

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENYELESAIAN  
SENGKETA HAK ATAS TANAH BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 11  
TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS  
PERTANAHAN<sup>1</sup>**

Oleh : Maria Tamaroba Mengga<sup>2</sup>

Josepus J. J. Pinori<sup>3</sup>

Eugenius N. Paransi<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana Pendaftaran Tanah di Indonesia dan bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dan Perlindungan Hukumnya di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah yaitu untuk kepentingan rakyat meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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. 2. Bahwa Negara Republik Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional secara tegas memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah masyarakat yang didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sampai pada timbulnya sertifikat hak milik dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimana Badan Pertanahan Nasional dapat bertindak aktif dalam menjamin hak-hak tanah milik masyarakat.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101163

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Kata kunci: agrarian; sengketa pertanahan;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN), ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa, di antaranya persediaan tanah terbatas, sedangkan kebutuhan pendudukan akan tanah terus meningkat; ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah; tanah terlantar dan resesi ekonomi, pluralisme hukum tanah dimasa kolonial, persepsi dan kesadaran "hukum" masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah; Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah; reformasi; kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan; lemahnya sistem administrasi pertanahan; tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah.<sup>5</sup>

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.<sup>6</sup>

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Pendaftaran Tanah di Indonesia?
2. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dan Perlindungan Hukumnya?

**C. Metode Penelitian**

Penelitian hukum normatif atau penelitian kepastian yang mengkaji studi dokumen.

**PEMBAHASAN**

**A. Legalitas Hak-Hak Atas Tanah di Indonesia**

<sup>5</sup> <https://d5er.wordpress.com/category/btpn-ri>. Diakses tanggal 12 Maret 2020.

<sup>6</sup> Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>7</sup>

Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam hak, hak tersebut dapat diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya, secara garis besar hanya ada dua:<sup>8</sup>

1. Hak yang dikuasai perseorangan atau badan hukum.
2. Hak yang dikuasai oleh negara.

Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah. Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia tidak dimiliki oleh warga negara asing karena itu merupakan hak mutlak bagi warga negara Indonesia.<sup>9</sup> Selain itu berlaku pula asas nasionalitas bahwa hanya memberikan hak kepada warga negara Indonesia dalam hal kepemilikan atas tanah yang mana telah menutup kemungkinan bagi warga negara asing untuk memilikinya. Penerapan asas nasionalitas dalam UUPA terutama dalam hal kepemilikan atas tanah memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing.<sup>10</sup> Perbedaan perlakuan tersebut dianggap wajar terutama terkait dengan kedudukan tanah bagi masyarakat Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting.

Jenis-jenis hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam

<sup>7</sup>Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia, hlm. 84.

<sup>8</sup>Jimly Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Cetakan. 1. Jakarta: Visimedia, hlm. 6.

<sup>9</sup>Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 17

<sup>10</sup>Michael Wisnoe. 2012. *Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewargangaraan Ganda*, Depok : Kencana Prenadamedia, hlm. 17.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah, LNRI Tahun 1996 No. 58-TLNRI No. 3643. Dalam pasal 16 ayat (1) UUPA menetapkan macam hak atas tanah yaitu:<sup>11</sup>

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa Untuk Bangunan
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Namun, sekedar menyesuaikan dengan sistem Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Kemudian dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang telah disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang. Dalam Pasal 53 UUPA tercantum beberapa hak yang bersifat sementara yang dapat digunakan oleh orang-perorangan atau badan hukum seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa pertanian. Di bagian ini penulis hanya akan memaparkan hak-hak atas tanah yang dinilai berhubungan langsung dengan kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara asing yaitu, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.<sup>12</sup>

Macam hak atas tanah yang bersifat sementara ditetapkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :<sup>13</sup>

1. Hak Gadai (Gadai Tanah)
2. Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil)
3. Hak Menumpang
4. Hak Sewa Tanah Pertanian

<sup>11</sup>Urip Santoso, *Op. cit*, hlm. 24

<sup>12</sup>Ida Bagus, Wyasa Putra. 2003. *Hukum Bisnis Pariwisata*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 85.

<sup>13</sup>Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai misal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada empunya tanah.<sup>14</sup>

Konsepsi penguasaan hak atas tanah berisikan pengertian Serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>15</sup>

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) UUPA. Kemudian dalam Pasal 21 disebutkan yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak

milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Dalam macam-macam hak atas tanah di atas Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk membolehkan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah yang mejadi Hak Milik baginya (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha). Dapat juga diketahui bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia saja, itu berarti Hak Milik tersebut tidak dapat dimiliki oleh warga Negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu:<sup>17</sup>

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);

<sup>14</sup>Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: Djambatan, hlm. 23.

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 24.

<sup>16</sup>Ida Bagus, *Op. cit*, hlm. 38

<sup>17</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik yang bebas adalah wewenang untuk bertindak sebagai yang berhak sepenuhnya atas tanah atau empang dengan mengingat beberapa kewajiban pemilik terhadap masyarakat. Di wilayah hukum Jawa Barat, apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah atau empang tertentu maka ia berhak sepenuhnya atas tanah atau empang tersebut sebagaimana ia juga berhak sepenuhnya atas rumah, ternak atau barang-barang lain yang bergerak.<sup>18</sup>

Maksud dari Hak Milik merupakan hak terkuat atau terpenuh tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat. Terkuat disitu bermaksud untuk membedakan dengan hak guna usah, hak guna bangunan, dan hak pakai juga hak-hak lainnya. Agar menunjukkan hak miliklah yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat dan penuh diantara hak-hak atas tanah lain yang dapat dimiliki seseorang atau suatu badan hukum tertentu.

Perbedaan utama antara Hak Milik dan Hak Guna Usaha adalah kepemilikan atas tanah pada hak guna usah bersifat sementara sedangkan pada hak milik bersifat permanen. Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 UUPA, yaitu:<sup>19</sup>

1. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau peternakan.
2. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 memakai investasi modal yang layak dan hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus teknik

perusahaan yang baik, sesuai perkembangan zaman.

3. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Karena Hak Guna Usaha diberikan untuk kepentingan ekonomi maka sudah sepantasnya memiliki jangka waktu yang dijelaskan dalam Pasal 29 UUPA, yaitu:<sup>20</sup>

1. Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
2. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
3. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha dapat diberikan hanya kepada "Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia" (Pasal 30 ayat 1 UUPA). Jika orang atau badan hukum yang disebutkan dalam Pasal 30 ayat (1) tersebut tidak lagi memenuhi syarat-syarat maka dalam jangka 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang dinilai memenuhi syarat. Apabila setelah waktu ditentukan hak tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan, hak itu hapus demi hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diabaikan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.<sup>21</sup>

Dalam pasal 35 UUPA yang berbunyi:<sup>22</sup>

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat

<sup>18</sup>Gunawa Wiradi. 1984. *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria dalam Sediono M.P. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi (penyunting) Dua Abad Penguasaan Tanah*. Gramedia. Jakarta, hlm. 293 – 294.

<sup>19</sup>Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

<sup>20</sup>Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

<sup>21</sup>Ali Achmd Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka. Jakarta, hlm. 17.

<sup>22</sup>Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan atau bisa juga diartikan, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 pasal 21 disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah :<sup>23</sup>

1. Tanah Negara
2. Tanah Pengelola
3. Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah pengelola atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:<sup>24</sup>

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Sedangkan ketentuan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah hak milik diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut :<sup>25</sup>

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>23</sup> Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>24</sup> Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>25</sup> Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

2. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2).
4. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Selanjutnya dalam ketentuan penggunaan Hak Guna Bangunan baik di atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan maupun tanah Hak Milik terdapat jangka waktu yang telah ditentukan. Namun terdapat perbedaan dalam ketentuan jangka waktu yang diberikan antara Hak Guna Bangunan baik di atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan maupun tanah Hak Milik. Dalam Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan ketentuan jangka waktu yang berlaku bagi pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, dan tanah Hak Pengelolaan, yaitu:<sup>26</sup>

1. Hak Guna Bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 22 diberikan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
2. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Untuk ketentuan jangka waktu bagi pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996:<sup>27</sup>

1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.
2. Atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak

---

<sup>26</sup> Pasal 25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>27</sup> Pasal 29 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA):<sup>28</sup>

1. Bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :
  - a. Warga Negara Indonesia.
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
2. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### **B. Kedudukan Hukum Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dan Perlindungan Hukumnya**

Sengketa adalah fenomena hukum yang dapat terjadi dimana saja dan kapan saja, karena sengketa itu tidak terikat oleh ruang dan waktu. Sebagai fenomena hukum, setiap sengketa memerlukan tindakan penyelesaian dan tidak ada suatu sengketa tanpa adanya penyelesaian.

Sengketa tentang kepemilikan tanah dapat timbul dari berbagai pihak baik antar perorangan, perorangan dengan badan hukum ataupun badan hukum/perorangan dengan

badan hukum milik negara. Sengketa umumnya muncul disebabkan oleh anggapan dari masing-masing pihak yang merasa berhak atas tanah yang dinyatakan sebagai obyek sengketa. Adapun bentuk sengketa antara lain:<sup>29</sup>

1. Sengketa antara ahli waris yang disebabkan salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan;
2. Sengketa disebabkan penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain, tetapi ada ahli waris yang ditinggalkan sedangkan penjualan tanah tersebut telah berpindah tangan beberapa kali;
3. Sengketa disebabkan bahwa semula hanyalah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah, dimana selain dibuat perjanjian pinjam meminjam, juga dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut, sehingga telah jatuh tempo atas hutang tersebut;
4. Kecerobohan dan kekhilafan yang dilakukan Notaris atas pembuatan akta-akta berkaitan dengan tanah seperti seorang anak menjual tanah milik orang tuanya kepada seseorang, dimana pembuatan akat jual beli tersebut menggunakan KTP palsu atas nama orang tuanya tersebut sehingga orang tuanya tidak merasa menjual tanah tersebut ke orang lain;
5. Penjualan tanah secara mengangsur, tetapi akta jual beli sudah dinyatakan lunas dan pembeli dapat menempati tanah tersebut, sehingga waktu pembayaran tidak dapat dilunasi, pemilik lama minta pengembalian tanah tersebut sedangkan pembeli berpendapat hal tersebut berkaitan dengan piutang saja, sehingga tidak dapat dilakukan pembatalan jual beli yang sudah selesai;
6. Pemilik tanah melakukan penjualan tanah miliknya untuk beberapa kali kepada beberapa pembeli;

<sup>28</sup> Pasal 36 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

<sup>29</sup> Elza Sharif. 2012. *Mentuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG, hlm. 209-210.

7. Tanah yang tidak ditempati oleh pemiliknya diserobot oleh pihak-pihak lain atas tanah tersebut, dll.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilihan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Status hukum antara subyek yang bersengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya. Sedangkan obyek sengketa meliputi tanah milik perseorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau tanah Pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan serta jenis kepemilikan lainnya.<sup>30</sup>

Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01 Jeruk Sawit, terletak di Dukuh Ploso Kerep, Desa Jeruk Sawit, Kecamatan Godangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah berdasarkan sertifikat hak guna usaha merupakan milik Perumnas dengan luas 794 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut merupakan bagian dari Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah dimana tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang terkuat.

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, diharuskan melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan,

pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan 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.

Terjadi persoalan antara PT. Perumnas dengan Bapak Paldi, dimana sertifikat tanah masih merupakan nama dari Almarhum Ayahnya. Dimana yang menjadi sengketa adalah Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01 Jeruk Sawit, terletak di Dukuh Ploso Kerep, Desa Jeruk Sawit, Kecamatan Godangrejo, Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah. Perumnas menganggap batas tanah lurus, tetapi kenyataan di lapangan menjadi tidak lurus dan kelebihan tidak lurus ditanami oleh Bapak Paldi. Perumnas menegur Bapak Paldi untuk mengembalikan batas semula sesuai dengan batas sertifikat masing-masing. Bila Perumnas dan Bapak Paldi tidak sepakat untuk mengembalikan batas sesuai sertifikat semula, maka Perumnas berharap dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional Karanganyar.

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, diharuskan melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan 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.

Sertifikat hak atas tanah merupakan salinan buku tanah atau dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran yang sudah ada haknya dan kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertifikat hak atas tanah. Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila

<sup>30</sup>Bernhard Limbong. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta Pustaka, hlm. 49.

terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

Menurut Bernhard secara komprehensif pada hakekatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah di Indonesia disebabkan oleh:<sup>31</sup> 1) kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu; 2) ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah; 3) sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif; 4) meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah; 5) peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik horisontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur; 6) masih banyaknya terdapat tanah terlantar; 7) kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akte tanah dalam menjalankan tugasnya; 8) belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terdapat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan; dan 9) para penegak hukum belum/kurang berkomitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

Dasar pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988. Sebagai panduan operasional BPN, pimpinan lembaga ini kemudian mengeluarkan SK No. 11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN Di Provinsi Dan Kabupaten/Kotamadya.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pertanahan, sesuai dengan Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Bahkan melalui Proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Sesuai peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan

konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V yang membawahi:<sup>32</sup>

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang pihak BPN tempuh adalah musyawarah.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka dalam hal ini peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah :

1. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, Memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai Penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
6. Mendokumentasi.

Bahwa terdapat mekanisme dalam menangani dan menyelesaikan Sengketa dan Konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu:<sup>33</sup>

<sup>32</sup>Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI.

<sup>33</sup>Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm. 65-66.



1. Inisiatif dari Kementerian
  - a. Kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui Sengketa dan Konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu.
  - b. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa dan Konflik.
  - c. Kepala Kantor Pertanahan melaporkan hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf b kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.
  - d. Dalam hal hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.
2. Pengaduan masyarakat
  - a. Dalam melaksanakan penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat Kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat.
  - b. Pengaduan sebagaimana dimaksud pada huruf a disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian.
  - c. Dalam hal Pengaduan sebagaimana dimaksud pada huruf b disampaikan kepada Kantor Wilayah BPN dan/atau Kementerian, berkas Pengaduan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - d. Pengaduan sebagaimana dimaksud pada huruf b paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.
  - e. Pengaduan sebagaimana dimaksud pada huruf b harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.
  - f. Setelah Pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas Pengaduan.
  - g. Dalam hal berkas pengaduan telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud petugas menyampaikan berkas Pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan.
  - h. Pengaduan yang telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan.
  - i. Setelah menerima berkas Pengaduan dari petugas sebagaimana dimaksud, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, mengadministrasikan pengaduan dimaksud ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah yaitu untuk kepentingan rakyat meliputi kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegang hak atas tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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..
2. Bahwa Negara Republik Indonesia melalui Badan Pertanahan Nasional secara tegas memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah masyarakat yang didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sampai pada timbulnya

sertifikat hak milik dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimana Badan Pertanahan Nasional dapat bertindak aktif dalam menjamin hak-hak tanah milik masyarakat.

## B. Saran

1. Terhadap pendaftaran tanah yang dilakukan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang saat ini masih belum menyeluruh, sebaiknya Badan Pertanahan Nasional dapat bertindak aktif dalam pengumpulan data terhadap tanah yang belum tersertifikasi sehingga dapat meminimalisir konflik yang timbul di tengah masyarakat terhadap tanah yang belum bersertifikat.
2. Bahwa dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan secara internal oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dijabarkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Diharapkan untuk melibatkan tenaga Ahli yang diambil dari Pihak Akademisi dan Praktisi Hukum yang bersifat Adhok sehingga dapat meminimalisir kekeliruan dalam menentukan langkah hukum yang akan diterapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 2017. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cetakan ke 3. Jakarta : Universitas Trisakti.
- Purbo, Hasan. 1982. *Tata Ruang dan Lingkungan Hidup*. PSLH-ITB. Bandung.
- Roestamy, Martin. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenadamedia.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, jilid 1.
- Zein, Ramli. 1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Rineka Cipta. Jakarta
- Busroh, Firman Freaddy. 2016. *Teknik Perundang-undangan (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Cintya Press. Angka.V.
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang. Bayumedia.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Abbas, Syahrizal. 2009. *Mediasi: Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wiradi, Gunawan. 2000. *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir*. Jakarta: KPA.
- Hr Ridwan. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Sembiring, Jimmly Joses. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Cetakan. 1. Jakarta: Visimedia.
- Wisnoe, Michael. 2012. *Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewargangaraan Ganda*, Depok : Kencana Prenadamedia.
- Bagus Ida, Putra Wyasa. 2003. *Hukum Bisnis Pariwisata*, Bandung: Refika Aditama.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: Djambatan.
- Wiradi, Gunawa. 1984. *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria dalam Sediono M.P. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi (penyunting) Dua Abad Penguasaan Tanah*. Gramedia. Jakarta.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Universitas Terbuka. Karunika. Jakarta.
- Lubis, Mhd Yamin dan Lubis Abd Rahim. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah* Bandung: Mandar Maju.

- Hatta, Mohammad. 1977. *Penjabaran Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945*. Jakarta: Mutiara.
- Manan, Bagir. 1995. *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*. Bandung: Mandar Maju.
- Hr Ridwan. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Meliala, Djaja S.. 2006. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*. CV Nuansa Aulia. Bandung.
- Chandra S. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Gresindo.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Predana Media. Jakarta.
- Parlindungan, AP. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cetakan I. Mandar Maju. Bandung.
- Sofyan, Syahril. 2010. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Pustaka Bangsa Press. Medan.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika.
- Lubis, Mhd.Yamin & Lubis Rahim. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Cetakan Kedua. Bandung: CV.Mandar Maju.
- Arifin, Fairuz Syifa. *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Program Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pematang*. Tesis. Progam Pasca Sarjana. (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008)
- Sharif, Elza. 2012. *Mentuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG.
- Limbong, Bernhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta Pustaka.