kewajiban terhadap suatu kepemilikan. Dalam hal penjaminan atau kepastian hukum untuk suatu kepemilikan yang dimaksud adalah sertifikat ternyata masih bisa di gugurkan dalam bentuk pembatalan sertifikat dengan masalah cacat administrasi ataupun cacat procedural dan melaksanakan Putusan Pengadilan yang disertai dengan dasar hukum, Oleh sebab itu sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti satu-satunya, jadi sertifikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan dimuka pengadilan.

Kata Kunci : Prosedural, Kepastian Hukum, Putusan, Pembatalan Sertifikat.

ABSTRACT

Land has the deepest meaning, for the life of the nation Indonesia considering most people including patterned economy is still agriculture. Increasing land needs of the growing population and increasing other needs related to the land, of it certainly stimulated a desire to obtain legal certainty jamnan or written evidence regarding the rights and obligations of an ownership. In terms of the guarantee or the rule of law to an ownership question is the certificate appeared to still be in aborted in the form of cancellation of the certificate with the problem of defective administration or flawed procedural and implement the Court's Decision is accompanied by a legal basis, therefore the land certificate serves as a tool evidentiary on holding a piece of land. Strong sense means that the land certificate is evidence that it is not the only one, so the certificate of land according to land registration system adopted BAL can still be aborted / canceled along can prove upfront court.

Keywords: Procedural, Rule of Law, Verdict, Certificate Revocation.

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Tanah memiliki arti yang paling dalam, bagi kehidupan bangsa Indonesia. Mengingat bahwa Negara Republik Indonesia masih merupakan Negara agraris, dimana di susunan kehidupan sebagian besar rakyat termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi dapat juga dipakai sebagai jaminan dalam hal pemnjinaman, hingga sewa-menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik yang dipunyai oleh seseorang tersebut. Bukti tertulis itu disebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat. Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan surat/barang yang bernilai.

Menurut Bachtiar Effendi di dalam buku yang berjudul Pendaftaran Tanah dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya "Sertifikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri."¹ Oleh sebab itu sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti satu-satunya, jadi sertifikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu

tidak benar. Berdasarkan jalan pikiran tersebut dan agar tanah itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, maka tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (pasal 33 (3) UUD 1945, juga pasal 2 (1) UUPA No. 5/1960). Istilah "dikuasai" pada pasal 33 (3) UUD 1945 dan pasal 2 (1) UUPA itu bukanlah berarti "dimiliki" tetapi bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia di beri wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah. UUPA melalui berbagai kebijakan yang ada, telah semakin kurang mampu mengayomi hak-hak masyarakat, disisi lain UUPA juga memberikan peluang atau kemudahan pada pihak yang mempunyai akses terhadap modal dan akses politik dengan segala dampaknya. Dalam UUPA ditegaskan bahwa hak menguasai dari Negara ini mempunyai wewenang dari Negara kepada pemerintah sebagai wakil untuk mengatur penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Dalam pasal 4 UUPA ditentukan hak menguasai dari Negara, yaitu untuk menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dan hak ini dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan Badan Hukum. Jika hak ini dipunyai oleh orang lain atau Badan Hukum maka hak atas tanah ini harus di daftarkan dikantor Badan Pertanahan setempat. Pendaftaran yang dimaksudkan itu akan bersifat *Rechts Kodaster*, yaitu suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin "Kepastian Hukum" juga merupakan "alat pembuktian yang kuat".

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai

¹Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Alumni, Bandung. Hlm 25

bidang-bidang tanah dan 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 (Pasal 1 angka (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pertumbuhan penduduk dan kebutuhannya yang terus meningkat, ternyata tidak mampu diimbangi oleh suplai tanah, sehingga membawa konsekuensi yang sangat serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan anatar manusia dengan manusia yang berobyek tanah. Ketidakseimbangan itu akan semakin timpang atau bahkan didaerah tertentu terjadi polarisasi penguasaan tanah apabila mekanisme penguasaan tanah tidak segera mendapatkan regulasi untuk mencegahnya. Kebutuhan manusia yang harus dipenuhi oleh tanah, baik sebagai basis dari terciptanya kebutuhan itu ataupun sebagai factor produksi akan terus meningkat, meskipun seandainya pertumbuhan penduduk Indonesia akan berhenti pada titik nol. Maka muncul beragam individu atau lembaga berbadan hukum yang sangat rakus tanah yang selalu berupaya dengan segala kemampuannya untuk menguasai, mengumpulkan tanah orang-orang lemah yang dihipit oleh jeratan kemajuan ekonomi.²

Seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakin meningkat. Terbatasnya jumlah lahan untuk dijadikan tempat tinggal, tempat usaha maupun untuk pengelolaan di atasnya, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki ataupun kegunaan di atas tanah tersebut.

Persepsi dan konsepsi pembuat kebijakan terhadap tanah akan berpengaruh terhadap pilihan kebijakan yang ditempuh; apakah berorientasi pada penghargaan hak seseorang terhadap perolehan dan

pemanfaatan tanah sebagai hak asasi orang yang dijamin dapat diperoleh secara adil, atau cenderung menyerahkan perolehan dan pemanfaatan tanah kepada mekanisme pasar dengan segala dampaknya.

Menurut Sumardjono dalam "Rorientasi kebijakan pertanahan, "Perwujudan keadilan social di bidang pertanahan dapat dilihat pada prinsip-prinsip dasar dari UUPA, yakni: prinsip Negara menguasai, prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah masyarakat hukum adat, asas fungsi social semua hak atas tanah, prinsip *Land reform*, prinsip perencanaan dalam penggunaan tanah dan upaya pelestariannya, dan prinsip nasionalitas. Prinsip dasar tersebut kemudian dijabarkan dalam berbagai produk berupa peraturan perundang-undangan dan kebijakan lainnya. Di dalam praktek dapat dijumpai berbagai peraturan yang biasa terhadap kepentingan kelompok kecil masyarakat dan belum memberikan perhatian serupa kepada kelompok masyarakat yang lebih besar".³ Lebih-lebih dalam rangka pembangunan daerah masih sangat dibutuhkan masyarakat. Oleh sebab itu menurut Sarjita ada 3 (tiga) hal dalam pembangunan daerah yang harus diperhatikan :⁴

1. Sustainability ekonomi
2. Sustainability social
3. Sustainability ekologi

Arti tanah bagi kehidupan manusia sangatlah penting karena manusia hidup berpijak pada tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa tanah tempat berpijak dan tanahlah jati diri setiap manusia. Meskipun begitu tidak mudah mendapatkan tanah begitu saja, karena segala sesuatunya diatur dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 UUD 1945, yang berbunyi : "Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan

²Ali Sofwan Husein, 1997, *Konflik Pertanahan, Pustaka Sinar Harapan*, Jakarta, Hlm 41

³Maria.S.W.Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan III (Edisi Revisi) Kompas, Hlm.42

⁴Sarjita, 2005, *Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Keppres No.34 Tahun 2003)*, Tugu Jogja, Yogyakarta, Hlm.62

rakyat” Tata cara untuk mendapatkan tanah bermacam-macam, seperti mengajukan permohonan kepada Negara, jual beli, hibah, tukar menukar, ataupun berdasarkan konversi, jenis-jenis hak atas tanahpun bermacam-macam seperti diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak lain yang akan ditetapkan oleh Undang-Undang serta hak-hak yang bersifat sementara.⁵

Dalam praktik di lapangan, hak-hak yang banyak dipergunakan dan kenal masyarakat adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang mempunyai ciri dan kegunaan dan jangka waktu. Salah satu Hak Atas Tanah yang sering dijumpai dalam praktek adalah ketika sertifikat bisa saja menimbulkan akibat hukum karena di awal mekanisme pendaftaran tidak procedural namun tetap dikeluarkannya sertifikat tersebut dan fakta membuktikan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan dapat dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan.

Pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Bagian V Pasal 3 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 (“SEMA No. 2/1991”), yang masing-masing menyatakan sebagai berikut :

- a. Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tengga waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
- b. Bagian V, Pasal 3 SEMA No. 2/1991 :

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingan dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;⁶ Persoalan tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi memang semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak, Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat aspek yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan psikologis, karena status hak merupakan jalan untuk pembangunan yang dilakukan sebagai upaya penjaminan dan ketaatan hukum dalam suatu hak khususnya dalam hal pertanahan. Kantor Pertanahan yang mempunyai kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat ternyata tidak cukup efektif sehingga ketika sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dapat disengketakan hingga diberikan Putusan untuk pembatalan terhadap sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan yang sudah pasti dalam proses penerbitan ada materi yang dikeluarkan oleh seseorang atau Badan Hukum yang mendaftarkan tanah atau objeknya.

Tentunya dalam hal ini menunjukkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa yang mana dalam hal ini berpedoman pada ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur “Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau kota madya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”; yang selanjutnya dalam pasal

⁵Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan Jakarta, Hlm. 557

⁶Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.25

12 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut, mengatur “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tentang Penerbitan Sertifikat”;

Dalam penelitian ini penulis memilih daerah penelitian di Kota Balikpapan, sebab objek sengketa yang menimbulkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 05/G/2014/PTUN-SMD mengenai pembatalan Hak Guna Bangunan berada di Kelurahan Sepinggian kota Balikpapan. Adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional kota Balikpapan yang dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana terdapat pada Putusan Nomor 05/G/2014/PTUN-SMD tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan No.6729/Kel.Sepinggian tahun 2006 dan No.6730/Kel.Sepinggian tahun 2006 di Kota Balikpapan. Selanjutnya dari penelitian ini diharapkan akan diketahui prosedur yang harus ditempuh oleh seseorang yang ingin mendaftarkan Hak Guna Bangunan terhadap tanahnya serta hambatan-hambatan yang dihadapi dan Tanggung Jawab BPN terhadap Pembatalan tersebut.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6729/Kel.Sepinggian tahun 2006 dan No. 6730/Kel.Sepinggian tahun 2006 yang terletak di Kelurahan Sepinggian Kota Balikpapan oleh Badan Pertanahan Kota Balikpapan ?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.6729/Kel.Sepinggian tahun 2006 dan No. 6730/Kel.Sepinggian tahun 2006 yang terletak di Kota Balikpapan, berdasarkan Putusan No.05/G/2014/PTUN-SMD ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 6729/Kel.Sepinggian tahun 2006 dan No. 6730/Kel.Sepinggian tahun 2006 yang terletak di Kota Balikpapan oleh Badan Pertanahan Kota Balikpapan.
- b. Untuk mengetahui Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional kota Balikpapan terhadap pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.6729/Kel.Sepinggian tahun 2006 dan No.6730/Kel.Sepinggian tahun 2006 yang terletak di Kota Balikpapan, berdasarkan Putusan No.05/G/2014/PTUN-SMD.

Adapun Penelitian ini diharapkan berguna Secara praktis, diharapkan dapat menjadi masukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan serta pihak lainnya terhadap mekanisme penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Secara teoritis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan bagi peneliti maupun pihak lainnya, serta dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya yang judulnya relatif sama khususnya berhubungan dengan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder. Untuk menunjang dan melengkapi data, maka dilakukan penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan cara terjun langsung kemasyarakat untuk memperoleh data primer, sehingga dalam penelitian ini dibutuhkan

Data utama atau primer, adalah data utama dalam penelitian ini yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang merupakan bahan-bahan hukum seperti bahan hukum Prier yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literature, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya

ilmiah lainnya yang berhubungan dengan peneliti ini.⁷ Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Kamus Umum Bahasa Indonesia, kamus hukum, kamus Inggris-Indonesia, dan Ensiklopedia.

Selanjutnya Data Sekunder adalah data pendukung yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan cara wawancara dan mengajukan daftar pertanyaan kepada narasumber penelitian.

B. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Sumber data ini diperoleh dengan membaca mengumpulkan dan menginventarisasi data-data primer, yaitu mempelajari ke enam bahan hukum di atas yang menyangkut tentang pembatalan sertifikat HGB berdasarkan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

b. Studi Lapangan

Merupakan teknik pencarian data yang dilakukan di lapangan secara langsung akan mendapatkan informasi mengenai masalah yang akan diteliti.

C. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang di peroleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.6729/Kel.Sepinggan tahun 2006 dan Nomor.6730/Kel.Sepinggan tahun 2006 yang terletak di Kelurahan Sepinggan Kota Balikpapan.

Tata cara Pemberian Hak Guna Bangunan, dapat dikatakan cukup panjang dan memakan waktu namun bukan berarti hal itu tidak mungkin dilakukan. Bahkan dengan system BPN yang terpadu seperti saat ini yang secara langsung diamati oleh penulis dalam penelitiannya, permohonan akan cepat membuahkan hasil dan memakan biaya sangat kecil, yang harus diperhatikan dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan adalah pemenuhan kewajiban yang dikenakan kepada pemohon setelah diberitahukan oleh Kantor Pertanahan. Tetaplah focus dalam mengikuti setiap proses tahapan untuk menghindari adanya keterlambatan dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6729/Kelurahan Sepinggan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.6730/Kelurahan Sepinggan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1960, PP No.40 Tahun 1996, PP No.24 Tahun 1997 jo PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA/Ka. BPN No.3 Tahun 1999 dan PMNA/Ka.BPN No.9 Tahun 1999.

1. Berikut tahapan demi tahapan pemberian Hak Guna Bangunan :
 - a. Pemohon mengajukan permohonan secara tertulis yang ditujukan kepada masing-masing Pejabat sesuai dengan kewenangannya, dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan yang ditentukan;
 - b. Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN sesuai dengan kewenangannya memeriksa

⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan*

- dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- c. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA bpn sesuai dengan kewenangannya mencatat pada formulir isian atas permohonan;
 - d. Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/Kepala BPN sesuai dengan kewenangannya memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian serta memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - e. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - f. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran;
 - g. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN memerintahkan kepada : 1) Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*kojnstatering rapport*); 2) Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; 3) Panitia Pemeriksa Tanah Ajudikasi untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan angka 2, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah;
 - h. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;
 - i. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah Ajudikasi, Kepala Kantor Pertanahan/Kepala Kanwil BPN/KEPALA BPN menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
 - j. Penetapan pemberian hak dikeluarkan secara kolektif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya usul pemberian hak tersebut dari Ketua Panitia Ajudikasi.
2. Proses Pembukuan / Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan
Setelah si Pemohon menerima Kutipan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut, maka Pemohon diwajibkan untuk segera memenuhi kewajiban, berupa antara lain :
 - a. Uang pemasukan kepada Negara.
 - b. Selanjutnya berdasarkan alat bukti hak yang ada (girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya) Hak Guna

- Bangunan yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.
- c. Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani buku tanah tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
 - d. Untuk Hak Guna Bangunan yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat;
 - e. Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
 - f. Selanjutnya Sertifikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

3. Kendala dalam Penerbitan Sertifikat HGB

Kendala yang dihadapi dalam penerbitan sertifikat justru ada pada sipemohon terkait dengan kelengkapan administrasi dan pembuktiannya itu sendiri karena dalam hal menerbitkan sertifikat BPN hanya menerima berkas, melakukan pemeriksaan kemudian bila telah dipenuhi berkas persyaratannya maka BPN melakukan penerbitan sesuai prosedural yang diatur dalam Undang-undang.

B. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Kota Balikpapan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor (HGB) Nomor.6729/Kel.Sepinggan tahun 2006 dan Nomor.6730/Kel.Sepinggan tahun

2006 yang terletak di Kota Balikpapan, berdasarkan Putusan No.05/G/2014/PTUN-SMD

Hak merupakan kekuasaan, kewenangan, kepentingan yang dilindungi hukum. Didalam hukum Indonesia, mengatur mengenai hak atas kebendaan baik benda bergerak, maupun tidak bergerak. Kepemilikan benda khususnya benda tidak bergerak harus dibuktikan keabsahan kepemilikan atas benda tersebut. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah, dimana sertifikat sebagai dokumen penting dan sah sebagai bukti dan dasar kepastian hukum kepemilikan atas tanah. Sertifikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah. Sertifikta merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999, yaitu: “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.” Jadi pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administratif dan Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sesuai dengan ketentuan pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Pasal 1 ayat (1) PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 mendefinisikan: “Pembatalan hak atas tanah adalah 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 memperoleh kekuatan hukum tetap” Sementara pasal-pasal lainnya dari regulasi diatas mengatur bahwa:

Pasal 13

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 104

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 106

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan karena Permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota)

Pasal 107

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat

(1) adalah:

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang-undangan;
- c. Kesalahan Subyek hak;
- d. Kesalahan Obyek hak;
- e. Kesalahan Jenis hak;

- f. Kesalahan Perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yurudis; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pasal 116

- (1) Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, setelah menerima berkas permohonan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya;
 2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh lampiran.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan dianggap kurang memenuhi syarat, Menteri dapat memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kembali data yuridis dan data fisik dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.
- (4) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 117

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah

diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116.

Pasal 118

Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3), Pasal 117 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Sementara itu, bila pembatalan hak Atas Tanah diajukan guna menindaklanjuti Putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap. Berlakulah ketentuan Pasal 124 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yakni:

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125

- (1) Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau memalui Kepala Kantor Pertanahan,
- (2) Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota

Bila permohonan demikian tidak mendapat tanggapan dari instansi terkait, maka berlakulah ketentuan Pasal 3 Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha;

- (1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak Mengeluarkan Keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.

- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud.
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak di terimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha telah mengeluarkan keputusan penolakannya.

Untuk permasalahan tersebut di atas hanyalah sebatas kesalahan hukum administrasi yang diperoleh BPN, untuk itu penyelesaiannya dapat dilakukan melalui upaya administratif, juga ada kemungkinan melalui upaya hukum pengadilan. BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang dikeluarkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa :

- (3) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- (4) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) anatar lain :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturab perundang-undangan.

Atas dasar hukum diatas dapat dipahami bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh BPN hanyalah sebatas Putusan Pengadilan TUN yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi pengecualiannya.

Adalah pada ayat (2) dengan alasan tersebut diatas. Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Pasal 55

- (1) tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa: pelaksanaan dari seluruh amar putusan; pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain :
 - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya.

Pada dasarnya bagi yang merasa memiliki sengketa hak atas tanah, dimana ada pihak yang merasa sebagai pemilik yang sah atas suatu hak atas tanah, secara kasuistik harus dilihat dari karakteristik perkaranya terlebih dahulu. Untuk cacat formil/procedural yang dilakukan pihak penerbit sertifikat hak atas tanah, maka dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atas produk pejabat Tata Usaha Negara (TUN,

salah satunya pejabat BPN/Kantor Pertanahan) selama tidak terbit lebih dari 90 hari sejak terbitnya produk pejabat TUN demikian; atau menggunakan mekanisme permohonan sebagaimana diuraikan diatas.

Adapun Kendala yang dihadapi dalam Pembatalan Sertifikat HGB antara lain.

1. Jika pihak yang mengajukan adalah pihak lain yang merasa dirugikan maka dalam masalah ini terdapat sengketa antara pemegang hak dengan pihak yang mengajukan.
2. Jika dasar yang digunakan untuk mengajukan hak adalah tanda bukti kepemilikan tanah dengan status tanah bekas milik adat berarti diperlukan adanya pembuktian kebenaran tanda bukti kepemilikan tersebut misalnya kebenaran letak tanah yang dimaksud dalam tanda bukti yang diajukan.
3. Pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemohon pembatalan tentu saja berhadapan dengan pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemegang hak dalam pendaftaran haknya.

Mengacu pada ketiga poin diatas maka penulis berpendapat bahwa kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah sebagai dasar untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah tanpa putusan pengadilan sulit dilaksanakan jika mengandung sengketa dan masih membutuhkan pembuktian lebih lanjut mengenai kebenaran dasar pengajuan permohonan pembatalan tersebut dan langkah yang ditempuh BPN dalam hal ini adalah menyarankan ke pengadilan. Jikalau pengadilan mengeluarkan Putusan untuk pembatalan sertifikat tersebut maka Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tidak mengalami kendala dalam melaksanakan eksekusi untuk pembatalan, karena walaupun terdapat kesalahan procedural dalam penerbitan bukan lah tanggung jawab atau dinyatakan kesalahan BPN karena yang menyatakan berkas administrasi asli atau palsu adalah tim penyidik dalam proses pemeriksaan untuk pembuktian.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.6729/Kel.Sepinggam tahun 2006 dan Nomor.6730/Kel.Sepinggam tahun 2006 yang terletak di Kelurahan Sepinggam Kota Balikpapan. Dapat dikatakan cukup panjang dan memakan waktu namun bukan berarti hal itu tidak mungkin dilakukan, karena dengan sistem BPN terpadu saat ini akan mempercepat hasil dan memakan biaya terjangkau, dan yang harus diperhatikan adalah pemenuhan kewajiban dalam proses pendaftaran sampai diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan.
2. Tanggung jawab BPN terhadap pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas dasar cacat hukum administratif dan Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sesuai dengan ketentuan pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Sehingga dalam hal pembatalan Sertifikat pun pejabat Kantor Pertanahan diberi kewenangan menjalankan tugasnya sebagai pejabat yang menerbitkan dan membatalkan. Maka sudah jelas tidak ada sanksi bagi pejabat yang menerbitkan dan membatalkan sertifikat tersebut.

B. Saran - saran

1. Untuk berkas dalam hal persyaratan penerbitan sertifikat seharusnya juga dibuktikan pada tahap awal melakukan penerbitan sehingga pejabat yang berwenang tidak lagi memberikan alasan “yang menyatakan asli atau palsunya berkas adalah urusan tim penyidik” yang mana hal itu dilakukan setelah munculnya sengketa, artinya dibuktikan ketika sertifikat sudah diterbitkan dan ada yang dirugikan dalam penerbitan tersebut.
2. untuk pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan maupun Pengadilan Tata Usaha harusnya juga menjadi tolak ukur bagi Kantor Pertanahan Nasional dalam hal Penerbitan Sertifikat agar tidak berdampak sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur/Buku

- Ali Sofwan Husein, 1997, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- A.Siti Soetomo, 1993, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Eresco, Bandung
- Bachtiar Efendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*. Djambatan
- Herman Hermit, 2004, *Caramemperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Moh Taufik Makaro, 2009, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Rhinera Cipta, Jakarta

- Maria.S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi Cetakan III (Edisi Revisi)*, Kompas, Jakarta
- H. Rochmat Soemitro, 2005, *Peradilan Tata Usaha Negara*, Eresco Bandung
- Titik Triwulan T dan Ismu Gunadi Widodo, 2011, *Tata Usaha Negara Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet 2*, Kencana, Jakarta
- Sarjita, 2005, *Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah* (Keppres No.34 Tahun 2003), Tugu Jogja, Yogyakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkatan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, 2014, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Dunia Cerdas

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

- <http://books.google.co.id.book>
- <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/indexhp>
- <http://alyaza26.blogspot.co.id/2011/08/tinjauan-umum-mengenai-badan-pertanahan.html?m=1>