

ANALISIS YURIDIS TERHADAP MUNCULNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PERKEBUNAN KELAPA SAWIT PERORANGAN ATAS KEKUATAN SURAT KEPALA DESA TANPA DIKETAHUI PEMILIKNYA (STUDI PUTUSAN PTUN NOMOR : 08/G/2011/PTUN MDN)”.

PAULUS

ABSTRACT

The procedure of issuing ownership certificate of plantation and individual land stipulated in the Directive of the Head of BPN No. 4/1998 on the Guidelines forgiving and Canceling State Land Right and the Government Regulation No. 24/1961. By the help of the Village Head, SIM (Tilling License) is issued on land-reform after the requirement for tilling period is fulfilled. It is then transferred to the applicant who registers in P2T section of the Land Office to get the certificate. There are two kinds of land certificate: free State land in which the documents are Identity Cards and written notification and non-free State Land in which the documents are renunciation of rights, property title, and location layout. Legal consequence of the position of ownership certificate of individual oil palm plantation in the Ruling of PTUN No. 08/G/2011/PTUN-MDN, although there is the double Letter of Notifications made by the Village Head, the Land Certificate cannot be cancelled because it has met the requirement for the registration, and its legal basis of the purchasing contract is the Letter of Notification which has been issued before the legal basis owned by the plaintiff.

Keywords: Plantation Land, Land Registration, Double Letter of Notification from Village Head

1. Pendahuluan

Akibat adanya persengketaan dibidang pertanahan menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, semuanya bermula dari pertanyaan siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut, berhubung dengan hal itu maka diperlukan adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut.¹

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi

¹Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal v

pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat 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

Tujuan dari pendaftaran tanah³ memberikan Kepastian hukum hak atas tanah, kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertipikat sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster*.⁴Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.⁵

Contoh kasus dalam penelitian ini melalui studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Register Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN terkait dengan penerbitan sertipikat hak milik yang berasal dari surat Kepala Desa yang ganda tanpa diketahui pemiliknya, yang putusannya dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 135/B/2011/PT.TUUn-Mdn..

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Register Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN disebutkan bahwa Penggugat A dan B yang tergabung dalam anggota Kelompok Tani yang mengusahakan tanah dengan menanam kelapa sawit seluas 10 Hektar di Desa Sennah, Kecamatan Pangkatan, Kabupaten Labuhanbatu, dan kelompok tani tersebut telah dibuktikan kebenarannya menguasai sebidang tanah oleh Kepala Desa dan Sekretaris Desa, demi kepastian hukum pada tahun 1992 Kelompok Tani tersebut telah memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah yang diserahkan oleh Kepala Desa Sennah, surat keterangan mana masing-masing dengan Nomor: 593/181/SK/DS/1992 tertanggal 14

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*,(Jakarta:Djambatan, 1999) hal. 460.

³Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Sesuai Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

⁴Recht Kadaster artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapapemilikinya bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan, (dalam AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Mandar maju, Bandung, 1994), hal 13)

⁵Chaddijah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform Di Indonesia Dan Permasalahannya*,(Medan : FH USU Press, 2000), hal 132

Nopember 1992 atas nama A (penggugat) dan Nomor 593/182/SK/DS/1992 tertanggal 14 Nopember 1992 atas nama Asni Br. Tohang sebagai dasar kepemilikan yang telah dibeli Penggugat B, dan kedua surat keterangan tersebut telah didaftarkan di kantor Camat Bilah Hilir dengan Nomor Register: 592.2/146/Pem/92. Namun tanpa sepengetahuan para Penggugat di atas pada tahun 2008 Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu (Tergugat I) telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 261 atas nama C (Tergugat II Intervensi).

Hal ini disebabkan A dan B dikeluarkan Surat Keterangan Kepala Desa oleh Kepala Desa yang menjabat dari tahun 1990 sampai tahun 2000, sedangkan pihak penjual yang telah mengalihkan tanahnya pada C memiliki alas hak yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang menjabat dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1990 yang telah mengeluarkan alas hak kepada keluarga besar F dan penjual tanah kepada C adalah salah satu pihak keluarga besar F. Akibat adanya alas hak tanah yang ganda yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang berbeda ditahun yang berbeda pula maka dari salah satu alas hak tersebut telah terjadi peralihan dan pendaftaran tanah sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu (Tergugat I) menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 261 atas nama C (Tergugat II Intervensi) telah menimbulkan kerugian bagi para penggugat, karena bertentangan dengan asas kepatutan umum pemerintahan yang baik sesuai Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1998 dan asas aman Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Gugatan ke pengadilan dikarenakan sertipikat mempunyai dua sisi yakni satu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti pemilikan, di sisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*)⁶ yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschiking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas

⁶Menurut Utrecht, *Beschiking* adalah suatu perbuatan hukum publik yang bersegi hukum satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintah berdasarkan suatu kekuasaan istimewa. Adapun W.F Prins merumuskan sebagai suatu tindakan hukum sepihak dalam lapangan pemerintahan yang dilakukan oleh alat pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada pada alat atau organ itu. (dalam S.F Marbun, *Peradilan Administrasi Indonesia, Cetakan Kedua*, (Yogyakarta, UII Pres, 2003), hal 100

tanah bagi pemiliknya. Sertipikat yang diterbitkan juga bersifat *deklaratoir*⁷ yang dilakukan untuk mewujudkan suatu ketentuan dalam undang-undang yang masih bersifat abstrak ke dalam bentuk peristiwa yang konkret seperti penerbitan sertipikat.⁸

Adanya gugatan yang dilakukan oleh para Penggugat yang merasa memiliki tanah dikarenakan pendaftaran tanah dalam UUPA menggunakan sistem publikasi negatif dan Negara tidak memberikan jaminan kebenaran data yang disajikan namun dalam sistem pendaftaran positif kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara. Pendaftaran tanah dengan menggunakan system publikasi negative dilatarbelakangi oleh hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat, dimana jika seseorang selama sekian lama waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut.⁹

Namun system publikasi negatif ternyata juga memiliki kelemahan dan hal ini diakui oleh penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan kelemahan ini mengakibatkan pihak BPN sebagai instansi yang bertanggung jawab menerbitkan sertipikat tidak berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh dan menyajikan data yang benar, sehingga kepastian hukum di dalam pendaftaran tanah belum menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat dan sertipikat kapan saja kemungkinan selalu mendapat gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah, seperti halnya pada kasus yang akan diteliti maka nama yang terdapat dalam sertipikat mendapat gugatan dan pihak BPN sebagai instansi yang bertanggung jawab dianggap tidak menyajikan data yang benar juga dapat digugat oleh pihak yang merasa dirugikan..

Berdasarkan uraian kasus tersebut di atas sehingga akan dilakukan penelitian dengan Judul Tesis :“Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit Perorangan Atas Kekuatan Surat Kepala Desa(studi Putusan PTUN Nomor : 08/G/2011/PTUN-MDN)”.

⁷ Yaitu keputusan untuk mengakui suatu yang telah ada dan diberikan karena telah memenuhi syarat yang ditentukan, *ibid*

⁸*Ibid*, hal 103

⁹Penjelasan Pasal 31 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik untuk tanah perkebunan hak atas tanah perorangan?
- B. Bagaimana akibat hukum terhadap kedudukan sertipikat hak milik perkebunan kelapa sawit perorangan dalam Putusan PTUN Nomor :08/G/2011/PTUN-MDN yang disebabkan keluarnya surat keterangan Kepala Desa yang ganda?
- C. Apakah upaya yang harus dilakukan agar tidak terjadi sengketa setelah keluarnya sertipikat seperti pada perkara dalam Putusan PTUN Nomor : 08/G/2011/PTUN-MDN tersebut?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui dan menganalisa prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik untuk tanah perkebunan hak atas tanah perorangan.
- B. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap kedudukan sertipikat hak milik perkebunan kelapa sawit perorangan dalam Putusan PTUN Nomor :08/G/2011/PTUN-MDN yang disebabkan keluarnya surat keterangan Kepala Desa yang ganda
- C. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya yang harus dilakukan agar tidak terjadi sengketa setelah keluarnya sertipikat seperti pada perkara dalam Putusan PTUN Nomor : 08/G/2011/PTUN-MDN tersebut.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* yaitu penelitian yang akan memaparkan dan menganalisis permasalahan yang akan dikemukakan secara tepat serta menganalisis akibat hukum terhadap munculnya Sertipikat Hak Milik Diatas Tanah Perkebunan Kelapa Sawit Perorangan Atas Kekuatan Surat Kepala Desa Tanpa Diketahui Pemiliknya (studi Putusan PTUN Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN)".

III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

A. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Perkebunan Hak Atas Tanah Perorangan Yang Berasal Dari Kelompok Tani.

Perkebunan adalah segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai,

mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi, permodalan serta manajemen untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat.¹⁰ Tanaman tertentu adalah tanaman semusim dan/atau tanaman tahunan yang karena jenis dan tujuan pengelolaannya ditetapkan sebagai tanaman perkebunan.¹¹

Menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang pelimpahan kewenangan pemberian Hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah tertentu menyatakan bahwa kepala kantor pertanahan memberi keputusan mengenai, Pemberian Hak Pakai untuk orang Perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 20.000M² (dua puluh meter persegi),¹² sedangkan pemberian hak pakai untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2000M² (dua ribu meret persegi).¹³

Mengenai perkebunan kelapa sawit tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum dari adanya hak penguasaan perkebunan kelapa sawit adalah sebagai berikut:

1. Pasal 9 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan yaitu:
 - Ayat (1): Dalam rangka penyelenggaraan usaha perkebunan, kepada pelaku usaha sesuai dengan kepentingannya dapat diberikan hak atas tanah yang diperlukan untuk usaha perkebunan berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan/atau hak pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - Ayat (2): Dalam hal tanah yang diperlukan merupakan tanah hak ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada, mendahului pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat hukum adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan imbalannya.
2. Pasal 10 ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-undang Nomor 18 Tahun 2004 Tentang Perkebunan yaitu:

¹⁰Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perkebunan.

¹¹*Ibid*

¹² Pasal 5 ayat (a) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2012

¹³ Pasal 5 ayat (a) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2012

Ayat (1): Penggunaan tanah untuk usaha perkebunan, luas maksimum dan luas minimumnya ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pemberian hak atas tanah ditetapkan oleh instansi yang berwenang di bidang pertanahan.

Ayat (2): Dalam menetapkan luas maksimum dan luas minimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Menteri berpedoman pada jenis tanaman, ketersediaan tanah yang sesuai secara agroklimat, modal, kapasitas pabrik, tingkat kepadatan penduduk, pola pengembangan usaha, kondisi geografis, dan perkembangan teknologi.

Ayat (3): Dilarang memindahkan hak atas tanah usaha perkebunan yang mengakibatkan terjadinya satuan usaha yang kurang dari luas minimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Ayat (4): Pemindahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dinyatakan tidak sah dan tidak dapat didaftarkan.

Asal tanah pertanian sawit yang diperoleh oleh kelompok tani berasal dari tanah Negara bebas dan telah dinyatakan resmi sebagai objek landreform bisa saja berasal dari tanah terlantar, tanah kelebihan, tanah guntai.

Golongan prioritas petani yang dapat memohonkan haknya berdasarkan Pasal 8,9,10 PP No 24/1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Gantian kerugian maka syarat dan keompok tani tersebut adalah :

- a. Penggarap tanah bersangkutan yang telah mengerjakan tanah tersebut lebih kurang 3 tahun berturut-turut.
- b. Pekerja tetap pada bekas pemilik tanah.
- c. Penggarap yang telah mengerjakan tanah, tetapi telah mengerjakan tanah sekurang-kurangnya 2 musim berturut-turut.
- d. Penggarap yang tanah garapannya kurang dari ½ hektar.
- e. Petani pemilik yang kepemilikannya kurang dari ½ hektar.

Petani perkebunan perseorangan dinyatakan sebagai penerima hak milik jika telah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari BPN yang berasal dari Surat Izin Menggarap (SIM) sedangkan petani perkebunan perseorangan dinyatakan sebagai pemegang hak milik jika tanah tersebut telah didaftarkan pada seksi Pengukuran dan Pendaftaran (seksi P2T) pada kantor pertanahan sampai keluarnya SHM.

Cara memohon tanah objek landreform yang telah digarap atau diusahain adalah dengan bantuan Kepala Desa memohonkan ke Kepala Desa dengan bantuannya memperoleh SIM (Surat Izin Menggarap) yaitu dari pemerintah kabupaten setempat, apabila waktu menggarap telah sesuai dengan yang diketeriakan dengan surat pernyataan dari Kepala Desa bahwa dinyatakan benar

telah menggarap lahan tersebut melayangkan surat itu ke BPN berisikan permohonan yang berisikan usulan pemberian hak milik ke atas nama masing-masing penggarap.

Bagi kelompok tani maka mereka secara kolektif memohon agar diterbitkan Surat Keterangan kepemilikan tanah yang ditujukan kepada Kepala Desa tempat dimana mereka berada agar melakukan pengukuran, pemeriksaan lapangan untuk mengetahui benar atau tidaknya kelompok tani tersebut menguasai sebidang tanah, dan hasil pemeriksaan tersebut dituangkan dalam Surat Keterangan dan kemudian didaftarkan di Kantor Camat, dan akhirnya anggota kelompok tani mendapatkan alas hak mereka, alas hak tersebutlah yang didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional jika ingin ditingkatkan menjadi sertipikat.

Pengajuan permohonan yang dilakukan pemohon dengan melengkapi berkasnya berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP pemilik), Kartu Keluarga (KK), alas hak pemohon, menanda tanganiberkas-berkas permohonan dan berdasarkan Surat Keputusan Pertanian Nomor 357/KMS/HK.350/5/2002 tentang Penyelesaian Ijin Usaha Perkebunan, jika lahan perkebunan diatas 25 Hektar harus mempunyai izin usaha perkebunan maka untuk mendapatkan izin usaha tersebut harus melengkapi dokumen antara lain Surat Keterangan Domisili, rekomendasi kerja usaha perkebunan, pertimbangan teknis ketersediaan lahan dari instansi kehutanan sepanjang kawasan hutan, pernyataan penguasaan lahan kelompok bahwa usaha perkebunan belum melampaui batas maksimum, pernyataan mengenai polapengembangan yang dipilih dan dibuat dalam bentuk akta Notaris, peta calon lokasi, Surat Persetujuan Dokumen AMDAL.

Setelah adanya pengajuan penerbitan sertipikat, petugas Badan Pertanahan melakukan pengukuran ke lokasi tanah yang akan disertipikatkan dengan disaksikan oleh pemohon, Kepala Desa, tetangga yang berbatasan dengan tanah yang akan disertipikatkan. Setelah selesai pengukuran dan pihak pemohon, kepala desa dan tetangga yang berbatasan menanda tangani surat gambar ukur. Dilakukan dengan memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan, jika ada yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya maka sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak

yang berbatasan Guna penetapan batas-batas, maka BPN juga membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran. Kemudian Bidang tanah perkebunan yang sudah dipetakan atau diberi nomor pendaftarannya dibukukan dalam daftar tanah. Setelah dibukukan dalam daftar tanah maka dilakukan pengumpulan data yuridis dengan mengadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama, sesuai dengan kasus Putusan Nomor 08/G/2011/PTUN-Mdn maka data yuridisnya adalah Surat Keterangan Kepala Desa, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, dan Ganti Rugi dan didukung dengan keterangan saksi yang menguatkan bukti tertulis. Kemudian pengumuman hasil penelitian yuridis dan hasil pengukuran untuk mengetahui ada atau tidaknya pihak-pihak yang berkeberatan, disahkan dalam suatu berita acara sebagai dasar untuk Pembukuan Hak Atas Tanah dalam buku tanah, Pengakuan Hak Atas Tanah, Pemberian Hak Atas Tanah.

B. Akibat Hukum Terhadap Kedudukan Sertipikat Hak Milik Perkebunan Kelapa Sawi Perorangan Dalam Putusan Nomor 08/G/2011/Ptun-Mdnyang Disebabkan Keluarnya Surat Keterangan Kepala Desa Yang Ganda.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

1. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sebagai konsekuensi yuridisnya maka diatur bahwa terhadap tanah hak yang berasal dari hak lama (adat) oleh hukum dilakukan perubahan hukum berdasarkan prinsip pengakuan Negara terhadap

hak kepemilikan atas tanah rakyat karena hukum dikonversi sebagai hak-hak yang baru dan jenis-jenis hak atas tanah yang diciptakan oleh UUPA. Pengakuan Negara tersebut memunculkan model sertipikat hak atas tanah yang berkarakter yuridis yang bersifat “ Deklaratif” (*declaratoir*). Disamping model pengakuan Negara terhadap hak atas tanah rakyat, Negara mengakomodir adanya hak atas tanah yang muncul yang berasal dari status tanah-tanah diluar tanah hak yang dikuasai rakyat (tanah Negara). Hak atas tanah ini terbit berdasarkan pada tindakan pemerintah yang berupa “penetapan” atau “ keputusan” hak memunculkan model sertipikat yang berkarakter yuridis yang bersifat “*Konstitutif*”

Dengan diberikannya hak atau diperolehnya hak atas tanah kepada seseorang, maka terjalinlah hubungan hukum antara pemegang hak tersebut dengan tanahnya. Perolehan hak itu sendiri dapat dibedakan dalam hal :¹⁴

1. Orang tersebut memperoleh haknya secara *originair*, misalnya karena okupasi, membuka hutan, pemberian hak dari pemerintah, dan sebagainya.
2. Pemberian dengan cara *derivatief*, yaitu yang memperoleh haknya karena peralihan hak, misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain

Hubungan penerbitan sertipikat tanah dan kepastian hukum adalah hubungan sebab akibat. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum yang lebih baik menentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat, yakni lima tahun sejak dikeluarkannya sertipikat tersebut, artinya lewat dari waktu yang ditentukan maka hak bagi orang yang ingin menggugat menjadi gugur atau kadaluarsa.

Sertipikat sebagai sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain, jaminan

¹⁴Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : Alumni, 1991), hal30.

kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.¹⁵

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban, serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan,¹⁶

Maka pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap eksepsi (jawaban) Tergugat dan replik Penggugat tentang kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perkara ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal

¹⁵A. Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Bandung : PT. Eresco, 1997), hal 7.

¹⁶Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*,(Jakarta: Djambatan, 2005), hal 69

1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya PTUN Medan tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara ini. Terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan lewat waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah tersebut telah memenuhi asas publisitas.

Mengenai ketentuan lampaunya waktu ini, sekilas tampak adanya tumpang tindih peraturan dalam ketentuan lampaunya waktu, yaitu penentuan lampau waktu untuk menggugat berdasarkan ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dengan ketentuan lampau waktu untuk menggugat dalam Pasal 32 angka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengenai tenggang waktu untuk menggugat adalah 90 hari terhitung saat diterima atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan ketentuan lampau waktu dalam Pasal 32 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 penentuan lampau waktu 5 tahun hak untuk menggugat dan perhitungan lampau waktu dimulai sejak sertipikat diterbitkan. Namun apabila dikaji lebih mendalam, permasalahan lampau waktu ini merupakan permasalahan teknis *yustisial* yang baru dapat ditetapkan atau diputus setelah memeriksa pokok perkara, khususnya pemeriksaan bukti sertipikat tanah yang bersangkutan, sekalipun permasalahan lampau waktu seringkali mencuat melalui media eksepsi mengenai kewenangan dari segi waktu, namun materi eksepsi demikian berbeda dengan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi).

Dengan uraian diatas, maka dalam hal ini sependapat dengan pertimbangan hukum hakim diataskarena masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya, putusan diatas telah melihat kesamaan terhadap konsep/persepsi yang menghasilkan keputusan yang solid.

Putusan diatas yang tidak mengabulkan permohonan Penggugat atas pembatalan sertipikat diatas telah tepat karena perolehan hak atas tanahnya telah dibuktikan secara originair dan deritatief yaitu bahwa berdasarkan asas umum bahwa pemberian hak atas tanah perkebunan perorangan itu adalah orang yang berhak menerimanya, dan dalam penerbitan sertipikatnya tidak adanya cacat hukum karena telah memenuhi prosedur sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

C. Upaya Yang Harus Dilakukan Agar Tidak Terjadi Sengketa Setelah Keluarnya Sertipikat Seperti Pada Perkara Dalam Putusan Ptun Nomor : 08/G/2011/Ptun-Mdn .

Ada beberapa hal pokok upaya yang lebih menjamin terlindunginya tanah dari gangguan pihak lain, baik terhadap tanahnya yang sudah terdaftar (bersertipikat) apalagi yang belum yaitu dengan cara :

a. Pemilikan tanah atas sepengetahuan ma-syarakat sekitar.¹⁷

Perolehan tanah tersebut baik melalui mutasi atau pengalihan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya, maupun melalui beralihnya hak karena pe-warisan harus diupayakan agar masyarakat sekitar mengetahuinya. Dalam hal ini pemilik tanah yang memiliki tanah perkebunan kelapa sawit maka cara yang harus dilakukan guna tercapainya hal dimaksud, pada waktu beriangsungnya transaksi ataupun pewarisan itu saksi-saksi yang diperlukan diambil dari anggota masyarakat sekitar. Pilihan diutamakan terutama pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang bersangkutan, pejabat pemerintahan tingkat desa, kepala lingkungan (kepling) atau ketua RT (rukun tetangga) setempat ataupun orang berpengaruh penduduk yang sudah lama berdiam di daerah tersebut. Mereka ini akan dapat difungsikan sebagai pencegah jika sekiranya ada pihak-pihak lain yang akan mengambil dan menduduki tanah tersebut secara paksa tanpa alas hak yang sah.

b. Tanahnya diberi batas yang pasti dan jelas.¹⁸

Penetapan batas tanah tidak bisa ditetapkan hanya secara sepihak oleh penjual atau yang mewariskan tanah itu pada waktu peralihan haknya. Tanda batas tanah perkebunan kelapa sawit dapat dinyatakan sudah pasti jika pemilik yang berbatasan sepakat atas tanda batas dimaksud. Dan jika telah ada bukti-bukti tertulis maka ukuran tanah dan tanda batas itu harus bersesuaian dengan keadaan yang sebenarnya. Tanda batas itu semestinya jelas bagi siapa saja yang ingin menyaksikannya. Oleh karena itu tanda batas yang permanen tidak mudah rusak,

¹⁷Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan , pada tanggal 15 April 2015

¹⁸Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan , pada tanggal 15 April 2015

tidak mudah bergeser dan tidak mudah hapus harus diupayakan, misalnya dengan tanda batas yang terbuat dari besi atau semen yang harus timbul di atas permukaan tanah sekitar 20 cm dan tertanam 80 cm.

c. Tanah tersebut diusahai atau digunakan.¹⁹

Penggunaan tanah sesuai dengan sifat dan peruntukan haknya seperti mengelolah tanah menjadi perkebunan kelapa sawit akan merupakan bukti fisik yang nyata adanya hak seseorang atasnya. Sekalipun yang bersangkutan tidak berdiam di atas tanah tersebut tetapi dengan diusahainya atau digunakannya secara baik dan benar akan menghambat niat orang lain untuk mengambil dan mendudukinya. Apalagi penguasaan/pemilikannya telah didukung oleh bukti hak tertulis yang benar. Dengan kata lain jika tanahnya tanah hak seseorang, penggunaannya (right to use) tidak menyimpang dari ketentuan dan telah dipergunakan/diusahai secara terusmenerus (kontinu) akan lebih kokohlah kepemilikannya atas tanah dimaksud. Pihak lain akan lebih tidak mungkin mengambil atau menguasai tanpa alas hak yang sah.

d. Berdiam di atas tanahnya.²⁰

Kalaupun tanah yang dimiliki seseorang itu tidak diusahai atau digunakan secara baik dan benar, jika pemiliknya berdiam di atasnya akan mempunyai daya cegah yang tinggi. Karena setiap saat ada pantauan terhadap usaha-usaha pihak lain yang ingin menguasai dan mendudukinya secara tidak sah.

e. Pendaftaran tanahnya.²¹

Jika tanah tersebut dikuasai langsung secara fisik oleh yang mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya ke Kantor Pertanahan/BPN pasti akan lebih mudah berhasil daripada jika si pemohon bukan menguasai tanah tersebut secara fisik. Karena pada saat pengukuran tanah di lapangan akan lebih sedikit kendala dan kemungkinannya untuk diketahui si pemilik tanah yang sebenarnya.

¹⁹Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan, pada tanggal 15 April 2015

²⁰Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan, pada tanggal 15 April 2015

²¹Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan, pada tanggal 15 April 2015

Mengenai bukti kepemilikan tertulis berupa non sertipikat bukan lebih utama pejabat/instansi mana yang mengeluarkan surat tersebut tetapi akan lebih tinggi kepastian hukum yang diperoleh jika saksi-saksi yang memberi keterangan kesaksiannya pada bukti surat tersebut. Konkritnya, lebih kuat kandungan kepastian hukumnya jika bukti kepemilikan tertulis berupa Surat Keterangan Kepala Desa/Lurah dengan saksi-saksi Kepala Lingkungan atau Ketua RT/RW dan orang-orang tetua adat/orang yang lama tinggal di tempat itu yang mengetahui hal ihwal tanah tersebut dibanding dengan Surat Keterangan Camat dengan saksi-saksi Lurah/Kepala Desa, Kepala Lingkungan atau Ketua RT/RW saja. Dalam hal bukti kepemilikan ini, apakah itu bukti tertulis, pengakuan maupun keterangan sering dimanipulasi.

Upaya dari pihak Badan Pertanahan Nasional agar tidak terjadi sengketa setelah keluarnya sertipikat adalah :²²

1. Meningkatkan pelayanan Di BPN dan pengawasan kinerja birokrasi
Pelayanan di BPN sangat birokratis, sehingga terdapat ketidak seimbangan hubungan hukum para pihak dalam pendaftaran hak atas tanah (baik hak maupun kewajibannya), untuk itu pelayanan di BPN harus ditingkatkan sehingga dapat mengurangi penyimpangan-penyimpangan dalam beban biaya, diskriminasi pelayanan (adanya biaya cepat dan normal yang menentukan cepat atau tidaknya pelayanan pendafrtan tanah.
2. Meningkatkan koordinasi dan kerjasama yang baik antara Notaris/PPAT
Akibat kurangnya koordinasi antara BPN dan Notaris/PPAT maka memunculkan indikasi di lapangan bahwa terdapat biaya-biaya tidak resmi dalam pengurusan sertipikat hak atas tanah pada birokrasi dan pelayan public BPN yang mengakibatkan antara Notaris/PPAT mempunyai jarak, hubungan inilah yang harus diperbaiki sehingga masing-masing pihak merasa mempunyai tanggung jawab yang sama terhadap pekerjaan yang diembannya dalam pendaftaran tanah ha katas tanah.
3. Menyediakan teknologi mutahir
Data mutahir yang ditingkatkan adalah menyediakan data base yang bisa diakses dengan muda, efisien, dan efektif untuk pemetaan penggunaan, penguasaan dan pemilikan dan pemanfaatan hak atas tanah.

Upaya yang harus dilakukan PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk mencegah terjadinya sengketa setelah terbitnya sertipikat adalah :²³

1. Dalam hal peralihan/pembebana hakatas tanah dengan surat alas hak letter

²²Wawancara dengan Kaharuddin NIP 19690414 19970 1 003, Kepala Tata Usaha BPN Medan , pada tanggal 15 April 2015

²³ Wawancara dengan Yusrizal, Notaris Kota Medan, Pada tanggal 08 Maret 2015

D/C desa atau penguasaan/pengelolaan hak atas tanah Negara maka Notaris/PPAT harus mendasarkan kelengkapan surat-surat yang dibuat dan disahkan oleh kantor Kelurahan dan Kecamatan, dan melengkapinya surat keterangan penguasaan fisik oleh kantor Kelurahan dimana pemohon memohonkan atas tanahnya.

2. Dalam hal peralihan/pembebanan hak atas tanah yang sudah bersertipikat maka Notaris/PPAT harus mendasarkan keabsahannya dan keakurasian sertipikat dengan pengecekan data yuridis dan data fisik atas sertipikat tersebut di kantor BPN setempat dimana tanah/bangunan tersebut berada.
3. Jika terdapat perbedaan nama pihak yang tertulis dalam KTP maka Notaris/PPAT harus mendasarkannya pada surat Keterangan Kelurahan.
4. Jika peralihan atas hak waris maka Notaris/PPAT harus mendasarkannya pada Surat Keterangan Waris yang dibuat dan disahkan oleh kantor Kelurahan atau Kecamatan setempat juga harus mendasarkan pada Surat kematian yang dibuat dan disahkan oleh kantor kelurahan, dan untuk warga tionghoa dan timur asing maka Surat Keterangan waris didasarkan oleh Keputusan Pengadilan atau mendasarkan syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Undang-Undang.
5. Dalam hal jika peralihan/pembebanan untuk hak atas tanah yang dimiliki anak dibawah umur, untuk pribumi, perbuatan hukumnya harus didasarkan pada surat keterangan wali anak yang dikeluarkan dan disahkan oleh kantor Kecamatan setempat sesuai dengan domisili anak/wali sedangkan untuk warga tionghoa atau timur asing maka harus didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Setempat.
6. Notaris/PPAT wajib membacakan akta yang dibuatnya dan penandatanganan akta yang dibuatnya harus ditanda tangani para penghadap di hadapan Notaris/PPAT.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik untuk tanah perkebunan hak atas tanah perorangan, yaitu diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961 maka dengan bantuan Kepala Desa dikeluarkannya SIM (Surat Izin Menggarap) atas tanah obyek landreform setelah syarat masa penggarapan telah cukup kemudian mengusulkan pemberian hak milik atas obyek landreform ke atas nama pemohon yang kemudian mendaftarkan hak milik atas tanah tersebut ke seksi P2T pada kantor pertanahan untuk memperoleh sertipikat dengan membawa SK pemberian Hak Milik atas tanah negara obyek Landreform masuknya berkas yang diajukan pemohon pemilik perkebunan kemudian dibedakan atas

tanah Negara bebas yang dokumennya adalah persyaratan ke BPN berupa KTP dan pernyataan tertulis mengenai jumlah bidang luas yang telah dimiliki yaitu sedangkan untuk permohonan hak milik atas tanah Negara tidak bebas maka dokumennya dapat berupa akta pelepasan hak, surat ukur dan gambar situasiserta akhirnya pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960) yaitu penerbitan sertipikat.

2. Akibat hukum terhadap kedudukan sertipikat hak milik perkebunan kelapa sawit perorangan dalam Putusan PTUN Nomor: 08/G/2011/PTUN-MDN yang disebabkan keluarnya surat keterangan Kepala Desa yang ganda yaitu sertipikat hak milik tanah tersebut tidak dapat dibatalkan karena telah melalui prosedur yang memenuhi syarat pendaftaran dan alas hak dari jual belinya adalah Surat Keterangan Kepala Desa yang lebih dahulu dikeluarkan daripada alas hak yang dimiliki oleh Penggugat.
3. Upaya yang harus dilakukan agar tidak terjadi sengketa setelah keluarnya sertipikat seperti pada perkara dalam Putusan PTUN Nomor : 08/G/2011/PTUN-MDN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka usahadari pihak pemilik tanah yaitu dalam pemilikan tanahnya harus sepengetahuan masyarakat sekitar, memberi batas tanah yang pasti dan jelas, dan diusahai atau digunakan, berdiam diatas tanah tersebut dan mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, usaha dari pihak BPN yaitu meningkatkan pelayanannya dan pengawasan kinerja birokrasi, meningkatkan koordinasi dan kerjasama yang baik dengan Notaris/PPAT, menyediakan teknologi mutakhir dalam pengukuran dan pemetaan, sedangkan upaya dari pihak Notaris/PPAT adalah dalam pembuatan aktanya harus mendasarkan kelengkapan surat-surat yang disahkan oleh kantor Kelurahan dan Kecamatan untuk surat belum bersertipikat yang dilengkapi dengan surat keterangan penguasaan fisik dari kantor Kelurahan dimana pemohon memohonkan atas tanahnya, sedangkan untuk tanah yang bersertipikat harus mendasarkan keabsahannya dan keakurasian sertipikat dengan pengecekan data yuridis dan data fisik atas sertipikat tersebut di kantor BPN setempat dimana tanah/bangunan tersebut berada.

B. Saran

1. Seharusnya Badan Pertanahan Nasional harus mampu melakukan pemuktahiran data tanah yang meliputi pemetaan atas penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah secara akurat dan melaksanakan prosedur pendaftaran tanah pada proses pengukuran khususnya harus menggunakan asas *contradictoir delimitatie* sehingga sertipikat yang dikeluarkan memiliki kepastian hukum dalam pendatarannya.
2. Seharusnya administrasi dan SDM di Kelurahan /Desa ditingkatkan dengan memiliki buku tanah dan menyimpan data dengan rapi sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah desa dan surat tanah yang dikeluarkan dapat dipertanggungjawabkan sebagai alas hak dibawah tangan untuk dasar pendaftaran tanah.
3. Disarankan agar hakim dalam memberikan putusan terhadap perkara dengan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah tersebut yakni tidak terfokus pada satu peraturan saja, yakni dengan memperhatikan landasan yuridis penguasaan tanah oleh WNA, proses peralihannya atau terjadinya hak milik atas tanah yang tidak sesuai dengan kepatutan, karena hakim harus berfungsi sebagai *judges as law maker* sesuai prinsip *the rule of law* yang merupakan prinsip independensi pengadilan yang dapat menjamin memberikan rasa keadilan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA.

- Bahri,Syamsul *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, 1981.
- Chand,Hari, *Modern Jurisprudence*, Kuala Lumpur, International Law Book Series, 1994.
- Deborah,Rock,*Property Law & Human Rights*, London, First Published, Blackstone Press Limited Aldine Place, 2001.
- Devita Purnamasari,Irma *Kiat-Kiat Cerdas Dan Bijak Memahami Hukum Waris*, Bandung, Kaifa, 2014.
- Daliyo, J.B dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I, Cetakan 5*, Jakarta, Prehallindo, 2001.

- Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Cetakan Ke I, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 1993.
- Mustafa, Bachsan *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, Bandung, Remaja Karya, 1988.
- Sembiring, M.U. *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Medan, Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1989.
- Sutedi, Adrian *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008
- S.W. Sumardjono, Maria, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Bogor, Grafika Mardi Yuana, 2007
- Thong Kie, Tan, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- P. Thomson, Mark, *Modern Land Law, First Published*, New York, Oxford University Press, 2001.