



**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG MENGANDUNG
CACAT FORMALITAS DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA
KALI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor:
335/Pdt/2013/PT.Smg)**

Muhammad Ali Akbar Hadiyono Loekito*, Ana Silviana, Triyono
Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: aliakbarhadiyonoloekito@gmail.com

ABSTRAK

Sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, namun apabila terdapat ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut. Salah satu contoh kasusnya terjadi pada sertipikat Hak milik No. 386 di Desa Purwokerto, Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal atas nama Basuki. Sertipikat tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 335/Pdt/2013/PT.SMG. Pada saat dilaksanakan Pendaftaran tanah pertama kali dari tanah yasan ke Hak Milik terdapat cacat formalitas berupa Surat Keterangan Pembagian Waris antara Kaminah binti Wakidjan dan Tarni.

Hasil penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi penulisan deskriptif analitis. Penelitian mengenai pengaturan Pembatalan sertipikat hak milik yang disebabkan kecacatan formalitas dalam pendaftaran tanah pertama kali yang kemudian kebenaran sertipikat itu dibatalkan oleh pengadilan serta peran kantor pertanahan Kabupaten Kendal dalam pembatalan sertipikat hak milik. Pengaturan tentang pembatalan sertipikat hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016. Pembatalan sertipikat hak milik dapat dibatalkan melalui Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara yang kemudian ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan yang berwenang, kasus ini dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah , Surat Keterangan Pembagian Waris, Pembatalan Sertipikat.*

ABSTRACT

Title deed is as a strong evidence, but if there are incorrectness of the above land rights, then the certificate can be canceled by the Court and Head of BPN may order it. One example of this occurred on a property rights Title deed No. 386 in the village of Purwokerto, District Patebon, Kendal regency on behalf Basuki. The Title deed Pengadilan Negeri Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl later upheld by Decision Pengadilan Tinggi Nomor 335/Pdt/2013/PT.SMG. At the time the land was first registration of land yasan to right of ownership formalities there are defects in the form of a Title deed of Inheritance division between Kaminah binti Wakidjan and Tarni.

The results of this research using empirical juridical methods with analytical descriptive writing specifications. Research on the cancellation of Title deed of property rights arrangements caused defects in the land registration formalities first and then the truth of the Title deed was annulled by the courts and the role of Kendal district land office in the cancellation of Title deed of property rights. The arrangement of the cancellation of the certificate of property rights stipulated in the Regulation of the Minister of Agrarian No. 9 of 1999 and the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial No. 11 Year 2016. Cancellation of certificates of property rights can be canceled by the District Court and the State Administrative Court which was then followed up by the authorities of the Land Office, the case was canceled by the District Court Kendal.

Keywords: Land Registration, Certificate of Inheritance Division, Cancellation of Certificate.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga konsep hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu Negara. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada sarana produksi, sosial, politik, budaya, tetapi juga menyangkut nilai dan bermakna religius.¹

Permasalahan tanah terus bertambah dan meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya. Dalam hal kehidupan, tanah sering dijadikan sumber dari permasalahan dikarenakan jumlah penduduk dengan tanah tidak seimbang, bertambahnya jumlah penduduk namun tidak terjadi bertambahnya luas tanah yang dibutuhkan akan tetapi justru menyebabkan luasan tanah yang semakin menyempit. Tanah sebagai sumber penghidupan untuk hidup dan memenuhi kebutuhan menimbulkan masalah baik dari penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah.

Untuk melindungi hak-hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dilakukan sistem pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum, memberi perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah diatur Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam ketentuan Pasal 19 yang berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembiayaan biaya-biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut

¹Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm. 8

ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.² Kegiatan pemeliharaan data tanah dilaksanakan apabila terjadi perubahan data fisik atau yuridis pada objek pendaftaran tanah yang sudah didaftarkan.

Pelaksanaan Pasal 19 UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Pasal 1 Peraturan Pemerintah menjelaskan Pengertian Pendaftaran Tanah. Yakni, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, dan teratur, meliputi pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.³

Tujuan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 selanjutnya menegaskan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak

atas tanah”. Jadi dapat dikatakan bahwa upaya untuk mewujudkan kepastian terhadap hak-hak atas tanah dilaksanakan antara lain dengan penerbitan suatu dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna yakni sertipikat hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merumuskan bahwa sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah.

Keberadaan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Parlindungan dalam Andi Sufiarma mengemukakan bahwa Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.⁴

Seperti hal yang ada di Kabupaten Kendal terjadi pembatalan sertipikat oleh

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 74

³ Ibid, hlm. 72

⁴ <http://fiaji.blogspot.co.id/2014/06/cacat-administrasi-sebagai-dasar.html>, diakses hari Rabu tanggal 9 Maret 2016 pukul 09.00 WIB

Pengadilan setempat dengan objek sengketa adalah sebidang tanah Hak Milik asal konversi tanah yasan yang tercatat dalam buku C desa No. 544 persil 51 klas D.II Seluas $\pm 550 \text{ m}^2$ terletak di Desa Purwokerto Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal. Sengketa tanah terjadi antara Kaminah binti Wakidjan ahli waris dari Wakidjan bin senen (sebagai Penggugat) dengan Camat Patebon selaku PPAT (sebagai Tergugat I), Kepala Desa Purwokerto (Sebagai Tergugat II), Basuki bin Sukarman (sebagai Tergugat III) serta Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal (sebagai Turut Tergugat).

Pada tahun 1999 tanah tersebut akan disertipikatkan oleh Kaminah binti Wakidjan, namun ternyata secara sepihak dan tanpa sepengetahuan Kaminah binti Wakidjan, tanah tersebut yang sebelah timur dengan luas $\pm 280 \text{ m}^2$ telah disertipikatkan oleh Tarni Pada tanggal 2 Mei 1984 dengan dasar surat persetujuan pembagian waris yang seolah-olah dibuat dan ditandatangani oleh Kaminah binti Wakidjan dan wanita yang bernama Tarni tersebut dengan disetujui Kepala Desa Purwokerto waktu itu, padahal fakta yang sebenarnya Kaminah binti Wakidjan sama sekali tidak pernah membuat dan menandatangani surat persetujuan pembagian warisan tersebut, apalagi Tarni bukanlah ahli waris dari Wakidjan maka dengan demikian surat persetujuan pembagian warisan tersebut tidak memenuhi unsur halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal dengan gegabah tanpa melakukan pengecekan di lapangan

telah menerbitkan sertipikat tanah atas nama Tarni yang berdasarkan surat persetujuan pembagian warisan sehingga merugikan Kaminah binti Wakidjan yang seharusnya mendapatkan hak atas tanah warisan tersebut.

Kasus yang akan diangkat menjadi penulisan hukum adalah putusan Pengadilan Negeri Kendal No. 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl dimana kasus ini terjadi karena cacat formalitas dalam penerbitan sertipikat pada pendaftaran tanah pertama kali. Prosedur pengajuan yang dilakukan mengandung unsur clausa tidak halal pada surat keterangan waris yang dibuat dan ditandatangani oleh kepala desa, adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemohon sertipikat yang bernama Tarni. Pada saat pendaftaran tanah pertama kali, pihak Kantor Pertanahan kurang cermat dalam melakukan pengecekan berkas pengajuan permohonan sehingga terdapat kekeliruan terhadap salah satu unsur yaitu surat persetujuan pembagian warisan yang mengandung unsur clausa tidak halal, berujung pada tindakan merugikan ahli waris yang seharusnya berhak atas tanah tersebut akibat diterbitkannya sertipikat atas nama Tarni. Kemudian pada putusan Pengadilan Negeri Kendal memenangkan Kaminah binti Wakidjan selaku ahli waris yang berakibat pada pembatalan sertipikat tanah atas nama Basuki bin Sukarman selaku pembeli tanah yang berasal dari tanah yang bersertipikat atas nama Tarni tadi. Basuki bin Sukarman merasa tidak puas atas Putusan Pengadilan Negeri Kendal kemudian mengajukan banding ke

Pengadilan Tinggi Semarang. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 335/Pdt/2013/PT.SMG, Hakim memutuskan hal yang sama dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor : 49/Pdt.G/2012/PN.KDL. Oleh karenanya dengan ini judul penulisan hukum yang diangkat adalah **“Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang Mengandung Cacat Formalitas dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 335/Pdt/2013/PT.SMG)”**

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan dapat didefinisikan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini, yakni sebagai berikut :

1. Apakah pertimbangan hakim dalam memutus batalnya surat persetujuan pembagian warisan atas tanah dalam putusan No. 335/Pdt/2013/PT.SMG, sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ?

2. Bagaimana akibat hukum Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat formalitas tersebut dan Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam pembatalan Sertipikat Hak Milik atas Tanah ?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris. Metode pendekatan Yuridis Empiris yaitu suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk

kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan.⁵

Dalam penelitian ini digunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis yaitu penelitian yang dimaksud untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan untuk membuat penjelasan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi daerah tertentu. Penelitian ini melakukan analitis hanya sampai pada taraf deksripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.⁶

Dalam penelitian ini, Penulis mengolah data berdasarkan data primer dan data sekunder. Data Primer adalah data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti di lapangan, yaitu berupa data yang diperoleh dari sumber yang ada di Pengadilan Negeri Kendal, sedangkan data sekunder Data sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai data primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami data primer. Bahan hukum ini terdiri atas buku-buku teks, pendapat para

⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 53.

⁶ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), hlm 63

sarjana, wawancara serta yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan.⁷

Bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan penulisan ini terdiri atas :

a. Undang-Undang

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- 4) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974
- 5) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- 6) Peraturan pemerintah Nomor 3 Tahun 1999
- 7) Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999
- 8) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 7 Tahun 2016
- 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016

b. Kepustakaan atau literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria.

c. Referensi-referensi yang relevan dengan Hukum Agraria.

Data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh

responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁸ Metode analisis ini berfungsi untuk membantu memahami pengaturan mengenai pembatalan sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh pengadilan perdata.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara

1) Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri dalam memutus perkara 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori, praktek dan bukti-bukti yang berada di lapangan. Dalam memutus perkara Nomor : 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl Majelis Hakim menimbang dan menguraikan sebagai berikut :

- 1) Hakim menyatakan bahwa yang adalah Kaminah. Hal ini berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl bahwa yang menjadikan dasar fakta Wakidjan telah menikah dengan Sukini alias Woeh pada tanggal 19 Oktober 1949 di KUA

⁷ Soerjono, Soekanto, *Metode Penelitian Klasifikasi*, (Jakarta : Granit, 1984), halaman 12

⁸ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grasindo, 2006), hlm. 12

Kendal dan ketika Wakidjan dan Sukini meninggal dunia meninggalkan satu orang ahli waris yaitu anak kandung yang bernama Kaminah, meninggalkan harta warisan yang berupa tanah darat seluas +550 m² yang terletak di Dukuh Surup Kulo RT.001 RW.006 Desa Purwokerto Kec. Patebon Kab. Kendal dengan batas-batas sebagai berikut:

- (a) Sebelah Selatan : Tanah darat milik Sarpin
- (b) Sebelah Barat : Tanah darat milik Suratman alias Bothok
- (c) Sebelah Utara : Tanah darat milik Reman
- (d) Sebelah Timur : Tanah darat milik Sawilan/Warsinah

Jadi Dasar Hukum Penetapan Ahli Waris Wakidjan adalah Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl yang merupakan Akta Otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

- 2) Hakim menyatakan bahwa surat persetujuan pembagian warisan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena Tarni bukanlah ahli waris dari Wakidjan dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Wakidjan apalagi sebagai istri sah Wakidjan, hal tersebut berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl menyatakan bahwa

Wakidjan dan Sukini pada saat meninggal dunia hanya meninggalkan satu ahli waris yaitu Kaminah.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris. Sesuai dengan isi Pasal 111 Peraturan Menteri 3/1997 tentang ketentuan pelaksana peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebut sebagai tanda bukti ahli waris:

- (a) Wasiat dari pewaris
- (b) Putusan Pengadilan
- (c) Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan
- (d) Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibaut oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- (e) Bagi warga negara Indonesia keturunan tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris
- (f) Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan dapat dijadikan

sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl sebagai tanda bukti bahwa Kaminah adalah ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Wakidjan dan Sukini. Dalam penetapan hakim tidak menyebutkan bahwa Tarni adalah ahli waris dari Wakidjan, maka daripada itu segala hal yang timbul atas surat keterangan pembagian waris tidak dibenarkan dan segala hal yang timbul daripada surat keterangan pembagian waris tersebut tidak berkekuatan hukum.

3) Hakim menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.118/Kec.Ptb/1990 batal demi hukum karena tidak memenuhi empat syarat umum untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata:

- (a) Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian
- (b) Adanya kecakapan berbuat dari para pihak
- (c) Adanya prihal tertentu
- (d) Adanya klausa yang diperbolehkan (klausa halal)

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian diaatur dalam Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

- (a) Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik
- (b) Perjanjian mengikat sesuai keputusan
- (c) Perjanjian mengikat sesuai kebiasaan

(d) Perjanjian harus sesuai dengan undang-undang\

(e) Perjanjian harus sesuai ketertiban umum

Syarat umum pertama bahwa adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian tidak terpenuhi karena perjanjian tersebut terjadi karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) atau penipuan (bedrog). Terdapat unsur penipuan didalam akta jual beli dengan memberikan keterangan tidak benar sehingga pihak lain yaitu pihak PPAT bersedia mengikatkan diri untuk membuat akta jual beli. Sedangkan syarat umum keempat tidak terpenuhi karena Tarni menjual objek sengketa yang bukan miliknya tanpa kuasa menjual dari pemiliknya sehingga disini juga terdapat causa yang tidak halal, sehingga dalam hal pembuatan Akta jual beli dihadapan Camat sebagai PPAT mengandung penyalahgunaan formalitas yaitu dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar. Meskipun surat tersebut merupakan Akta Otentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat tetapi derajat kekuatan pembuktiannya tidak sampai mencapai kualitas menentukan atau memaksa sehingga kesempurnaannya dilumpuhkan dengan bukti yang diajukan oleh Kaminah yaitu Keterangan dari Wagi dan Djasmin Bin Ngarmin selaku Saksi.

Keterangan yang diberikan oleh wagi yang mengetahui bahwa asal usul tanah tersebut adalah milik Wakidjan karena tempat tinggalnya hanya berjarak 1 (satu) meter dari tanah sengketa, mengetahui bahwa istri dari Bapak Wakidjan adalah Ibu Sukini dan keduanya sudah meninggal dunia dengan meninggalkan warisan sebidang tanah darat yaitu tanah sengketa dan juga meninggalkan satu orang anak yaitu Kaminah, mengenal seseorang bernama Tarni karena dulunya adalah istrinya sendiri yang pernah tinggal ditempat Wakidjan dan Tarni adalah buruh yang bekerja ditempat Wakidjan, ketika menikah dengan Tarni sudah berumur 80 tahun dan Wagi berumur 30 tahun, sekarang Tarni sudah meninggal, wagi mendengar cerita dari Tarni bahwa mendapatkan sebagian tanah sengketa diberikan oleh Wakidjan kepada Tarni, tidak mengetahui sebagian dari tanah sengketa sudah dijual Tarni kepada Basuki, mengetahui Tarni atau istrinya bukan ahli waris dari Wakidjan karena memiliki satu anak yaitu Kaminah hasil dari perkawinan antara Wakidjan dengan Sukini.

Keterangan yang diberikan oleh Djasmin bin Ngarmin yang mengetahui bahwa tanah yang disengketakan adalah milik Wakidjan karena tambak miliknya berdekatan dengan tanah sengketa, mengetahui bahwa istri Wakidjan adalah Sukini dan mempunyai satu orang anak bernama Kaminah, Djasmin

mengenal Tarni dan antara Tarni dengan Wakidjan tidak pernah menikah, Djasmin tidak pernah mengetahui Penggugat membagi warisnya yang berupa tanah sengketa kepada Tarni, bahwa dari dulu sampai sekarang yang menguasai tanah sengketa adalah Kaminah beserta anak-anaknya, Djasmin tidak pernah mengetahui jual beli yang terjadi antara Tarni dengan Basuki.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No. 630K/Pdt/1984 yang menyebutkan bahwa “benar dari segi formilnya akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tetapi kesempurnaannya dan mengikatnya tidak menentukan dan tidak memaksa oleh karenanya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan dan kekuatan pembuktian Akta Otentik dapat dilumpuhkan dengan segala jenis bukti, yaitu bisa dari keterangan saksi, persangkaan, segala akta baik akta otentik maupun akta dibawah tangan”.

Menurut penulis pertimbangan hakim sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 42 bahwa anak sah adalah anak yang dilahirkan dalam atau sebagai akibat perkawinan yang sah, penetapan anak sah tersebut dikuatkan Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl sebagai tanda bukti bahwa Kaminah adalah ahli waris yang sah dan satu-satunya dari Wakidjan dan Sukini. Menurut Pasal 852

KUHPerdata Kaminah adalah ahli waris golongan I yang mana anak atau keturunan dari pasangan suami istri Wakidjan dan Sukini.

Pertimbangan hakim juga terkait dengan paham sistem publikasi negatif dalam hukum tanah, dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi negatif berarti sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang kuat, bukan bersifat mutlak. Sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh suatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang yang sah menurut hukum sedangkan asas nemo iuris berarti orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Selain pemegang hak tidak dapat mengalihkan hak yang dipunyai orang lain, maka dari itu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris sangat berkaitan.

2) Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi dalam Memutus Perkara Nomor : 335/Pdt/2013/PT.Smg

Berdasarkan akta pernyataan banding tanggal 24 Juni 2013 Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl bahwa permohonan banding dari

Tergugat III / Basuki menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Kendal tanggal 15 Mei 2013 Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl, Majelis Hakim Tinggi telah mempelajari, meneliti dan memeriksa dengan seksama berkas perkara beserta salinannya dan telah pula membaca serta memperhatikan memori banding sebagai berikut:

1) Hakim menyatakan bahwa memori banding yang diajukan oleh Basuki dan kontra memori banding yang diajukan oleh kuasa yang ditunjuk oleh Kaminah semula Penggugat tidak perlu dipertimbangkan, karena tidak ditemukan hal-hal baru untuk dipertimbangkan.

Menurut penulis apabila Basuki dapat membuktikan bahwa Tarni dan Wakidjan benar-benar terjadi suatu perkawinan yaitu membuktikan adanya akta nikah antara Tarni dan Wakidjan maka Basuki dapat memenangkan perkara banding, namun dalam kenyataannya tidak pernah terjadi suatu perkawinan antara Tarni dan Wakidjan sehingga yang terjadi Hakim Tinggi tidak mengabulkan gugatan dari Basuki.

2) Hakim menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah diuraikan dengan tepat dan benar, sehingga oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan

dijadikan dasar didalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi.

- 3) Hakim menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tanggal 15 Mei 2013 Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan harus dikuatkan karena dasar pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa Basuki tidak berhak atas tanah yang dikuasai oleh Kaminah maka dari itu Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 335/Pdt/2013/PT.Smg menguatkan dan memperjelas dari Putusan Pengadilan Negeri Kendal Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl

2. Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik Yang Mengandung Cacat Formalitas dan Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

a) Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat formalitas.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat formalitas tersebut batal demi hukum karena putusan pengadilan yang pada awal pendaftaran tanah pertama kali yang juga mengandung cacat administratif yang berupa adanya kesalahan data yuridis yang tidak benar. Ketentuan pembatalan sertipikat hak milik karena putusan pengadilan diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9

Tahun 1999 bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pada proses pendaftaran pertama kali pada kasus ini terdapat faktor pewarisan yang cacat hukum yang menyebabkan sengketa tanah yang berkepanjangan dikarenakan tanah diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertipikat walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa sertipikat hak atas tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:

1. Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak

3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar

4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis)⁹

Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-591 tanggal 12 Februari 1999 perihal penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 9 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara hubungan dengan putusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Putusan pengadilan tersebut secara tegas harus memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

2. Apabila terdapat keragu-raguan atau diperlukan penafsiran mengenai maksud putusan Pengadilan hendaknya hal tersebut dikonsultasikan dengan Kepala BPN.

Dalam hal penggugat berhasil membuktikan bahwa surat bukti autentik tersebut yang menjadikan dasar penerbitan sertifikat adalah cacat hukum, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertifikatnya dibatalkan oleh hakim, dengan sendirinya pendaftaran hak dan sertifikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum dan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut

tergugat akan diperintahkan untuk membatalkan sertifikat dan mencoret pendaftaran haknya atas nama tergugat. Apabila putusan pengadilan menyatakan tidak sahnya peralihan hak dalam kata PPAT, maka sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak dapat dibatalkan, melalui permohonan pihak yang dimenangkan dengan Surat Keputusan BPN.¹⁰

b) Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang mengandung cacat formalitas

Aturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016. Kewenangan dalam penanganan perkara pelaksanaan pembatalan sertifikat dapat melalui peradilan umum (perkara perdata) maupun peradilan tata usaha negara, untuk pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku tanah
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah

⁹ Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 23.

¹⁰ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, tanpa tahun, hlm. 14

f. Perintah untuk membatalkan penetapan terlantar

g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri No. 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl Menyatakan sebagai berikut:

1. Surat persetujuan pembagian warisan atas tanah yang tercatat dalam buku C Desa Purwokerto No. 544 atas nama Wakidjan persil 51 Klas D.II, batal demi hukum, segala sesuatu yang terbit atas surat persetujuan pembagian warisan tersebut tidak berkekuatan hukum termasuk di dalamnya adalah sertipikat atas nama Tarni

2. Segala sesuatu yang terbit atas dasar Akta Jual Beli tersebut, termasuk didalamnya adalah sertipikat atas nama Basuki adalah tidak berkekuatan hukum

Perintah dari Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan atas amar putusan tersebut adalah membatalkan sertipikat hak atas tanah, menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertipikat hak atas tanah tersebut. Dalam amar tersebut tidak menyatakan adanya perintah penerbitan hak atas tanah, maka dari itu diperlukan proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali lagi di Kantor Pertanahan setempat dengan mengajukan surat permohonan dan lampiran-lampiran yang diperlukan. Dalam Pasal 50 ayat 4 dan ayat 5 Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pelaksanaannya dengan mengajukan surat

permohonan dilengkapi dengan fotokopi identitas pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan, salinan resmi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang telah dilegalisir, surat dari pejabat berwenang dari pengadilan bahwa putusan telah mempunyai hukum tetap, berita acara pelaksanaan eksekusi, dan surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

3. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas Tanah

Setelah dilakukan Pembatalan Sertipikat oleh putusan pengadilan, Kaminah dapat mengajukan sertipikat hak atas tanah yang terletak di Dukuh Surup Kulo RT.001 RW.006 Desa Purwokerto Kec. Patebon Kab. Kendal yang sudah ia peroleh kembali atas putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Jenis pembatalan sertipikat hak atas tanah yang sesuai dengan kasus ini adalah pembatalan karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pembatalan ini diatur dalam Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:

(1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dilaksanakan atas permohonan yang brekepentingan.

(2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan

permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”

Proses pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan adalah sebagai berikut:¹¹

1. Permohonan diajukan secara tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan.

2. Setiap satu pemohon disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah Kabupaten/Kota.

3. Permohonan memuat:

a. Keterangan pemohon baik pemohon perorangan atau badan hukum. Keterangan tersebut disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan beserta perubahannya bila pemohon badan hukum.

b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan, data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan permohonan pembatalan.

c. Alasan-alasan mengajukan pembatalan hak atas tanah tersebut.

d. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

e. Berita acara eksekusi (apabila untuk perkara perdata atau pidana).

f. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

4. Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kota/Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi selanjutnya BPN melakukan:

a. Menentukan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.

b. Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan. Untuk selanjutnya Kepala badan Pertanahan nasional meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada narasumber Wahana¹², Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal menyatakan mengenai proses pembatalan sertifikat hak milik akibat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan pengajuan surat permohonan yang berisi dengan lampiran:

¹¹ Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 57-58

¹² Wahana, *Wawancara*, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, tanggal 23 Juni 2016.

1. Identitas pemohon : KTP, KK (Kartu Keluarga)
2. Bukti perolehan putusan yang berkekuatan hukum tetap
3. Bukti mengenai tanah:
 - a. Surat Bukti mengenai kepemilikan tanah misalnya Letter C, Sertipikat (kalau bisa ditarik, kalau tidak bisa menarik sertipikat maka dengan melampiri surat pernyataan tidak bisa menarik sertipikat)
 - b. Berita acara eksekusi (apabila ada)
 - c. Bukti penguasaan fisik atau surat pernyataan penguasaan fisik dari yang bersangkutan yang diketahui oleh Kepala Desa)
 - d. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)

Mengenai besar biaya pada proses pembatalan sertipikat hak milik tersebut belum diatur dalam aturan perundang-undangan.

Pengajuan pembatalan sertipikat ditujukan kepada instansi yang mengeluarkan Surat Keputusan yang berupa sertipikat, apabila yang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut adalah BPN Kabupaten/Kota maka pengajuannya ditujukan kepada BPN Kabupaten/Kota, apabila yang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut adalah BPN Propinsi maka pengajuannya ditujukan kepada BPN Propinsi, jika Surat Keputusan tersebut dikeluarkan oleh Menteri maka pengajuannya kepada Menteri.

IV. KESIMPULAN

1. Dasar pertimbangan hakim memutus perkara batalnya surat keterangan pembagian warisan dalam putusan pengadilan negeri

Kendal No. 49/Pdt.g/2012/PN.Kdl yang kemudian dikuatkan oleh putusan pengadilan Tinggi Semarang, bahwa Wakidjan telah menikah dengan Sukini alias Woeh pada tanggal 19 Oktober 1949 di KUA Kendal dan ketika Wakidjan dan Sukini meninggal dunia meninggalkan satu orang ahli waris yaitu anak kandung yang bernama Kaminah juga berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kendal Nomor : 0151/Pdt.P/2011/PA.Kdl. maka daripada itu surat keterangan pembagian warisan antara Tarni dan Kaminah jelas tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak pernah terjadi perkawinan antara Wakidjan dengan Tarni sehingga sesuatu yang timbul atas surat keterangan pembagian warisan yang berupa sertipikat hak milik atas nama Basuki hasil jual beli tanah antara Basuki dan Tarni tidak yang tertuang dalam akta jual beli Nomor 118/Kec.Ptb/1990 tidak berkekuatan hukum tetap.

2. Akibat hukum penerbitan Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat formalitas tersebut batal demi hukum karena putusan pengadilan yang pada awal pendaftaran tanah pertama kali yang juga mengandung cacat administratif yang berupa adanya kesalahan data yuridis yang tidak benar. Sertipikat Hak Milik yang terletak di Dukuh Sukup Kulon RT. 1/RW. 6 Desa Purwokerto Kecamatan Patebon Kabupaten Kendal atas nama Basuki SHM Nomor.368 sudah tidak berlaku lagi karena Basuki tidak berhak atas tanah tersebut. Tanah sengketa tersebut telah kembali kepada yang berhak yaitu Kaminah

binti Wakidjan atas Putusan Pengadilan Negeri Kendal No. 49/Pdt.G/2012/PN.Kdl yang telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 335/Pdt/2013/PT.SMG. proses pembatalan sertifikat hak milik akibat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan pengajuan Surat permohonan yang berisi dengan lampiran berupa identitas pemohon : KTP, KK (Kartu Keluarga), Bukti perolehan putusan yang berkekuatan hukum tetap, Bukti mengenai tanah:

- a. Surat Bukti mengenai kepemilikan tanah misalnya Letter C, Sertipikat (kalau bisa ditarik, kalau tidak bisa menarik sertipikat maka dengan melampiri surat pernyataan tidak bisa menarik sertipikat)
- b. Berita acara eksekusi (apabila ada)
- c. Bukti penguasaan fisik atau surat pernyataan penguasaan fisik dari yang bersangkutan yang diketahui oleh Kepala Desa)
- d. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan)

V. DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Aslan Noor, , 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung, CV. Mandar Maju, Cetakan I

Badan Pertanahan Nasional, tanpa tahun . *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*.

Boedi Harsono, 2008 .*Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan

Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, 2005. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka

Nazir Mohammad, 2003. *Metodologi Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Soerjono Soekanto, 1984. *Metode Penelitian Klasifikasi*, Jakarta : Granit

Soerjono Soekanto, 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grasindo

Rusmadi Murod, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I. Bandung: Alumnus

<http://fiaji.blogspot.co.id/2014/06/cat-administrasi-sebagai-dasar.html>, diakses hari Rabu tanggal 9 Maret 2016 pukul 09.00 WIB