UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN INSTANSI PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA

(STUDI PUTUSAN PERKARA NO. 26/PDT.G/2016/PN SGL)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

TANIA GASIA

02011181320170

FAKULTAS HUKUM INDRALAYA

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDRALAYA

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA	: TANIA GASIA
NIM	: 02011181320170
PROGRAM KEKHUSUSAN	: HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN INSTANSI PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA
(Studi Putusan Perkara No. 26/PDT.G/2016/PN Sgl)

Telah diuji dan Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 20 Maret 2018 dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 2018

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,	Pembimbing Pembantu,
H. Amrullah Arpan, SH.,S.U	**Drs. H. Murzal Zaidan, SH.M. Hum**
NIP : 195305091980031001	**NIP : 196003121989031002**

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H.M.S..
NIP : 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	: Tania Gasia
Nomor Induk Mahasiswa	: 02011181320170
Tempat/ Tanggal Lahir	: Toboali, 23 Oktober 1994
Fakultas	: Hukum
Strata Pendidikan	: S1
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah di publikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung seagal akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 2018

METERAI TEMPEL

12D93AEF877458656

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Tania Gasia

NIM. 02011181320170

Motto:

"Barang siapa yang menghendaki kehidupan dunia maka wajib baginya memiliki ilmu, dan barang siapa yang menghendaki kehidupan Akherat, maka wajib baginya memiliki ilmu, dan barang siapa menghendaki keduanya maka wajib baginya memiliki ilmu". (HR. Turmudzi)

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

- **Ayahanda tercinta Wiji Suyono dan Ibunda tercinta Aria**
- **Keluarga besar**
- **Sahabat-sahabat terbaik ku**
- **Almamater kebanggaanku**

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Setelah melalui proses yang sangat panjang penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini berkat ridho dan karunia Allah SWT. Tentunya tidak luput dari doa dan bantuan dari pihak lainnya, maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, karena berkat ridho dan karunia Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
2. Kepada ayahanda dan ibunda yang tercinta dan tersayang terima kasih atas doa, dukungan dan cinta yang sangat berarti dalam segala aspek kehidupanku. Terima kasih atas kerja kerasmu selama ini demi cita-cita anak-anakmu
3. Kepada yang tercinta dan tersayang kakak-kakakku dan kakak-kakak iparku. Terima kasih atas dukungan dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
4. kepada yang tercinta dan tersayang keponakan-keponakanku yang imut dan sangat menggemaskan, yang selalu memberikan sejuta senyuman dan kebahagiaan.
5. Kepada keluarga besarku yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu
6. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

7. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M. Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
8. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M. Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
9. Bapak Prof. Dr. Abdullah Gofar, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Bapak Dr.Saut Parulian Panjaitan,S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing Akademik.
11. Bapak H. Amrullah Arpan, S.H., S.U., selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan banyak bantuan dan nasehat-nasehat yang sangat bermanfaat bagi penulis.
12. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Pembantu yang telah memberikan bimbingan dan bantuan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
13. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu.
14. Kepada seluruh staff dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
15. Kepada sahabatku-sahabatku geng MACAN (Rahmi, Umairoh, ayu, suci, yuk Tiara, Risna, Romida, dan Esse) terima kasih atas bantuan, dukungan, dan canda tawa selama ini.

16. Kepada sahabatku lena afrima dan sah ulya Ulpa yang paling memahami dan mengerti, terima kasih untuk nasehat dan masukannya.
17. Kepada sahabatku-sahabatku geng CEMARA (Indah, Melrinda, Winda, Nurma dan Bella) terima kasih atas bantuan, dukungan dan canda tawanya.
18. Kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Kampus Indralaya Angkatan 2013
19. Kepada semua pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata terhadap semua doa, dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT dapat menerima kebaikan amal saleh dan memberikan pahala yang berlipat ganda. Semoga ilmu yang penulis dapatkan menjadi ilmu yang berkah dan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Indrlaya, 2018

Tania Gasia

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan ridho Nya lah penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul "UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPIMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN INSTANSI PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA (STUDI PUTUSAN PERKARA NO. 26/PDT. G/2016/PN SGL TAHUN 2016)" yang merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk mengikuti ujian kompherensif Sarjana Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan ini tentunya tidaklah terlepas dari kesulitan-kesulitan dan masalah-masalah yang dihadapi. Namun, penulis teteap mengusahakan penyelesaian penulisan skripsi ini dengan kemampuan-kemampuan penulis serta bimbingan dari pembimbing skripsi. Penulis sadar bahwa dalam penulisan sripsi ini terdapat banyak kesalahan dan kekurangan. Oleh karena itu, mengharapkan saran dan masukan yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi para pembacanya.

Indralaya, 2018

Tania Gasia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL…….…….. i

HALAMAN PENGESAHAN……..... ii

HALAMAN PERNYATAAN……....…… iii

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN…… iv

UCAPAN TERIMA KASIH……..…… v

KATA PENGANTAR……... viii

DAFTAR ISI……..... ix

ABSTRAK……..... xi

BAB I PENDAHULUAN……..... 1

A. Latar Belakang……..…. 1
B. Rumusan Masalah…….……..... 12
C. Tujuan Penelitian…….…….. 13
D. Manfaat Penelitian……. 13
E. Kerangka Teori…….……. 14
F. Metode Penelitian…….……. 17
   1. Tipe Penelitian……...…….. 18
   2. Pendekatan Penelitian…….. 18
   3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum……. 19
   4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum……..... 21
   5. Analisa Bahan Hukum……. 21
   6. Penarikan Kesimpulan……...…….. 22

BAB II TINJAUAN PUSTAKA……... 23

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah……..…….. 23
B. Peralihan Hak Atas Tanah……...….. 27
C. Hibah dan Hibah Tanah……. 34
D. Tinjauan Umum Tentang Hak dan Kewajiban Instansi Pemerintah di Bidang Pertanahan……. 37
E. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum…… 42

BAB III PEMBAHASAN

A. Analisis Tentang Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Surat Hibah Yang Tidak Dilakukan Didepan PPAT……...52
B. Analisis Tentang Pertimbangan Hakim Dalam Putusannya Khusus Terhadap Tergugat II…….….61

BAB IV PENUTUP…….....70

A. Kesimpulan……...……70
B. Saran……..……71

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul "Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Dengan Instansi Pemerintah Kabupaten Bangka (Studi Putusan Perkara No. 26/Pdt.G/2016/Pn Sgl)". Dalam putusan perkara tersebut, hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan yang menyangkut hibah tanah dibawah tangan padahal UUPA mengharuskan peralihan hak atas tanah itu harus dibuat didepan PPAT. Dalam skripsi ini penulis membahas mengenai keabsahan tentang Fakta hukum yang menyangkut tentang hibah tanah dibawah tangan, hibah dalam kasus ini bukan didepan PPAT disatu pihak dan alat bukti hanya berupa Surat Hak Usaha Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa. Atas dasar inilah penulis tertarik untuk membahasnya dengan dua persoalan pokok, yaitu (1) Apa dasar Pertimbangan hakim dalam putusan Perkara No. 26/PDT.G/2016/PN Sgl terhadap surat hibah yang tidak dilakukan didepan PPAT dan (2) Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan Perkara No. 26/PDT.G/2016/PN Sgl khusus terhadap Tergugat II. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder seperti literatur-literatur, buku-buku, dan laporan-laporan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang ada. Maka kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) bahwa perbuatan hukum hibah antara Tergugat I kepada Tergugat II hibah tanpa akta didepan PPAT diakui oleh majelis hakim, akan tetapi karena Tergugat I tidak berwenang/tidak cakap maka pperjanjian hibah tersebut dapat dibatalkan dan (2) Pertimbangan hakim terhadap Tergugat II (pemberi hibah) yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum itu sudah tepat.

Kata Kunci : Hibah Tanah, UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Pembimbing Utama,

H. Amrullah Arpan, SH.,S.U
NIP : 195305091980031001

Pembimbing Pembantu,

Drs. H. Murzal Zaidan, SH.M. Hum
NIP : 196003121989031002

Ketua Bagian Hukum Perdata

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, karena kehidupan dan aktivitas manusia dilakukan di atas tanah sehingga setiap saat manusia akan selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah dimana demi keberlangsungan kehidupan.[1]

Tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.[2] Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang kerap memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Menurut Jayadi Setiabudi, vitalnya tanah bagi kehidupan, pada kenyataannya perlu diatur sedemikian rupa. Karena jika tidak, maka pada gilirannya akan dapat menimbulkan singgungan berbagai kepentingan masing-masing individu dalam masyarakat.[3] Sudah sewajarnya apabila setiap orang pasti berkeinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.

---

[1] Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya*. Jakarta : Buku Pintar, 2015, hlm.7.

[2] *Ibid* hlm. 9.

[3] *Ibid* hlm. 10.

Konsepsi perlindungan hukum adalah sebaga berikut: Satjipto Rahardjo, mengatakan "perlidungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum."[4] Adnan Buyung Nasution mengatakan:" perlindungan hukum adalah melindugi hak dan martabat manusia dari pemerkosaan yang pada dasarnya serangan hak pada orang lain telah melanggar aturan norma hukum dan Undang-undang."[5]

Upaya Pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), kemudian diikuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, diatur adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

---

[4] Satjipto Raharjo, *Pengelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang sedang Berubah Masalah-Masalah Hukum*, No. 1-6 Tahun X/10/2007.

[5] Adnan Buyung Nasution, *Hukum dan Keadilan*, Majalah, No. 1 Tahun 1996. hlm. 5-10.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Menurut Urip Santoso, Hak-hak perseorangan atas tanah berupa Hak Atas Tanah, Wakaf Tanah Hak Milik, Hak Tanggungan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.[6]

Hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu merugikan masyarakat. Penggunaan tanah itu harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bagi masyarakat dan Negara.[7]

Berdasarkan Pasal 6 UUPA berbunyi "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial", dikenal konsep fungsi sosial hak atas tanah yang mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah senantiasa memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan umum dalam pemanfaatan serta penggunaan tanahnya. Setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan keadaan tanah, sifat, dan tujuan pemberian

[6] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012, hlm 83.
[7] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana,2007, hlm. 60.

haknya.[8] Seseorang tidak dibenarkan untuk mempergunakan maupun tidak mempergunakan tanahnya sekehendak hati tanpa mempertimbangkan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUPA yaitu "untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan".

Pemberian hak atas atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam pasal 4 ayat (1), yaitu "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama denga orang lain serta badan-badan hukum."

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 ayat (1), yaitu "Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

a. Hak milik,
b. Hak guna usaha,
c. Hak guna bangunan,
d. Hak pakai,
e. Hak sewa,
f. Hak membuka tanah,
g. Hak memungut hasil hutan,
h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan Pasal 53.

Pengertian dari hak milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

---

[8]Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*.Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 48.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu "Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dua bentuk dalam peralihan ini dapat dijelaskan sebagai berikut:[9]

a. Beralih

   Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemillik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum.

b. Dialihkan/pemindahan hak

   Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum selain diatur dalam UUPA, namun juga diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum. Umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan lembaga hukum yang pertama, yaitu pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.[10]

---

[9] Urip Santoso, *Op.cit*, hlm 93-94

[10] Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 46.

Pelaksanaan untuk mendapatkan tanah dalam rangka penyelenggaraan atau untuk keperluan pembangunan, harus dilaksanakan dengan cara hati-hati dan dengan cara yang bijaksana. Pembebasan tanah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana pemerintah memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan. Berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain untuk pembangunan atau untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara jual beli, hibah atau pun dengan cara lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Namun permasalahan muncul berkenaan dengan ketersediaan tanah untuk pembangunan. Benturan kepentingan terjadi manakala di satu sisi pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedangkan di sisi lain sebagian besar dari warga masyarakat juga memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya.[11]

Secara logika hukum, pengadaan tanah untuk pembangunan sangat dibutuhkan terutama bila berandil dalam menyejahterakan masyarakat (*das sollen*). Namun dalam realita (*das sein*), pengadaan tanah untuk pembangunan justru menimbulkan konflik. Konflik dipicu terutama pemberian ganti rugi yang tidak layak ataupun pembangunan yang tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

---

[11]Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Edisi Revisi, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1991, hlm. 9.

Dampak dari permasalahan tersebut dapat dilihat dari terjadinya kasus yang terjadi di Jalan AMD, Desa Penagan, Kecamatan Mendo Barat, Kabupaten Bangka, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung dalam putusan Negeri Sungailiat Nomor 26/PDT.G/2016/PN.sgl, yaitu :

- Penggugat : ahli waris dari (Alm) Phang Kim Tjong
- Tergugat I : Pemerintah Daerah Kabupaten Bangka (Bupati Bangka)
- Tergugat II : Fachrozi Hs
- Obyek Sengketa : Tanah seluas ±40.000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Sdr. Ahon, Sdr. Asiak, Sdr. Imi
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan kebun Sdr. Akenan
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan kelekak, kelecem dan Sdr. Ahyan
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan hutan kosong

Penguasaan tanah dalam kasus ini yaitu Penggugat menguasai tanah secara fisik dengan memiliki bukti Surat Keterangan Hak usaha Atas Tanah No. 016/SKHUAT/PN/1986 atas nama (Alm) Phang Kim Tjong yang diterbitkan pada tanggal 18 Agustus 1986 oleh pak Syamsuri sebagai kepala desa Penagan tahun 1984, tanah tersebut merupakan warisan dari ayahnya (Alm) Phang Kim Tjong, yang kemudian sekitar bulan Juni tahun 2015 Penggugat berniat untuk mensertifikatkan tanah milik orang tuanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka. Akan tetapi niat untuk mensertifikatkan tanah tersebut tertunda dikarenakan sedang dilakukan

pembangunan Sekolah Menengah Atas Negeri 2 Mendo Barat (SMA N 2 Mendo Barat) dan prasarananya, sedangkan pembangunan sekolah tersebut dilakukan di atas tanah Penggugat, dan ternyata pembangunan sekolah tersebut tanpa izin dan permintaan kepada orang tua Penggugat.

Tergugat I dalam hal ini mengaku memiliki tanah tersebut didapatkan atas pemberian hibah oleh Tergugat II dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Penagan, Surat Hibah Nomor 01/SH/02/2014 tanggal 09 Januari 2014 dan Surat Pernyataan Menyerahkan dan Melepaskan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang didaftarkan di Kecamatan Mendo Barat dengan register 593.83/761/04/2014 tanggal 20 Maret 2014.

Tergugat II memperoleh tanah tersebut pada tahun 2006, tanah tersebut digunakan dan dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai lapangan sepak bola setelah *membuldozer* beberapa tanaman karet di atas tanah milik orang tua Penggugat tersebut, yang juga ditebang tanpa izin Penggugat.

Maka dalam hal ini Pengugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II kepada hakim, dengan isi gugatan :

1. Menyatakan bahwa benar tanah tersebut milik orang tua Penggugat
2. Menyatakan bahwa benar Penggugat merupakan ahli waris tanah tersebut
3. Menyatakan bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menyatakan Surat tanah yang dihibahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tesebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi, kerugian materiil dan kerugian immateriil

Putusan Majelis Hakim dari kasus tersebut yaitu menyatakan secara hukum tanah tersebut adalah :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan secara hukum tanah tersebut adalah sah secara hukum warisan (Alm.) Phang Kim Tjong alias Phang Fat Tjong;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah hak atas tanah tersebut;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Surat tanah yang dihibahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tesebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kerugian materiil akibat dari telah terambilnya tanah milik Penggugat untuk pembangunan SMAN 2 Mendo Barat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan perincian ganti rugi yaitu 40.000 M^2 x Rp.50.000,/M^2 sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp4.321.000,00 (empat juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Pertimbangan hakim dalam putusan tersebut ialah ;

1. Menimbang, bahwa sebelumnya Kepala Desa Penagan pada tahun 1984, yaitu saksi Syamsuri melakukan penyuluhan dan sosialisasi kepada masyarakat Desa Penagan untuk mengurus surat tanah agar terlaksana tertib administrasi. Selanjutnya pada tahun 1985 (Alm.) Phang Kim Tjong alias Phang Fat Tjong mengajukan permohonan surat tanah atas kepemilikan tanah seluas ±40.000 m2 (empat puluh ribu meter persegi) tersebut kepada saksi Syamsuri sebagai Kepala Desa Penagan kemudian atas permohonan tersebut telah diterbitkan Surat Keterangan Hak Usaha Atas Tanah No. 016/SKHUAT/PN/1986 tanggal 18 Agustus 1986.
2. Menimbang, Phang Kim Tjong alias Phang Fat Tjong adalah ayah dari Pengggugat, dan ayahnya telah meninggal dunia pada tanggal 27 Oktober 1989. Meninggalnya beliau telah meninggalkan seorang istri dan anak-anaknya yang merupakan ahli waris dari Alm. Phang Kim Tjong alias Phang Fat Tjong
3. Menimbang, bahwa setelah Majelis memeriksa surat yang merupakan Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Sebidang Tanah dengan ukuran ± 22.000 M2 An. FAHRURROZI tanggal 09 Januari 2014 yang berada di RT.008 Dusun VI, Desa Penagan, Kec. Mendo Barat, Kabupaten Bangka yang pada saat ini dipergunakan untuk SMA Negeri 2 Mendo Barat di Desa Penagan, Kecamatan Mendo Barat, Kabupaten Bangka, ternyata Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Sebidang Tanah dengan ukuran ± 22.000 M2 An. FAHRURROZI tanggal 09 Januari 2014 yang berada di RT.008 Dusun VI,

Desa Penagan, Kec. Mendo Barat, Kabupaten Bangka yang pada saat ini dipergunakan untuk SMA Negeri 2 Mendo Barat di Desa Penagan, Kecamatan Mendo Barat, Kabupaten Bangka tersebut terbit hanya berdasarkan pernyataan dan pengakuan dari Tergugat II saja dan berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan baik dari bukti-bukti dari saksi-saksi yang telah dihadirkan di persidangan dan tidak ada yang menyatakan bahwa Terggugat II mempunyai alas hak secara hukum atas tanah yang menjadi objek sengketa sehingga dengan demikian bukti tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk membantah dalil gugatan Penggugat;

4. Menimbang, bahwa Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2010, Bab 1, Pasal 1 ayat (7) dan selanjutnya dari bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat I. Namun menurut Majelis setelah mencermati dengan seksama bukti-bukti surat yang diajukan dan dari saksi-saksi yang hadir di persidangan, ternyata tindakan Tergugat I yang telah menerima hibah dari Tergugat II sangat bertolak belakang /kontradiktif dengan Asas Kecermatan dalam menjalankan Tata Pemerintahan Yang Baik (Good Governance).
5. Menimbang, bahwa oleh karena di dalam petitum 1 dan petitum 3 Majelis Hakim telah menyatakan Penggugatlah yang berhak atas objek sengketa dan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum maka dengan demikian beralasan hukum bahwa Hibah dari Tergugat II kepada Tergugat I atas tanah yang di atasnya saat ini didirikan SMA N 2 Mendo Barat dapat dikabulkan.

Semua uraian di atas adalah merupakan latar belakang yang menarik bagi penyusun untuk membahas permasalahan hukum dalam penelitian ini dengan judul " UPAYA HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DENGAN INSTANSI PEMERINTAH KABUPATEN BANGKA (STUDI PUTUSAN PERKARA NO. 26/PDT.G/2016/PN Sgl Tahun 2016)."

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan di atas, yang menjadi pokok dari permasalahan tersebut sebagai berikut :

1. Apa dasar pertimbangan hakim terhadap surat hibah yang tidak dilakukkan di depan PPAT dalam Putusan Perkara perkara No. 26/pdt.g/2016/PN.sgl?
2. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Perkara No. 26/pdt.g/2016/PN.sgl khusus terhadap Tergugat II?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan hakim terhadap surat hibah yang tidak dilakukkan de depan PPAT dalam Putusan Perkara perkara No. 26/pdt.g/2016/PN.sgl
2. Untuk mengetahui dan mengkaji dasar pertimbangan dalam Putusan Perkara perkara No. 26/pdt.g/2016/PN.sgl kuhusus terhadap Tergugat II

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara teoritis diharapkan dapat menambah khasanah di bidang hukum pertanahan, khususnya bagi kalangan akademisi, serta untuk memberikan jawaban terhadap masalah-masalah hukum konkret dalam sengketa pertanahan dan lebih lanjut dapat mengembangkan serta memperluas wawasan pemikiran mengenai upaya hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh ketentuan perundang-undangan terhadap para pihak pemegang hak atas tanah.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberi masukan bagi para praktisi pengadaan tanah yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaannya, yaitu Panitia Pengadaan Tanah serta Kantor Pertanahan Khususnya di Kabupaten Bangka.

E. Kerangka Teori

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Teori Negara Hukum

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan, bahwa “Negara Indonesia Negara hukum”. Negara hukum dimaksud adalah Negara yang menegakkan supremasi hukum untuk

menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan.[12]

Lawrence Friedman[13] dalam sebuah bukunya menyatakan bahwa fungsi hukum adalah :

1. Untuk kontrol sosial. Sistem hukum berkaitan dengan perilaku yang mengontrol, sistem hukum memerintahkan orang apa yang harus dan jangan dilakukan;
2. Penyelesaian sengketa. Sistem hukum adalah agen pemecahan konflik dan penyelesaian sengketa;
3. Sebagai redistribusi atau fungsi rekayasa sosial, hal ini mengarah pada penggunaan hukum untuk mengadakan perubahan sosial yang berencana dan ditentukan dari atas;
4. Sebagai pemelihara sosial; dan
5. Sebagai *Check and Balances*, artinya hukum berfungsi untuk mengontrol penguasa.

Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga Negara, dengan adanya peraturan hukum agar dapat memberikan perlindungan hukum maupun kepastian hukum untuk warga negaranya.

---

[12] *Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia, Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (sesuai dengan urutan bab, pasal dan ayat)*, Sekretaris Jenderal MPR RI, Jakarta, 2010, hlm 46.

[13] Syahrul Mahmud. *Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009*. Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012, hlm 11.

2. Teori Penjatuhan Putusan

Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh hakim dalam mepertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:

a. Teori Keseimbangan

Keseimbangan antara syarat-syarat yang dimuat dalam Undang-Undang dan kepentingan pihak-pihak yang berperkara, seimbang dalam pembuktian dan seimbang dalam mengadakan perdamaian.[14] Hakim melihat dan mempelajari setiap pertimbangan dalam perkara, mulai dari keterangan saksi, petunjuk, alat bukti serta hal-hal yang memberatkan dan meringankan terdakwa.

b. Teori *Ratio Decidendi*

Dalam teori penjatuhan pidana, dikenal pula suatu teori yang disebut dengan teori *Ratio Decidendi*. Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangan segala aspek yang berkaitan dengan pola perkara yang disengketakan, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan. Serta pertimbangan hakim harus didasarkan motivasi yang jelas

[14]Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 109

untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi pihak yang berperkara.[15]

c. Teori Kebebasan Hakim

Kebebasan Hakim dalam mengambil putusan pada dasarnya bukan bebas dalam arti sebebas-bebasnya tanpa batas tetapi yang berdasarkan hukum, karena di dalam Undang-undang Hakim diwajibkan untuk menggali hukum yang hidup dalam masyarakat dan hakim juga harus mempertanggungjawabkan putusannya kepada Tuhan, masyarakat, bangsa, dan negara serta terhadap dirinya sendiri.[16]

3. Teori Kepemilikan

Dalam hukum kebendaan perdata barat, hak milik lebih dikenal dengan sebutan hak eigendom dan lazim disebut eigendom saja. Asal katanya eige yang berarti "diri sendiri" atau "pribadi", sedangkan dom berasal dari kata domaniaal, yang diartikan sebagai milik, dan istilah domein yang diartikan sebagai daerah atau wilayah atau milik negara.[17]

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah merupakan salah satu yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.

[15] *Ibid*, hlm. 110-111
[16] Sudarto, *Hukum dan Hukum Pidana*, Bandung: Sinar grafika, 1997, hlm. 17
[17] Rachmadi Usman. *Hukum Kebendaan*. Jakarta : Sinar Grafika. 2013, hlm. 183.

Ketentuan mengenai Hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga pasal 27 UUPA.

Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.[18]

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan menggunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur, tertib dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sedangkan metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta sebagaimana keadaan sebenarnya.

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

   Tipe penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data

[18] Urip Santoso, op. cit, hlm 92.

sekunder.[19]Jadi penelitian hukum normatif merupakan kegiatan sehari-hari seorang sarjana hukum, bahkan penelitian hukum yang bersifat normatif hanya mampu dilakukan oleh seorang sarjana hukum, sebagai seorang yang sengaja dididik untuk memahami dan menguasai disiplin hukum.[20]

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dengan regulasi yang bersangkutan dengan isi hukum yang sedang ditangani dan pendekatan perundang-undangan ini membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang.[21]

b. Pendekatan Kasus

Dalam pendekatan penelitian ini, penelitian menggunakan metode pendekatan kasus yaitu pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Yang menjadi kajian pokok dalam penelitian ini di

[19] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (cetakan kelima), Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hlm.13

[20] Usmawadi, *Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*, Unsri: Palembang, 2005, hlm. 14

[21] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia, 2011, hlm. 133

dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.[22]

3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

Dalam penulisan karya ilmiah ini penulis menggunakan data sekunder yang mana data sekunder melalui penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat. Bahan yang hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
4) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

[22]*Ibid*, hlm.134

5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi yakni memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti literatur-literatur yang ada relevansinya dengan permasalahan yang ada.[23] Yang dimaksud disini seperti hasil karya tulis karangan pakar-pakar hukum yang berkaitan dengan pembahasan dalam skripsi.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang bersifat mendukung penjelasan dari bahan hukum Primer dan Sekunder atau Bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primier dan bahan hukum sekunder seperti *Ensiklopedia*, Kamus Bahasa Indonesia, serta Kamus Hukum.

[23] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991, hlm. 7

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Mengingat penelitian yang dilakukan oleh penulisan ini bersifat yuridis normatif maka data utama yang diperlukan data sekunder. Data-data sekunder tersebut diperoleh menggunakan teknik studi pustaka. Studi pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan dan membaca dokumen-dokumen yang ada relevensinya.

5. Analisa Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan kualitatif terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

6. Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini teknik penarikan kesimpulan yang digunakan oleh penulis adalah metode deduktif. Metode deduktif adalah penarikan kesimpulan yang diawali dengan penjabaran fakta-fakta secara umum yang diperoleh dari studi pustaka dan diakhiri dengan data atau fakta-fakta yang

penjabarannya dilakukan secara detail dan fakta-fakta tersebut merupakan jawaban dari permasalahan dalam skripsi ini.[24]

Selanjutnya akan penulis uraikan terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan aturan perundang-undangan serta teori-teori yang berkaitan dengan hukum tanah di Indonesia seperti dalam bab II berikut ini.

[24] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra aditya Bakti, 2004, hlm. 126

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: P.T. Citra aditya Bakti.

----------. 2010. *Hukum perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,

Abdurrahman. 1983. *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan Di Indonesia*. Bandung: Alumni.

----------. 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bhakti.

Adrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika,

Ahmad Rifai. 2011. *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.

Badan Pertanahan Nasional. 1989. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta

Bambang Waluyo. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono. 1990. *Aspek Yuridis Penyediaan Tanah, Majalah Hukum dan Pembangunan, Nomor 2 Tahun XX*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

----------. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cetakan Kedua. Jakarta : Universitas Trisakti.

----------. 2009. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi Jakarta : Djambatan.

Eddy Ruchiyat. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UndangUndangpokok Agraria*. Bandung: CV. Armico.

Effendi Perangin. 1990. *Mencegah Sengketa Tanah*, cetakan ke-II. Jakarta: Rajawali.

Endang Purwaningsih, 2010, *Hukum Bisinis*. Bogor: Ghalia Indonesia

Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Jayadi Setiabudi Jayadi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah dan Rumah Beserta Perizinannya.* Jakarta: Buku Pintar.

J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan*. Cetakan ke-II. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta:Rajawali Pers.

Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia.

Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta : Sinar Grafika.

Ratna Arta Windari.2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

RM.Suryodiningrat. 1990. *Perikatan-perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Alumni.

R. Soeroso. 2011. *Hukum Acara Perdat*a. cetakan ke- II. Jakarta: Sinar Grafika.

R.Subekti, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cetakan ke-XVI. Jakarta: PT. Intermasa.

Soerojo Wignojodipoero. 1973. *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*. Bandung: Alumni.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif* (cetakan kelima). Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sudarto, 1997. *Hukum dan Hukum Pidana*. Bandung: Sinar grafika.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria, Cetakan Keempat*, Sinar Grafika, Jakarta.

Surini Ahlan Sjarif dan nurul Elmiyah. 2005. *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Syahrul Mahmud. 2012. *Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009*. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Syarif Mappiasse. 2015. *Logika Hukum Pertimbangan Putusan Hakim*. Jakarta: Kencana.

Tim Redaksi Fokus media. 2007. *Kompilasi Hukum Islam,* Cetakan ke-II. Bandung: Fokus media.

Usmawadi. 2005. *Penulisan Ilmiah Bidang Hukum*. Palembang: Unsri.

Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

----------. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Wirjono Prodjodikoro. 1967. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cetakan ke-V. Bandung: Sumur Bandung.

Yudhi Setiawan. 2009. *Instrumen Hukum Campuran (Gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Zainudin Ali. 2010. *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*. Cetakan ke-II, Jakarta : Sinar Grafika.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

C. SUMBER LAINNYA

Mahkamah Agung, 2016, Putusan Nomor 26, artikel dari, http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/26/Pdt.G/2016/PN.Sgl akses pada tanggal 3 Mei 2017, pukul 22.00 WIB.