

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATURAJA
NO. 22/PDT.G/2016/PN.BTA DAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
PALEMBANG NO. 87/PDT/2017/PT.PLG MENGENAI ALAT BUKTI
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Bagian Studi Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh :

ADELLA PRATIWI

02011381419333

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MOTTO DAN PERSEMBAHAN
KAMPUS PALEMBANG
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : **ADELLA PRATIWI**
NIM : **02011381419333**
PROGRAM STUDI : **JURUM HUKUM**
PROGRAM KEKHUSUSAN : **HUKUM PERDATA**
*“Orang-orang yang sukses telah belajar membuat diri mereka melakukan hal yang seharusnya dikerjakan ketika hal itu memang harus dikerjakan, entah mereka menyukainya atau tidak.”
(Aldus Huxley)*

JUDUL SKRIPSI

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATURAJA
NO.22/PDT.G/2016/PN.BTA DAN PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI PALEMBANG No. 87/PDT/2017/PT.PLG
MENGENAIALAT BUKTI KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH**

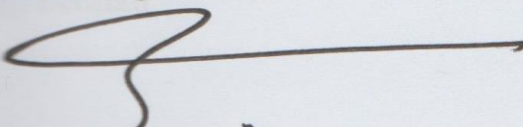
Secara Substansi Telah Disetujui dan Dipertahankan Dalam Ujian Komprehensif

Palembang, 2018

Mengesahkan :

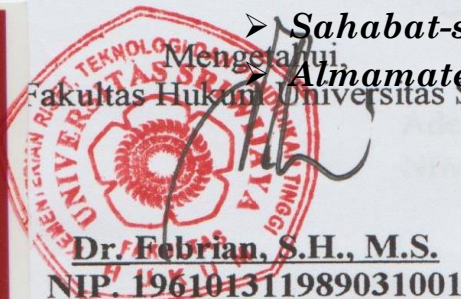
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


H. Albar Sentosa Subari, S.H., S.U.
NIP. 195501011981031007

Skripsi ini aku persembahkan untuk:

- Allah SWT
- Ayah dan Ibu tercinta
- Kakak, Adik-adik dan keluargaku
- Sahabat-sahabatku
- Almater yang ku banggakan



Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196101311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

PERNYATAAN

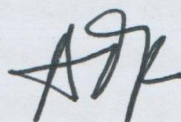
Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa	: Adella Pratiwi
Nomor Induk Mahasiswa	: 02011381419333
Tempat/ Tanggal Lahir	: Ogan Komering Ulu / 23 Maret 1997
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian/ Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan – bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan – bahan yang sebelumnya sudah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti bahwa saya telah melakukan hal – hal dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, Juli 2018



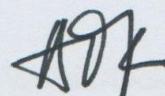
Adella Pratiwi
NIM. 02011381419333

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dengan judul skripsi **“Analisis Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/PDT.G/2016/PN.BTA dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”**.

Dalam menyusun skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan baik dalam penyusunan kalimat, penyajian materi, maupun dalam pembahasannya, dikarena terbatasnya kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu mohon kiranya segala kekurangan yang ada dapat dimaklumi. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya terkhusus mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan Khususnya dibidang ilmu hukum.

Palembang, Juli 2018



Adella Pratiwi
02011381419333

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa Karena atas berkat dan rahmatnya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/PDT.G/2016/PN.BTA dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”, sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

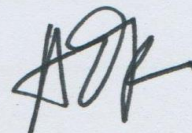
Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak atas bantuan, bimbingan, dan saran bagi penulis selama dalam penyelesaian skripsi ini, teruntuk:

1. Kedua orang tua saya Ayah Drs. Cik Alibion, M.M. & Ibu Hariana, A.Md. terima kasih selama ini telah memberikan perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bintang Asrica, S.Farm., Alzofir Suganda dan Tiara Alina Terima kasih telah menyemangati dan mendukung saya untuk menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Ghofar, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak H. Albar Sentosa Subari, S.H., S.U. Selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan arahan selama proses pengerjaan skripsi ini.
8. Bapak H. Ahmaturrahman, S.H., M.H. Selaku Pembimbing Pembantu yang telah memberikan arahan selama proses pengerjaan skripsi ini.
9. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum. Selaku Kepala Jurusan Studi Hukum Perdata.
10. Bapak Dr. Zulkarnain Ibrahim, S.H., M.Hum. Selaku Penasihat Akademik yang telah memberi arahan dan bimbingan selama proses perkuliahan.
11. Seluruh dosen yang telah memberikan ilmu dalam proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Seluruh Staf administratif Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan.
13. Seluruh keluarga besarku, yang telah memberikan do'a dan dukungannya.
14. Sahabat-sahabatku Zulfikri, Sany dan Cynthia. Terima kasih untuk semangat dan dukungan kalian.
15. Sahabat-Sahabatku SMA Rimmaz, Lintang dan Adhyta. Terimakasih atas saran-saran yang telah diberikan, semangat, dan selalu memotivasiku.

16. Kembaranku Fathia Syarifah yang sama-sama berjuang dari semester satu dan selalu memberikan bantuan, semangat, motivasi serta dukungan dalam penyelesaian tugas akhir skripsi.
17. Teman-temanku Dunia Hukum Evelin Fifiana, Selvi Widia, Windy Yolandini, Varadiba Fitri Fadillah, Okta Sari, Fenti Surya Kencana, Dina Hidayati dan Almira Putri Belinda. Terima kasih atas dukungan, bantuannya, dan doa untuk kelancaran penulisan skripsi ini serta yang selalu menemani saya dalam melaksanakan kegiatan perkuliahan.
18. Kelas B PLKH 2017, Khususnya Tim MCC MK B1 Fathia, Besta, Juwita, Falen, Andy, Randi, Afif, Fergi, Rangga, Andri, Kiki, Nurul, Obil, Yanto, Afiful. Terima kasih atas kebersamaan kalian selama PLKH.
19. Teman-Teman Fakultas Hukum Universita Sriwijaya yang telah terlibat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Palembang, Juli 2018



Adella Pratiwi
NIM. 02011381419333

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup	10
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis penelitian.....	17
2. Pendekatan Penelitian	18

3. Bahan Penelitian Hukum	18
4. Teknik Pengumpulan Bahan	20
5. Analisis Bahan Hukum	21
6. Metode Penarikan Kesimpulan.....	21
H. Sistematika Penulisan	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Alat Bukti	23
1. Alat Bukti Tulisan	24
2. Alat Bukti Saksi	27
3. Alat Bukti Persangkaan.....	30
4. Alat Bukti Pengakuan	31
5. Alat Bukti Sumpah	32
B. Tinjauan Umum tentang Hak-Hak Atas Tanah	34
C. Tinjauan Umum tentang Surat Keterangan Tanah	39
D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat	44
E. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	47
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	47
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	48
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	50
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	52
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	54

6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	55
---	----

BAB III PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No.22/Pdt.G/2016/PN.Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No.87/PDT/2017/PT.PLG yang Menyatakan Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) Dapat Dijadikan Alat Bukti yang Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah	63
B. Kekuatan Hukum Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	82

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	87
B. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA	89
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN- LAMPIRAN

ABSTRAK

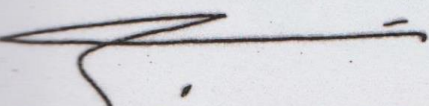
Skripsi ini berjudul "Analisis Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No.22/PDT.G/2016/PN.BTA dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No.87/PDT/2017/PT.PLG Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah". Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode normatif yaitu metode yang bersumber dari data-data kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, juga didukung dengan metode empiris yaitu metode yang bersumber langsung dari data-data lapangan dengan menggunakan metode wawancara. Berdasarkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah agar tidak terjadi sengketa kepemilikan. Alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah tersebut berupa Sertifikat Tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang memuat data fisik dan data yuridis. Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan. Namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Mengingat masih terdapat masyarakat yang memiliki tanah tetapi alat bukti yang dimiliki bukan sertifikat melainkan dokumen kepemilikan yang berupa Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah (SPPHT) yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat.

Kata Kunci : Alat Bukti, Surat Keterangan Tanah, Sertifikat Palembang, 2018

Disetujui Oleh :

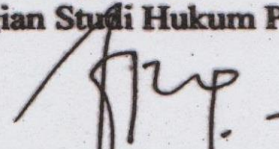
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


H. Alber Sentosa Subari, S.H., S.U.
NIP. 195501011981031007


H. Ahmaturrahman, S.H., M.H.
NIP. 196405301989031002

Mengetahui,
Ketua Bagian Studi Hukum Perdata


Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang sangat diperlukan manusia untuk memenuhi kebutuhan serta memiliki nilai ekonomis, sosial dan politik yang tinggi. Kebutuhan atas tanah semakin berkembang sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Namun tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan terjadinya konflik dibidang pertanahan baik antara perseorangan maupun badan hukum.

Tanah tidak saja sebagai tempat pemukiman, tempat untuk bercocok tanam tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi setiap orang atau badan hukum memerlukan adanya jaminan kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.¹

Hak menguasai tanah oleh negara diatur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut menjadi dasar bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan sumber daya alam termasuk di dalamnya air dan beserta kekayaan alam lainnya milik atau berada di wilayah

¹ Florianus, S.P Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 2008, hlm. 1

teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia maka dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolaannya untuk dipergunakan bagi kemakmuran atau menyejahterakan rakyat Indonesia seluruhnya.²

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) memuat hak penguasaan atas tanah, yang berisi serangkaian kewenangan, kewajiban yang harus dilakukan dan larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pemegang haknya. Adapun hierarki hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat
4. Hak – hak individual, yaitu :
 - a. Hak – hak atas tanah
 - b. Wakaf;
 - c. Hak jaminan atas tanah.
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.³

Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan bahwa atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud pasal 2 menentukan adanya macam-macam hak di 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. Pada dasarnya, setiap pengakuan hak oleh perorangan atau kelompok masyarakat harus didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum.

² Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Justisia, Yogyakarta, 2015, hlm. 2

³ Urip santooso(1), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 12

Hukum perdata yang memuat aturan kepemilikan seseorang atas tanah dan bangunan didasarkan keputusannya pada bukti-bukti tertulis.⁴

Berdasarkan Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah agar tidak terjadi sengketa kepemilikan. Terhadap tanah yang telah didaftarkan kemudian diberi surat tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah hak atas tanah.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang mencakup pengumpulan, 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.⁵

Alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah tersebut berupa sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana

⁴ Kian Goenawan, Panduan mengurus sertifikat, Best Publisher, Yogyakarta, 2009, hlm. 10

⁵ Arie S. Hutagalung(1), Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, FHUI, Jakarta, 2005, hlm 87

dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.⁶

Untuk hak-hak yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

Alat bukti tertulis yang dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikan atas tanah bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen kepemilikan yang dalam hal ini berupa Surat Keterangan Tanah dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah yang dibuat di bawah tangan serta dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan untuk kepentingan pendaftaran tanah.

Surat Keterangan Tanah merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Namun dengan mempunyai surat keterangan tanah tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan Surat Keterangan Penguasaan Tanah menimbulkan banyak dampak. Surat Keterangan Penguasaan Tanah ini diakui juga oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertifikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu

⁶ Adrian Sutedi(1), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 112

hak berdasarkan UUPA. Masyarakat lebih memilih memakai Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dibuat oleh Lurah harganya lebih terjangkau.

Berdasarkan alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang berupa Surat Keterangan Tanah/Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh Lurah/Kepala Desa yang disahkan oleh Kecamatan setempat berdasarkan Pasal 7 ayat (2), dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah, oleh karena itu apabila terjadi kesalahan atau adanya cacat hukum dalam penerbitan alas hak tersebut akan berakibat batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan karena kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.

Kepemilikan atas tanah dan peralihan hak atas tanah ini dapat melalui beberapa cara, salah satunya adalah jual beli. Ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut dalam Pasal 26 UUPA yang menjelaskan bahwa Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.⁷

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang

⁷ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, Op.Cit. hlm. 55.

telah dijanjikan.⁸ Sedangkan menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak apabila telah tercapainya kata sepakat, yang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut baru menyatakan hak dan kewajiban para pihak saja, dan belum ada (terjadi) peralihan hak atas obyek yangdiperjualbelikan tersebut. Untuk terjadinya peralihan hak ini maka diperlukan adanya suatu penyerahan (levering) secara yuridis.

Menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah:

1) Tunai

Tunai, artinya peralihan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain.

2) Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, contohnya dengan diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

⁸ J. Andy Hartanto(1), Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 73.

3) Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilaksanakan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁹

Akan tetapi meskipun telah secara tegas diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan. Namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang mempunyai tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti yang bukan sertifikat.

Sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Cik Alibion terhadap Kodim dan Supik yang telah diputuskan berdasarkan Surat Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/pdt.G/2016/PN Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG.

Dalam sengketa ini, Cik Alibion adalah pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bangsa Negara, Kecamatan Madang Suku I, Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur yang setelah pemekaran sekarang menjadi Desa Bangsa Negara, Kecamatan Belitang Madang Raya Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur seluas 60 X 120 m seperti yang terdapat dalam Surat Pengekuan Hak atas tanah yang

⁹ Ibid., hlm. 80

didaftarkan pada Kantor Kepala Desa Nomor : 593/02/2006 dan didaftarkan pada Kantor Camat Madang Suku I Nomor : 593/075/2006 tanggal 17 Februari 2016.

Cik Alibion memperoleh Surat Pengakuan Hak atas tanah tersebut melalui perjanjian jual beli yang dilakukan dengan Saudara Supik yang dimuat dalam Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 593/94/BN/2006 yang ditandatangani oleh Cik Alibion dan Supik serta disaksikan oleh Widarso dan Kabin dan diketahui oleh Kepala Desa. Berdasarkan alas hak Surat Pernyataan Pernyataan Hak atas Tanah (SPPHT) yang sudah didaftarkan di Kantor Kecamatan Madang Suku I pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2006 tanah tersebut dikuasai oleh Cik Alibion.

Namun, pada akhir bulan November 2014 Saudara Kodim mengelola tanah tersebut tanpa sepengetahuan Cik Alibion selaku pemilik tanah. Merasa tanah tersebut merupakan haknya, maka Cik Alibion menuntut dan memperkarakan sengketa tanah ini ke Pengadilan Negeri Baturaja.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membahasnya secara ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Analisis Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/PDT.G/2016/PN.BTA dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG Mengenai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/Pdt.G/2016/PN.Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG yang menyatakan Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) dapat dijadikan alat bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah ?
2. Bagaimana kekuatan hukum Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) sebagai alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/Pdt.G/2016/PN.Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG yang menyatakan Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) dapat dijadikan alat bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) sebagai bukti atas kepemilikan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik teoritis maupun praktis, yaitu:

1) Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengetahuan ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria mengenai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan kepastian hukum serta perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah.

2) Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan saran bagi pengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah mencakup tentang hukum tanah yang di dalamnya membahas tentang alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun dan memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Teori pembuktian

Teori ini digunakan untuk menyelesaikan sengketa dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Beberapa asas yang digunakan dalam pembuktian, antara lain:

1) Asas *Audi Et Alteram Partem*

Milton C. Jacobs menyatakan bahwa “*General rules of evidence are the same in equity as at law*”.¹⁰ Asas kesamaan antara kedua belah pihak yang berperkara di muka pengadilan. Dalam hal ini berarti bahwa hakim tidak boleh memberi putusan tanpa mendengarkan tanggapan kedua belah pihak.

Adanya putusan *verstek* dikarenakan tidak hadirnya tergugat dalam persidangan, merupakan dorongan bagi tergugat untuk hadir menggunakan haknya berdasarkan asas ini. Dengan diberikannya kesempatan yang sama kedua pihak yang berperkara secara adil, maka suatu perkara tidak dapat disidangkan dua kali, dan dalam hal ini tidak dikenal adanya hak istimewa. Kecuali dalam hal-hal khusus seperti antara penggugat dan tergugat melakukan perjanjian pembuktian.

2) Asas *Ius Curia Novit*

Asas *Ius Curia Novit* adalah asas yang mendefinisikan bahwa setiap Hakim itu harus dianggap tahu akan hukumnya perkara yang diperiksanya dan tidak boleh memutuskan perkara dengan alasan tidak mengetahui hukumnya

¹⁰ Ahmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 62-67.

serta harus menciptakan hukumnya apabila tidak terdapat dalam undang-undang ataupun yurisprudensi.

Dalam asas ini, para pihak dalam pembuktiannya, hanya wajib untuk membuktikan fakta yang dipersengketakannya, sedangkan pembuktian masalah hukumnya adalah menjadi kewajiban hakim.

Berdasarkan asas ini, maka pada sistem hukum Anglo Saks (*common law*) membedakan pemeriksaan perdata maupun pidana atas:

- a. Pertanyaan tentang fakta (*quaestio facti*) adalah tugas juri.
- b. Pertanyaan tentang hukumnya (*quaestio juris*) adalah tugas hakim.

3) Asas *Nemo Testis Indoneus In Propria Causa*

Asas *Nemo Testis Indoneus In Propria Causa* berarti bahwa tidak seorangpun berhak menjadi saksi dalam perkaranya sendiri. Ini menyatakan bahwa baik penggugat ataupun tergugat tidak boleh menjadi saksi dalam perkara dirinya sendiri. Saksi yang dijadikan alat bukti harus didatangkan dari orang lain, yang bukan pihak dari perkara yang bersangkutan. Berdasarkan asas ini ada beberapa golongan orang yang dianggap “tidak mampu” menjadi saksi (*recusatio*), yaitu:

- a. Orang yang tidak mampu secara mutlak

Hakim dilarang mendengar mereka sebagai saksi, yaitu:

1. Keluarganya
2. Suami atau istri

- b. Orang yang tidak mampu secara nisbi

1. Anak-anak belum usia 15 tahun
2. Orang gila, kadang-kadang ingatannya sehat.

4) *Asas Ultra Ne Petita*

Asas Ultra Ne Petita adalah asas yang membatasi Hakim sehingga hanya boleh mengabulkan sesuai dengan yang dituntut. Hakim dilarang mengabulkan lebih dari pada yang dituntut oleh penggugat.

Berbeda dengan hukum pidana, hakim dapat menyelidiki perkara itu lebih dari fakta yang terungkap oleh jaksa, bahkan jika perlu saksi yang kemudian ternyata ikut serta dalam tindak pidana itu, dapat ganti menjadi terdakwa.

Asas ini dalam hukum pembuktian ini menetapkan hakim perdata untuk "*preponderance of evidence*" (hanya terikat pada alat bukti yang sah). Berbeda dengan acara hukum pidana, dimana hakim harus "*beyond reasonable doubt*" (harus yakin benar akan kebenaran alat bukti).

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum hak atas tanah bisa diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pemberian jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuannya.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dilakukan dengan cara yang baik. Kepastian hukum mengharapkan adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dikerjakan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat memahami apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹¹

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, meliputi :

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak bagi semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

¹¹ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23

c. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian mengenai perlindungan hukum berdasarkan pendapat beberapa ahli, yaitu:

1. Menurut Satjipto Raharjo mendeskripsikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹²
2. Menurut Philipus M. Hadjon mendefinisikan bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹³
3. Menurut CST Kansil berpendapat Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan untuk subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum

¹² Satjipto Rahardjo, Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia, Kompas, Jakarta, 2003, hlm. 121

¹³ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1-2

itu sendiri, yang mempunyai konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Dalam menyelenggarakan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan adanya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi :

1. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lima tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.¹⁴
2. Peran hakim sangat diperlukan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat.¹⁵ Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan

¹⁴ Adrian Sutedi(2), Sertifikat Hak AtasTanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 194

¹⁵ Ibid., hlm. 13

kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.¹⁶ Adapun metode penelitian dalam penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian secara yuridis normatif-empiris. Metode penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris. Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum yang berkaitan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Pengakuan Hak Atas Tanah (SPPHT) dan Sertifikat yang terjadi dalam suatu masyarakat.

¹⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 42

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*Case Approach*). Metode Pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu pendekatan kasus dengan meneliti alasan-alasan hukum yang dipergunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya, dengan memperhatikan fakta materiil,¹⁷ yang berkaitan dengan alat bukti kepemilikan tanah berupa surat keterangan tanah dan sertifikat dalam Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No.22/Pdt.G/2016/PN.Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No.87/PDT/2017/PT.PLG.

3. Bahan Penelitian Hukum

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang didapatkan secara langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Data ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Baturaja mengenai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapatkan dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian

¹⁷ Ibid., hlm. 197

dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut, terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari norma dasar, aturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, yurisprudensi dan traktat yang berkaitan dengan objek penelitian , yaitu :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - 3) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 5) Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No.22/Pdt.G/2016/PN.Bta.
 - 6) Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No.87/PDT/2017/PT.PLG
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian, seperti hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.
- c. Bahan Hukum Tertier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.¹⁸

4. Teknik Pengumpulan Bahan

a. Metode Penelitian Kepustakaan

Data kepastakaan yang diperoleh melalui penelitian kepastakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian dengan melakukan kegiatan membaca, mencatat, mengutip, dan menelaah hal-hal yang berkaitan dengan alat bukti keprmilikan hak atas tanah yang disusun secara teratur dan sistematis untuk disajikan dalam bentuk skripsi.

b. Metode Penelitian Lapangan

Data lapangan yang dilakukan untuk memperoleh data primer. Penelitian lapangan ini dimaksudkan untuk menunjang dan melengkapi data sekunder, dengan cara melakukan pencarian dan pengumpulan data mengenai pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden yang ditentukan secara *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya) dan/atau *random sampling* (ditentukan oleh peneliti secara acak).¹⁹

¹⁸ Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 104

¹⁹ Ibid., hlm. 107

5. Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan penelitian ini penulis menggunakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder yang diperoleh baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan. Penelitian kualitatif yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan melalui pengamatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Baturaja No. 22/Pdt.G/2016/PN.Bta dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 87/PDT/2017/PT.PLG serta dari hasil wawancara.

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yang dilakukan penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode pengambilan kesimpulan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun skripsi ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub bab. Adapun sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menyajikan landasan teori mengenai permasalahan yang membahas tentang alat bukti dalam perkara perdata, hak-hak atas tanah, surat keterangan tanah, sertifikat dan pendaftaran tanah.

BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan hasil penelitian tentang pembuktian alat bukti kepemilikan atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta penyelesaian sengketa hak atas tanah.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab penutup ini berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A.P Parlindungan. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju. Bandung.1999.
- Adrian Sutedi. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika. Jakarta. 2007.
- _____. Sertifikat Hak AtasTanah. Sinar Grafika. Jakarta. 2012.
- Ahmad Ali dan Wiwie Heryani. Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. 2012.
- Ahmaturrahman. Diktat Hukum Acara Perdata Di Indonesia. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Palembang. 2011.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. Awas Jangan Beli Tanah Sengketa. Pustaka Justisia. Yogyakarta. 2015.
- Arie S. Hutagalung. Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi. FHUI. Jakarta. 2005.
- _____. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. LPHI. Jakarta. 2005.
- Bachtiar Effendi. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya. Alumni. Bandung. 1993.
- _____. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Alumni. Bandung. 1993.
- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Djembatan. Jakarta. 1999.
- Florianus. S.P Sangsun. Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah. Visi Media. Jakarta. 2008.

- Herman Hermit. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik. Tanah Negara dan Tanah Pemda Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju. Bandung. 2004.
- _____. Komentor Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman. CV.Mandar Maju. Bandung. 2009.
- Irawan Soerodjo. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Arloka. Surabaya. 2003.
- J. Andy Hartanto. Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya. Laksbang Justitia. Surabaya. 2014.
- _____. Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah. Laksbang Justitia. Surabaya. 2015.
- J.B. Soesanto. Hukum Agraria I. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945. Semarang.
- Kian Goenawan. Panduan mengurus sertifikat. Best Publisher. Yogyakarta. 2009.
- M. Yahya Harahap. Hukum Acara Perdata. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung. 2008.
- Philipus M. Hadjon. Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia. PT.Bina Ilmu. Surabaya. 1987.
- Riduan Syahrani. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1999.
- Satjipto Rahardjo. Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia. Kompas. Jakarta. 2003.
- Soerjono Soekanto. Pengantar Penelitian Hukum. Universitas Indonesia. Jakarta. 2006.
- Subekti. Hukum Acara Perdata. Bina Cipta. Bandung. 1982.
- Soedikno Mertokusumo. Hukum dan Politik Agraria. Karunika-Universitas Terbuka. Jakarta. 1998.

_____. Hukum Acara Perdata Indonesia. Liberty. Yogyakarta. 2009.

Tjahjo Arianto. Problematika Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah. Universitas 17 Agustus 1945. Surabaya. 2010.

Urip Santoso. Perolehan Hak Atas Tanah. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. 2015.

_____. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta. Kencana Prenadamedia Grup. 2013.

_____. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2011.

_____. Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2008.

Zainuddin Ali. Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika. Jakarta. 2010.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Pradnya Paramita. Jakarta. 2004.

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

_____. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.