

SKRIPSI
PENYELESAIAN TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA
(OVERLAPPING) OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DI KOTA PADANG

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

OLEH

JUNIA SARI WARTATI
07 140 010

PROGRAM KEKHUSUSAN :
HUKUM PERDATA (PK I)



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG

2011

No. Reg. 3257/PK I/ 04/ 2011

**PENYELESAIAN TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA
(OVERLAPPING) OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KOTA PADANG**

**(Junia Sari Wartati, BP. 07140010, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 89 Halaman,
2011)**

ABSTRAK

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sedemikian pentingnya tanah bagi manusia sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki inilah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertifikat hak milik ganda (*overlapping*). Sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini sering disebut sebagai sertifikat tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun keseluruhan.

Dalam penelitian ini penulis membatasi pada penyelesaian terhadap sertifikat hak milik ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang. Perumusan yang diangkat mengenai apa saja faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota Padang, bagaimana bentuk penyelesaian terhadap sertifikat hak milik ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang, dan bagaimana akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota padang

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis sosiologis, yaitu pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.

Penyebab terjadinya sertifikat hak milik ganda (*overlape*) adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya serta kurangnya cermat dan tidak teliti dalam memeriksa permohonan sertifikat.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa sertifikat tanah memiliki sisi ganda, yaitu satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan disisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, maka apabila terjadi sengketa sertifikat ganda/*overlapping*, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui 2 (dua) jalur peradilan, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.¹ Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut diatas, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara.

Rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam

¹Penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.² Untuk melaksanakan hal tersebut, di bidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa Undang Undang ini merupakan unifikasi di bidang Hukum Pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang 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 ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaran pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan

² Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 50.

tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.³ Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.⁴ Indonesia sebagai salah satu negara berkembang yang sebagian besar rakyatnya menggantungkan hidup pada sektor agraris juga mengalami masalah yang sama. Tanah sebagai salah satu sektor agraris merupakan faktor penting bagi masyarakat Indonesia

Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan didalam kehidupan bermasyarakat.

Di Indonesia sifat masyarakat bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak dapat dipisah-pisahkan. Ini berarti bahwa tiap perubahan dalam jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai letusan revolusi menghendaki juga perubahan dalam hukum tanah. Pada masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah mengandung corak dualisme, dimana peraturan-peraturan bersumber pada hukum barat dan hukum adat.

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-

³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Penerbit Arkola, Surabaya, 2002, hal 25.

⁴ *Ibid*, hal 26.

tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah:⁶

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Dengan dikeluarkannya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis dalam lapangan agraria dan semua aturan-aturan lama mengenai konversi, dihapuskan dan diganti dengan hak-hak baru yang sesuai dengan UUPA. Hukum agraria yang baru tersebut didasarkan pada hukum adat yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.

Adapun tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah⁷ :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA maka setiap tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak.

⁵Ali Achmad Chomzah, *Hukum pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002 hlm. 111

⁶Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 1132.

⁷Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadastre*⁸ diseluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

UUPA menganut sistem negatif, sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada didalam penguasaan pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.⁹

Badan pertahanan Nasional (BPN) dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Sejak dikeluarkannya peraturan tersebut tugas dan wewenang dibidang pertahanan yang semula berada pada Departemen Dalam Negeri yakni Direktorat Jendral Agraria beralih kepada BPN. Ruang lingkup kegiatan BPN hanya meliputi Agraria dalam arti sempit yaitu tanah.

Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Program ini bertujuan untuk

⁸Recht Cadaster adalah pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sedangkan bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat didaftarkan dengan tujuan menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah

⁹ Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 77.

menimbulkan gairah serta meningkatkan kesadaran masyarakat dalam pengadaan sertifikat hak atas tanah. Program ini dilaksanakan oleh BPN melalui kantor-kantor pertanahan setempat dan bagi masyarakat ekonomi lemah diberikan keringanan biaya.

Dalam perkembangannya dewasa ini banyak terjadi sengketa berkaitan dengan tanah. Salah satu sengketa yang sering terjadi adalah masalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat-sertifikat yang menyuratkan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.¹⁰ hal semacam ini disebut juga “sertifikat tumpang tindih”. Baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih dari sebagian tanah tersebut.

Sertifikat ganda merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja BPN sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Tanah-tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat dikelola oleh pihak baik oleh pemegang sertifikat maupun pihak-pihak lainnya. Secara ekonomis tentu sangat merugikan, sebab tanah yang memiliki sertifikat ganda tersebut tidak produktif. Tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk menanam hasil perkebunan ataupun tanaman lainnya serta dijadikan jaminan di bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK GANDA (*OVERLAPPING*) OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI KOTA PADANG ”**.

¹⁰Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, h. 139

B. Rumusan Masalah

Dalam pelaksanaan penelitian, dilakukan penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Pengadilan Negri Klas I A Padang, Pengadilan Tata Usaha Negara Provinsi Sumatera Barat dan Notaris Indra Jaya, SH, di Kota Padang. Ada beberapa hal menarik untuk dikaji, beberapa permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota Padang?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian terhadap sertifikat hak milik ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang?
3. Bagaimana akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota padang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota Padang.
2. Untuk mengetahui Bagaimana bentuk penyelesaian terhadap sertifikat hak milik ganda (*overlapping*) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda (*overlapping*) status hak milik atas tanah di kota Padang.

D. Manfaat Penulisan

Adapun kegunaan dan manfaat dari penulisan ini adalah dapat dibedakan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis.

- a. Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah dapat dijadikan bahan acuan bagi mereka yang ingin mendalami bidang hukum agraria terutama dalam hal sertifikat atas tanah.
- b. Manfaat praktis dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah maupun instansi terkait yaitu Badan Pertahanan Nasional dalam menyikapi permasalahan sertifikat ganda.
2. Memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi sengketa pertahanan terutama masalah sertifikat ganda (*overlapping*), sehingga masyarakat dapat segera melakukan tindakan preventif terhadap tanah mereka.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Setifikat hak milik ganda (overlapping) atas tanah dapat terjadi karena beberapa faktor antara lain :
 - a. Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk semakin meningkat.
 - b. Tanah terlantar
 - c. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.
 - d. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
 - e. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
 - f. Persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah kurang.
 - g. Ketidaktelitian pejabat kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah.
 - h. Kurangnya dana dan sumber daya manusia.
 - i. Pemekaran wilayah administratif.
2. Bentuk penyelesaian terhadap sertifikat hak milik ganda (overlapping) oleh Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang dilakukan dengan proses mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan *prinsip win-win solution* yang

diharapkan mampu memberikan penyelesaian secara memuaskan dan diterima oleh semua pihak. Apabila penyelesaian tidak juga tercapai, maka kepada pihak penggugat dipersilahkan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri setempat dengan tenggat waktu 90 hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku (PP No.24 tahun 1997).

3. Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda (overlapping) status hak milik atas tanah adalah :

a. Menimbulkan ketidakpastian Hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah.

b. Menimbulkan kerugian, karena Sertifikat hak milik ganda akan banyak menimbulkan kerugian karena tanah yang dalam perkara akan sangat sulit untuk dijual hal ini disebabkan jaminan kepastian hukum baik subjek maupun objek belum ada, sehingga harga jual tanah tersebut akan rendah..

c. Pembatalan sertifikat

Ada 3 (tiga) tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :

a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan

b. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

c. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

B. Saran

1. Badan pertanahan nasional sebagai pelaksana administrasi pertanahan dalam melaksanakan tugas dan fungsinya harus lebih meningkatkan ketelitian, kecermatan dan akurasi dengan didukung oleh data peta yang kuat. Sebaiknya Badan Pertanahan nasional diberikan kewenangan dalam melakukan uji materil terhadap permohonan penerbitan suatu hak agar sertifikat ganda (*overlapping*) ini tidak terjadi lagi. Selain itu juga jangan membiarkan tanah yang terbit sertifikatnya dibiarkan kosong, ada baiknya tanah tersebut di manfaatkan supaya kepastian hukum terhadap tanah tersebut lebih terjamin.
2. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya melakukan pembaharuan dalam proses penerbitan sertifikat, dimana sebaiknya pendaftaran sertifikat dilakukan secara *On line*, sehingga kemungkinan untuk timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*) sangat kecil. Karena dengan sistem ini, pengecekan atas suatu hak dapat dilakukan dengan cepat.
3. Perlu diciptakan lembaga Pengadilan Agraria yang pada saat ini merupakan kebutuhan mutlak serta merupakan mekanisme jalan keluar dari sejumlah sengketa agrarian agar proses peradilan dapat berjalan dengan baik, tepat dan cepat sehingga tidak ada konflik kompetensi peradilan antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum ataupun konflik kompetensi tentang pemeriksaan lembaga peradilan yang mana yang harus didahulukan

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983.

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan IPemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya)*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

_____, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanahan IVPengadaan Tanah Instansi Pemerintah)*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982.

_____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1983.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Edisi Kesembilan, Djambatan, Jakarta, 2003.

_____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Edisi Keenambelas, Djambatan, Jakarta, 2004.

Kansil, Drs. C.S.T, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 1988.

Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Perangin, Effendi, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, rajawali Press, Jakarta, 1992

_____, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993.

Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 2004.

Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Edisi Kedua, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

_____, *Masalah Pelaksanaan Urusan Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.

Sunggono. Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.

B. TULISAN ILMIAH

Badan Pertanahan Nasional, *Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah pada Rapat Konsultasi Teknis Para Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah Seluruh Indonesia*, Jakarta, 15 Juli 2003.

Kanwil BPN Jawa Tengah, *Bahan Pembinaan Teknis Penyelesaian Masalah Pertanahan*, Semarang, 2005.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 *Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 *Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan*.

