

Analisa Yuridis Tentang Legalitas Alat Pembuktian Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dan Kewenangan Badan Peradilan (Studi Kasus Putusan PN Surabaya Nomor 810/Pdt.G/2014/PN.Sby)

Marchelo Ivan Darmawan, Nany Suryawati

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika

Correspondence email: marchelo.darmawan@student.ukdc.ac.id, nany.suryawati@ukdc.ac.id

Abstrak. Permasalahan hukum dalam bidang pertanahan sangat sering terjadi, apalagi situasi ini tanah jadi hal yang mempunyai nilai ekonomi tinggi. Hal itu bisa memancing timbulnya sengketa tanah diantara segolongan orang dalam masyarakat luas. Sengketa ataupun konflik itu hendak memberikan warna bagi kehidupan masyarakat dimana semakin naiknya pertumbuhan penduduk yang memberikan tanggungjawab akan naik untuk keinginan atas tanah. Sengketa pertanahan ialah sengketa dasarnya masuk pada bagian perdata kecuali jika ada elemen pidana maupun ranah hukum pada sengketa maupun konflik pertanahan itu. Riset ini ialah riset yuridis normatif, Metode yuridis normatif ialah cara riset bagi ilmu hukum yang dikerjakan untuk meriset dengan bahan pustaka maupun sekunder untuk mempelajari diantara jenis aturan serta aturan hukum yang berkrakter formil yakni undang-undang, peraturan dan literatur yang terisi konsep teoritis atas pendekatan undang-undang. Banyak persoalan pertanahan yang berakhir diselesaikan pada pengadilan negara. kasus yang dibahas dari penulisan artikel ini yaitu Putusan PN SURABAYA No 810/Pdt.G/2014/PN.Sby yang dalam putusannya menyatakan Sertifikat Hak Milik dalam perkara itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian menurut hukum serta memutuskan dalam membuat pembatalan Akta Jual Beli yang ditumbulkan didepan Notaris dan PPAT yang mana hal itu merupakan kewenangan dari hakim perdata untuk dapat membatalkan akta jual beli yang diciptakan di depan Notaris serta PPAT namun hakim perdata tidak dapat membatalkan sertifikat seperti yang diatur pada SEMA No. 10 Tahun 2020, Perdata Umum/2/SEMA 10 2020.

Kata Kunci: Tanah; Sengketa; Jual Beli, Sertifikat

Abstract. Legal problems in the land sector occur very often, especially in this situation, land is something that has high economic value. This can trigger land disputes between groups of people in wider society. These disputes or conflicts will give color to people's lives where increasing population growth will increase the responsibility for land demand. Land disputes are disputes that are basically included in the civil section unless there are criminal or legal elements to the land dispute or conflict. This research is normative juridical research. The normative juridical method is a research method for legal science which is carried out to research with library and secondary materials to study the types of legal rules and regulations that have a formal character, namely laws, regulations and literature which are filled with theoretical concepts based on legal approaches. invite. Many land issues end up being resolved in state courts. The case discussed in the writing of this article is the SURABAYA District Court Decision No. 810/Pdt.G/2014/PN.Sby which in its decision stated that the Certificate of Ownership in the case did not have the power of proof according to the law and decided to cancel the Deed of Sale and Purchase which was presented in front of Notaries and PPATs, which are the authority of civil judges to cancel deeds of sale and purchase made in front of Notaries and PPATs, however, civil judges cannot cancel certificates as regulated in SEMA No. 10 of 2020, General Civil Affairs/2/SEMA 10 2020

Keywords: Land; Dispute; Buying and Selling, Certificates

PENDAHULUAN

Tanah ialah diantara kebutuhan primer manusia yang diinginkan untuk kehidupan sebagai tempat tinggal dan sarana mendapatkan penghasilan, untuk mendapatkan tanah seseorang akan melakukan antara lain : menyewakan tanah, pelepasan hak atas tanah, dan peralihan hak atas tanah yang bisa dikerjakan atas perjanjian jual beli didepan notaris dalam bentuk Akta Notariil. Bersumber pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1994 ialah perubahan atas Aturan Pemerintah No 10 Tahun 1961, dinyatakan kalau perubahan hak atas tanah lewat jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan maupun perlakuan hukum memindahkan hak lainnya, dikecualikan perpindahan hak lewat lelang Cuma mampu didaftarkan jika dibuktikan atas akta yang

diciptakan PPAT yang mempunyai kuasa berdasarkan peraturan UU yang diterapkan.

Perjanjian jual beli merupakan suatu kesepakatan saling menguntungkan, di mana satu pihak berkomitmen dalam mengasihkan hak milik atas barang (penjual), namun pihak lain melakukan perjanjian melakukan pembayaran harga barang itu selaku imbalan dalam mendapatkan hak milik (pembeli).¹ Untuk memfasilitasi transaksi tanah, kejelasan hukum dan perlindungan hukum diperlukan agar kedua belah pihak merasa aman. Maka dari itu, pihak biasanya membentuk perjanjian jual beli di depan pejabat yang berkuasa. Tahapan pemindahan hak atas tanah, yang dikerjakan PPAT, seharusnya dilakukan atas pemakaian dokumen penyokong yang valid. Kondisi ini penting karena akta autentik yang dihasilkan oleh PPAT memberikan kejelasan mengenai hak serta kewajiban, menjamin kepastian hukum, serta jadi bukti yang kuat serta lengkap untuk mengakhiri sengketa.²

Para pihak yang terkait pada perjanjian jual beli tanah memiliki kebebasan untuk menentukan ketentuan-ketentuan sesuai dengan persyaratan sah suatu perjanjian. Pasal-pasal dalam perjanjian dapat disesuaikan dengan keinginan para pihak yang membuatnya, dan pasal-pasal itu mempunyai daya hukum yang sejajar atas UU bagi mereka yang melakukan perjanjian. Jika tidak ada ketentuan yang diatur oleh para pihak, seorang PPAT diperlukan dalam merumuskan hal yang hendak dijanjikan. Dalam aktivitasnya, tahapan perubahan hak atas tanah lewat jual beli kerap dimulai atas pembuatan Perjanjian penghubung Jual Beli seorang Notaris. Perjanjian ini membuat para pihak terkait sebelum Akta Jual Beli resmi dibuat oleh PPAT. Perjanjian penghubung Jual Beli hendak menjadi sumber untuk menciptakan Akta Jual Beli, yang merupakan syarat pemindahan hak atas tanah serta bangunan. Oleh karena itu, sebelum pembuatan akta, semua ketentuan perjanjian jual beli wajib terpenuhi.

Akta Jual Beli memiliki peran penting selaku sumber data untuk penjagaan data pendaftaran tanah. Maka dari itu, PPAT memiliki wewenang dalam memeriksa syarat sahnya perlakuan hukum yang berkaitan. Ini melibatkan pencocokan data pada sertifikat untuk mendaftar di Kantor Badan Pertanahan, serta penilaian lagi keabsahan perlakuan semua pihak. PPAT bisa melakukan penolakan menciptakan akta jika ada pihak yang tidak berhak maupun tidak terpenuhi syarat dalam mengerjakan perlakuan hukum jual beli.

Agar perjanjian jual beli tanah dianggap sah, perlu dipenuhi persyaratan materiil dan formal. Kesalahan PPAT ketika berkeputusan akta jual beli mampu berefek fatal. Maka dari itu, calon pembeli tanah wajib teliti dengan status kepemilikan tanah yang hendak dibelinya³. PPAT berkeharusan dalam memastikan kewenangan semua pihak, baik penjual ataupun pembeli serta pula mengecek keabsahan berkas-berkas yang diperlukan beserta sertifikat hak asli maupun surat tanah yang ialah bukti kepunyaan yang dikasihnya oleh penjual dalam tempo menciptakan akta jual beli. Pada tahapan jual beli tanah, keabsahan serta legalitas dokumen yang menjadi persyaratan jual beli memiliki peran yang sangat penting. Pentingnya memahami dan memastikan keabsahan serta legalitas dokumen ini tidak hanya berkaitan dengan perlindungan hak-hak pemilik dan pembeli tanah, tetapi juga berdampak langsung pada stabilitas hukum dan ekonomi suatu negara⁴. Karena itu, dalam artikel ini akan membahas secara mendalam mengenai bagaimana keabsahan dan legalitas dokumen-dokumen tersebut menjadi kunci dalam terjadinya akta jual beli tanah. Kajian ini akan memperhatikan peran pemerintah, notaris, serta pihak-pihak terkait lainnya dalam menjaga integritas dan kepastian hukum dalam transaksi properti, serta akan mengeksplorasi beberapa isu yang mungkin timbul jika dokumen tersebut tidak sah atau legal.

Meskipun sudah ada bukti perpindahan hak selaku wujud kejelasan hukum, tidak menjadikan terdapatnya persoalan hukum yang masuk pada kategori pertanahan, serta kala ini tanah jadi bahan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi. persoalan ini hendak pemancing munculnya sengketa

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Linimasa 2002).

² B Avissa, 'Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan ...)' (2021) 3 Indonesian Notary <<https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/32/>>.

³ RAP Anindhita, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Pura-Pura Ppat Atas Jaminan Kredit Di Bank' (2022) 4 Indonesian Notary <[http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984140&val=26769&title=Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Pura-Pura Ppat Atas Jaminan Kredit Di Bank](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984140&val=26769&title=Akibat%20Hukum%20Pembatalan%20Akta%20Jual%20Beli%20Pura-Pura%20Ppat%20Atas%20Jaminan%20Kredit%20Di%20Bank)>.

⁴ Avissa, *Op.Cit*, hlm 2).

pertanahan baik diantara individu atas individu, individu atas masyarakat, individu atas pemerintah, masyarakat atas masyarakat serta masyarakat atas pemerintah. Sengketa ataupun masalah ini hendak selalu memberikan warna pada kehidupan masyarakat lebihnya atas makin naiknya pertumbuhan penduduk yang menghasilkan efek yang tinggi dalam kebutuhan tanah. Sengketa pertanahan ialah sengketa yang dasarnya bagian pada ruang lingkup perdata (kecuali juga ada elemen pidana maupun ranah hukum lainnya pada sengketa maupun konflik pertanahan itu)⁵. Berhubungan pada sengketa perdata, untuk itu penyelesaiannya bisa dikerjakan di luar pengadilan (antar semua pihak) serta bisa dikerjakan di pengadilan jika penyelesaian diantara semua pihak tidak memperoleh titik temu. Banyak perkara pertanahan yang berakhir diselesaikan pada pengadilan negara. Jika perkara itu diselesaikan pada pengadilan negara, untuk itu tentu hendak diakhiri dengan cara formal serta melakukan penuntutan pembuktian dengan cara formal juga.

Kejelasan hukum pada hak atas tanah jadi hal yang terpenting karena alas hak yang sah adalah alas hak yang harus terdaftar di Buku C/Buku data register tanah di kelurahan atau desa, yang kemudian dapat ditingkatkan menjadi sertifikat baik itu sertifikat hak milik, hak guna bangunan, ataupun yang lainnya. Karena, jika tidak memiliki alas hak yang benar dan sah bisa menjadi sengketa yang menjadikan hakim dapat membuat keputusan akta jual beli jadi batal untuk hukum karena terdapat intervensi dari pihak lain yang mengakui kepemilikan hak atas tanah yang didasarkan dari persil/Letter C, Maka dari itu maka kasus yang dibahas dari penulisan artikel ini yaitu Putusan PN SURABAYA Nomor 810/Pdt.G/2014/PN.Sby. Dimana terjadi permasalahan terhadap tanah petok atau *letter c* sudah dilakukan Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT namun terbit Sertifikat Hak Milik dengan Riwayat tanah dari tanah petok atau *letter c* tersebut sehingga dalam putusannya menyatakan Sertifikat Hak Milik dalam perkara itu tidak memiliki daya pembuktian menurut hukum serta memutuskan dalam membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT.

Menurut penjelasan atas latar belakang tersebut diatas untuk itu permasalahan yang dapat dirumuskan ialah selaku hal ini:

1. Apakah putusan Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangannya dalam hal pembatalan Sertifikat Hak Milik?
2. Bagaimana keabsahan dari alat bukti dalam pembuatan Sertifikat Hak Milik?

METODE

Model penelitian yang akan dipakai pada riset ini ialah riset yuridis normatif, Metode yuridis normatif merupakan metode riset pada bidang ilmu hukum yang dikerjakan atas cara meriset atas kategori hukum positif tertulis di Indonesia. Riset yuridis normatif dikerjakan atas mempelajari banyak jenis aturan serta aturan hukum yang berkrakter formil selaku UU, peraturan dan literatur yang isinya pola teoritis yang berkaitan pada persoalan yang hendak dikaji pada riset ini.⁶

Riset ini menggunakan dua pendekatan utama, ialah pendekatan UU serta pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang, atau yang disebut juga pendekatan perundang-undangan, melibatkan penelaahan seluruh undang-undang dan regulasi terkait, dengan fokus pada hukum perjanjian yang sah di Indonesia. Di sisi lain, pendekatan konseptual digunakan ketika periset tidak melepaskan diri atas kerangka hukum yang terdapat.⁷

Bahan Hukum yang penulis pakai ialah : Bahan primer, ialah Putusan PN SURABAYA Nomor 810/Pdt.G/2014/PN.Sby dan peraturan perundang-undangan terkaitseperti : 1. Buku Undang-undang Hukum Perdata; 2. UU No 5 Tahun 1960 mengenai aturan dasar Pokok Agraria; 3. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah; 4. Yurisprudensi; dan Bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, pernyataan UU serta pernyataan putusan pengadilan, dan lainnya.⁸ Metode analisis data yang dipakai ialah deskriptif kualitatif, yakni data yang didapatkan digambarkan bersumber fakta yang terdapat

⁵ Akbar Mastang and Muskibah, 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)' (2022) 4, hlm 374.

⁶ Dyah Ochtorina Susanti and A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Sinar Grafika 2014).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Revisi, Kencana 2019).

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (1st edn, Alfabeta 2006).

serta diolah dengan cara kualitatif.

HASIL

Kewenangan Pengadilan Negeri Dalam Pembatalan Sertifikat Tanah

Berdasarkan Pasal 1457 KUHP perdata mengatur mengenai jual-beli, disahkan kalau “ Suatu perjanjian, atas mana pihak yang satu menghubungkan dirinya dalam mengasihkan suatu kebendaan, serta pihak yang lain dalam membayar harga yang sudah diperjanjikan.” Jual-beli itu dicap sudah terjadi jika diantara 2 pihak, sesudah orang ini menggapai kesepakatan mengenai kebendaan itu serta harganya, walaupun kebendaan itu tidak dikasihkan, serta harganya belum dibayar. Berdasarkan Soerjono Soekanto, jual beli tanah ialah perilaku hukum pengalihan hak atas tanah yang berkrakter jelas serta tunai. Jelas, bermakna kalau perilaku pengalihan hak itu wajib dikerjakan didepan Kepala Adat, yang berfungsi selaku pejabat yang bertanggungjawab keteraturan serta sahnya perilaku pengalihan hak itu, hingga perilaku tersebar ke umum, jika tidak dikerjakan, untuk itu perilaku ini tidak jadi kategori ketertiban umum, tidak berlaku pada pihak ketiga serta keluar, si pembeli tidak diakui selaku pemegang hak atas tanah.⁹

Pengertian jual beli tanah saat ini sudah ditetapkannya UU Pokok Agraria. jika pihak penjual memberikan tanah serta pembeli melakukan pembayaran harga tanah, untuk itu bergantilah hak atas tanah itu untuk pembeli. Perilaku hukum pengalihan hak ini berkrakter tunai, jelas serta riil.¹⁰

Tunai, bermakna atas dikerjakannya perilaku hukum itu hak untuk tanah yang berhubungan beralihnya untuk pihak lain selamanya, atas disertai pembayaran diantara maupun semua harga tanah itu. Jelas bermakna perilaku hukum pengalihan hak itu dikerjakan didepan PPAT, tidak dikerjakan dengan cara tersembunyi serta riil maupun dengan cara nyata, ialah memperlihatkan untuk akta PPAT yang ditandatangani kedua belah pihak.

Adanya 2 syarat pada persoalan perilaku jual beli tanah, ialah syarat materil serta syarat formil. Syarat materil jual beli tanah terdapatnya syarat maupun kaidah yang mengatur hak serta kewajiban para pihak (penjual serta pembeli) untuk mengerjakan perilaku hukum pengalihan hak atas tanah atas pihak penjual memberikan tanah serta pembeli melakukan pembayaran harga tanah, untuk itu beralihlah hak atas tanah itu untuk pembeli, syarat materil begitu memberi ketentuan sah tidaknya jual beli tanah.¹¹

Syarat material yakni: 1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Artinya ialah pembeli selaku penerima hak wajib memenuhi syarat dalam mempunyai tanah yang dibelinya. 2. Penjual berhak dalam menjual tanah yang berhubungan yang berhak menjual bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah dengan tanah itu yang dikenal sebagai pemilik. Jika pemilik sebidang tanah cuma satu orang, untuk itu ia berhak dalam menjual sendiri tanah itu. Namun, jika pemilik tanah ialah 2 orang untuk itu yang berhak menjual tanah itu yakni ke 2 orang itu secara bersamaan. Tidak bisa satu orang saja yang bertindak selaku penjual. 3. Tanah hak yang berhubungan bisa diperjualbelikan serta bukan saat pada kondisi sengketa. 4. Apabila diantara syarat materil ini tidak terpenuhi untuk maksud jual bukan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya ataupun pembeli tidak terpenuhi syarat dalam jadi pemilik hak atas tanah, maupun tanah yang diperjualbelikan saat pada kondisi sengketa maupun yakni tanah yang tidak bisa diperjualbelikan, Untuk itu jual beli tanah itu tidak sah. Jual beli tanah yang dikerjakan yang tidak berhak ialah batal atas hukum. Maksudnya, semenjak awal hukum beranggapan tidak pernah ada jual beli.¹²

Sedangkan syarat formil jual beli tanah baru dapat dikerjakan jika syarat materiil telah penuh, untuk itu peran PPAT dibutuhkan dalam menjadikan akta jual beli. Akta jual beli diatur pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Pada penerapan jual beli yang dikerjakan PPAT yang jadi hal yang wajib dilihat ialah: pembuatan akta itu wajib dihadiri para pihak yang mengerjakan jual beli ataupun kuasa yang sah atas penjual serta pembeli dan disaksikan 2

⁹ Soerjono Soekanto and Soleman B Taneko, *Hukum Adat Indonesia* (RajaGrafindo Persada 2002).

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Revisi, Djambangan 2003).

¹¹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Cet 3, RajaGrafindo Persada 1994).

¹² *Ibid.*

orang saksi.¹³ Lalu sebelum akta diciptakan untuk itu PPAT meminta penjual serta pembeli memberikan syarat yang dibutuhkan yakni KTP, PBB, KK, Sertifikat asli hak atas tanah yang telah dikerjakan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan. Akta dibuat pada wujud asli untuk 2 lembar, ialah lembar awal disimpan PPAT yang berkaitan serta lembar ke 2 diberikan untuk Kantor Pertanahan dalam kebutuhan pendaftaran serta pada semua pihak yang mempunyai kepentingan bisa dikasihkan copyannya.

Akta PPAT ialah akta otentik, kondisi ini diperkuat Pasal 1 ayat (1) serta Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selaku akta otentik, pada akta PPAT ditetapkan ketentuan mengenai syarat serta metode pembuatan akta otentik. Wujud akta otentik ditetapkan UU, Namun pejabat yang bisa membuatnya tidak bisa dihindarkan supaya berbobot yang sama wajib juga ditetapkan UU maupun peraturan perundang-undangan setingkat atas undang-undang.¹⁴

Notaris/PPAT memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui pembuatan akta otentik. Akta otentik tersebut menjadi bukti yang sangat kuat, dan dalam konteks sengketa di pengadilan, akan dianggap sah kecuali ada bukti yang membuktikan sebaliknya, sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata. Jika terjadi sengketa terkait akta, pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan atau menyatakan batal demi hukum akta tersebut, asalkan dapat dibuktikan ketidakbenarannya. Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui keputusan pengadilan tidak hanya terjadi akibat kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT dalam pembuatannya, tetapi juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Dalam proses perdata, Notaris/PPAT mungkin terlibat sebagai turut tergugat atas paksaan, meskipun sebenarnya, menurut undang-undang, mereka tidak terlibat secara langsung dalam pembuatan hukum yang diatur dalam akta notariil.

Proses gugatan terhadap sahnya akta Notaris/PPAT memerlukan bukti yang mendukung ketidakabsahannya dari segi lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak ada bukti yang memadai, maka akta tersebut tetap berlaku dan mengikat pihak yang terlibat. Pembuktian kekurangan atau cacat akta dapat mengakibatkan penurunan status akta menjadi di bawah tangan, bahkan menjadi batal demi hukum.

Pasal 1870 KUH Perdata menetapkan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, artinya hakim diharuskan percaya pada akta tersebut selama tidak ada bukti yang menunjukkan ketidakbenarannya. Hakim tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT secara *ex officio* tanpa permintaan dari pihak yang bersangkutan. Jika diminta pembatalan, hakim dapat memutuskan sesuai dengan bukti yang diajukan.¹⁵ Akta Jual Beli yang dibuat oleh notaris juga dapat dibatalkan atau diakui batal demi hukum jika tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil yang telah diatur dalam perundang-undangan Indonesia, seperti KUH Perdata, UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997.

Sebagai contoh dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 810/Pdt.G/2014/PN.Sby dapat dilihat terjadi pembatalan jual beli karena adanya sengketa tanah dan ada data yuridis yang salah dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik dan hal tersebut dimasukkan kedalam gugatan dari penggugat sehingga dalam putusan tersebut Akta Jual Beli dibatalkan dan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dianggap tidak memiliki kekuatan pembuktian menurut hukum.

Dalam putusan, diterangkan bahwa Jual beli yang dilakukan oleh Drs. Ec Moch. Rifa'i Abdul Kadir, S.H. (Almarhum) sebagai tergugat 1 dengan Lo Cundilo (tergugat 2) adalah sudah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, hal mana terbukti ketika terjadi jual beli tanah obyek sengketa tersebut dilakukan dihadapan PPAT dan memenuhi syarat sah nya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan memenuhi syarat formil dan materiil terjadinya Jual Beli. Namun Akta Jual Beli tersebut dibatalkan karena dalam pembuktian selama pertimbangan Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek Jual Beli tersebut berdasarkan pada data yuridis yang tidak sah/salah karena telah dilakukan jual beli terhadap tanah petok yang menjadi asal Sertifikat Hak Milik tersebut.

¹³ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (2nd edn, Mandar Maju 1990).

¹⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* (Cetakan ke, Citra Aditya Bakti 2016).

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (7th edn, Liberty 2006).

Pengadilan Negeri memiliki wewenang untuk membatalkan Akta Jual Beli sesuai dengan ketentuan pembatalan akta selaku akta PPAT. Aturan tentang pembatalan akta PPAT diatur pada Pasal 45 ayat (1) huruf f PP No 24 Tahun 1997, yang mana Kepala Kantor bisa melakukan penolakan pendaftaran perubahan maupun pembebanan hak apabila perilaku hukum yang dibuktikan atas akta PPAT batal ataupun dibatalkan putusan pengadilan yang telah mempunyai daya hukum tetap.

Pemaparan untuk Pasal 45 ayat (1) memberikan penjelasan kalau akta PPAT berguna selaku alat bukti dalam membuktikan adanya perilaku hukum. maka, apabila perilaku hukum itu batal ataupun dibatalkan, akta PPAT yang terikat bukan lagi mempunyai fungsi selaku bukti, dan pihak-pihak yang terlibat dapat membatalkannya sendiri. Apabila perbuatan hukum tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, pendaftaran tanah yang terpengaruh oleh pembatalan perbuatan hukum harus didasarkan pada alat bukti lain, seperti putusan pengadilan atau akta PPAT yang mencatat perbuatan hukum yang baru. Dengan demikian, jika suatu perbuatan hukum dinyatakan batal atau dibatalkan, Akta PPAT yang terkait kehilangan keberlakuannya sebagai bukti untuk perbuatan hukum tersebut.

Selaras pada Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang menetapkan kalau "Sertipikat ialah surat tanda bukti hak yang berlaku selaku alat pembuktian yang kuat tentang data fisik serta data yuridis yang serasi padanya, sejauh data fisik serta data yuridis itu cocok atas data yang terdapat di surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan."

Dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa ternyata data fisik tanah sudah dikuasai oleh Penggugat sedangkan data yuridis tidak ada peralihan atau pemecahan dari Buku C Kelurahan Kalisari No.290 s/d 295 Persil 12, 13 atas nama M. RIFAI ARIF ke Petok D No.783 dan 784, sehingga data yuridisnya adalah tidak benar.

Untuk itu majelis hakim atas sumber ketentuan Pasal 31 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang memberitahukan kalau "Sertipikat ialah surat tanda bukti hak yang berlaku selaku alat pembuktian yang kuat tentang data fisik serta data yuridis yang ada padanya sejauh data fisik serta data yuridis itu cocok atas data yang terdapat di surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan." Mempertimbangkan kalau sertifikat ialah tanda bukti hak yang kuat jika data fisik serta data yuridis yang terdapat padanya ialah data yang valid, disebabkan telah jadi kewajiban jika data fisik serta data yuridis yang terdapat pada sertifikat cocok atas data yang terdapat di buku tanah disebabkan data itu diperoleh atas buku tanah serta surat ukur itu.

Sehingga, majelis hakim memutuskan bahwa sifat pembuktian yang kuat dari sertifikat dalam perkara tersebut menjadi tidak bernilai di depan hukum karena penerbitan dua sertifikat yang menjadi obyek sengketa/perkara ini diterbitkan atas dasar data fisik dan data yuridis yang sah.

Majelis Hakim memutuskan hal tersebut diatas dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 584K/Pdt/1983 tanggal 5 Januari 1985 yang menyebutkan meskipun sertifikat dibuat oleh Pejabat TUN yang berwenang untuk itu dalam hal ini Pejabat BPN, akta tersebut tidak bernilai sebagai alat bukti yang sempurna, mengikat, memaksa. Oleh karena itu sertifikat tanah bukan nukti mutlak atas hak milik tanah. Keabsahan sebagai alat bukti sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Kekuatan pembuktian yang melekat pada sertifikat sebagai akta dapat dilumpuhkan oleh alat bukti yang lain, seperti keterangan saksi dan sesuai sifat deklaratif yang melekat padanya.

Penulis setuju dengan amar putusan yang diberikan oleh majelis hakim karena memang Pengadilan Negeri tidak mempunyai wewenang dalam mengerjakan pembatalan sertifikat hak milik, tetapi hakim pada amar putusannya cuma berwenang dalam berpendapat kalau sertifikat hak milik itu tidak memiliki kekuatan hukum. Pembatalan sertifikat ialah perilaku administratif yang ialah kewenangan instansi yang memunculkan ataupun PTUN. Kondisi ini selaras atas Yurisprudensi Mahkamah Agung ini : Putusan MA RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang isinya : "batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan instansi agraria dengan cara sah bukan termasuk wewenang pengadilan negeri tetapi wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik wajib dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan untuk instansi agraria bersumber pada putusan pengadilan yang mendapatkannya".

Kondisi ini pula diatur pada Surat Edaran MA No 10 Tahun 2020 kategori kamar perdata (SEMA No. 10 Tahun 2020, Perdata Umum/2/SEMA 10 2020) yang berkata: "Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, tetapi cuma berwenang menyatakan sertifikat tidak memiliki daya

hukum, atas dasar tidak memiliki alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat ialah tindakan administratif yang ialah kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Maka, untuk amar putusan dari majelis hakim yang mengatakan “Menyatakan putusan dengan perkara ini bisa dibuat dasar untuk Penggugat dalam mengajukan permohonan Hak Atas Tanah untuk Kantor Pertanahan Kota Surabaya II serta penerbitan Sertipikat Hak Milik dengan nama Penggugat cocok atas ketetapan peraturan UU yang diterapkan” butuh diperhatikan disebabkan pembatalan sertipikat hak milik bisa dikerjakan atas 2 metode ialah meminta pembatalan untuk Menteri ATR/BPN lewat Kantor Pertanahan atas alasan terdapatnya kesalahan hukum pada tahapan penciptaannya ataupun lewat tahapan gugatan pada PTUN.

Alat Bukti dan Syarat Untuk Membuat Sertifikat Hak Milik

Untuk memastikan kejelasan hukum bagi pemegang hak atas tanah, Negara dengan Peraturan Pemerintah menetapkan bahwa pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar akan diberikan sertifikat sebagai bukti yang sangat kuat. Prinsip ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan : 1) Pemberian sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan bertujuan untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 3 huruf a. 2) Data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar diumumkan untuk umum guna memenuhi fungsi informasi sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf b. 3) Dalam rangka mencapai tata kelola administrasi yang teratur, setiap perubahan yang terjadi pada bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan pembatalan hak atas tanah serta kepemilikan hak atas satuan rumah susun, wajib dicatat dalam registrasi.

Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga sebagai instrumen untuk memberikan kejelasan hukum, informasi publik, dan tata kelola administrasi yang teratur sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah ini sendiri dibuat BPN yang dalam Tingkat Kabupaten maupun Kota. Pendaftaran tanah di BPN ialah wujud atas hak menguasai Negara pada kondisi kekuasaan eksekutif¹⁶. Berkaitan atas pendaftaran tanah pada rangka menjamin kejelasan hukum itu, untuk itu untuk pihak yang mempunyai hak hendak dimunculkan sertifikat selaku bukti haknya. Pada Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah berpendapat kalau: (1) Sertifikat ialah surat tanda bukti hak yang berlaku selaku alat bukti kuat tentang data fisik serta data yuridis yang ada padanya, sejauh data fisik serta data yuridis itu cocok atas data yang terdapat pada surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan. Jika tempo adanya gugatan ataupun tuntutan hukum pada pengadilan dengan subjek tanah yang sudah ada sertifikatnya itu, Untuk itu seluruh keterangan yang ada pada sertifikat itu memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sejauh tidak terdapatnya bukti lain yang menyangkalnya. Pada penyelesaian perkara pada pengadilan, pembuktian ialah tindakan yang dikerjakan semua pihak yang berperkara pada sengketa, hingga didapatkan kebenaran yang mempunyai nilai kepastian serta keadilan.

Bedasarkan informasi dari situs web/website milik ATR BPN syarat yang dokumen dalam menjadikan sertifikat tanah hak milik ialah:

1. Formulir permohonan yang telah diisi serta ditandatangani pemohon maupun kuasanya di pada meterai cukup;
2. Surat kuasa jika dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon serta penerima hak (KTP, KK) dan kuasa jika dikuasakan, yang sudah disesuaikan atas aslinya atas petugas loket;
4. Bukti asli perolehan tanah maupun alas hak;
5. Surat bukti asli pengalihan hak serta pelunasan tanah serta rumah (Rumah Gol III) maupun rumah yang dibeli pada pemerintah;
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang sudah di selaraskan pada aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) serta bukti bayar uang pemasukan (di situasi pendaftaran hak);
7. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang sudah disesuaikan pada aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) serta bukti barang uang pemasukan (di kondisi pendaftaran

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (19th edn, Kencana 2019).

hak).¹⁷

Pada tahapan pendaftaran dalam menjadikan sertifikat tanah, membutuhkan perhatian dalam hal ini:

1. Identitas diri;
2. Luas, letak serta pemakaian tanah yang dimohon;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa;
4. Pernyataan tanah dikuasai dengan cara fisik.

Pada tahapan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat, wajib dalam mengetahui Pembukuan Hak. Hal itu teratur pada Pasal 29 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997 ialah:

“Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf serta hak milik dengan satuan rumah susun didaftar atas pembukuannya pada buku tanah yang termuat data yuridis serta data fisik bidang tanah yang berkaitan, serta sejauh terdapat surat ukurnya ditulis pula di surat ukur itu.”

Bersumber pada pasal itu, untuk tanah atas data fisik serta data yuridisnya telah komplit dan tidak terdapat yang disengketakan, Untuk itu dikerjakan pembukuannya pada buku tanah. Supaya, sertifikat bisa diterbitkan bagi kebutuhan pemegang hak yang berkaitan cocok atas data fisik serta data yuridis yang sudah didaftarkan pada buku tanah itu.

Adapun alat bukti pada perkara ini untuk perkara perdata berdasarkan Pasal 164 HIR ialah:

- a. Bukti surat;
- b. Bukti saksi;
- c. Pengakuan
- d. Persangkaan;
- e. Sumpah.

Bersumber pada penjelasan mengenai alat bukti pada penyelesaian perkara perdata itu, Untuk itu bukti surat ialah bukti yang begitu berarti untuk mendapatkan kebenaran, kejelasan serta keadilan pada suatu perkara. Sertifikat hak atas tanah selaku bukti surat (tertulis) mempunyai banyak kegunaan untuk pemiliknya. Guna utama sertifikat ialah selaku alat bukti yang kuat. Kondisi ini di katakan pada Pasal 19 UUPA. Untuk itu siapapun bisa membuktikan hak atas tanahnya jika sudah jelas nama yang terdapat pada sertifikat itu selaku pemegang. Untuk itu hal yang bisa dibuktikan pada sertifikat hak atas tanah itu ialah; Tipe hak atas tanah. Pemegang hak, Keterangan fisik mengenai objek tanah, Peristiwa hukum yang muncul atas tanah¹⁸.

Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN 9/1999 mengenai metode Pemberian serta Pembatalan Hak atas Tanah Negara serta Hak Pengelolaan menafsirkan pembatalan hak atas tanah selaku pembatalan keputusan pengasihan hak atas tanah ataupun sertifikat hak dengan tanah disebabkan keputusan itu terdapat cacat hukum administratif dalam memunculkannya maupun dalam melakukan putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.

Selain sebab administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah juga bisa timbul pada kondisi terdapatnya pihak lain yang bisa memberikan bukti kalau bidang tanah yang tealah dimunculkan sertifikat itu dialah dengan cara sah serta nyata kepunyaannya serta kondisi ini disokong atas terdapatnya putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.

Pembatalan sertifikat bisa dikerjakan di luar tahapan peradilan, ialah atas metode mengajukan permohonan yang diajukan dengan cara tertulis untuk Menteri maupun Kementerian Agraria/BPN lewat Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup posisi tanah yang berkaitan. Tahapan itu diatur dalam Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999.

Permohonan bisa dikerjakan apabila diduga ada cacat hukum administratif pada penerbitan sertifikat itu selayaknya diatur dalam Pasal 106 ayat (1) dan Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 selaku hal ini:

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 berpendapat “Keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan cacat hukum administratif pada penerbitannya, bisa dikerjakan disebabkan

¹⁷ATR/BPN, ‘Pemberian Hak Milik Perorangan’ <<https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Pemberian/HakMilikPerorangan>>.

¹⁸ Arifin Bur and Desi Apriani, ‘Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah’ (2017) 1 UIR Law Review 127 <<http://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/952>>.

permohonan yang berkepentingan ataupun oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.”

Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 berpendapat “Cacat hukum administratif selayaknya diartikan pada pasal 106 (1) ialah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan pemberlakuan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan tipe hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative”

Surat keputusan pembatalan hak atas tanah berdasarkan Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, dimunculkan jika ada:

1. cacat hukum administratif;
2. Melakukan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bersumber pada ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang jadi objek pembatalan hak atas tanah mencakup:

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
2. Sertifikat hak atas tanah.
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah pada rangka pengaturan penguasaan tanah.

SIMPULAN

1. Pertimbangan hukum yang dipakai hakim dalam membuat keputusan dalam perkara pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 810/Pdt.G/2014/ PN.Sby. ialah terdapatnya keselarasan diantara dalil serta alat bukti yang diberikan penggugat serta tidak terdapat pembuktian yang kuat atas Tergugat. Disebabkan sertifikat yang jadi bukti kepemilikan yang sah atas Tergugat II tidak mempunyai daya pembuktian yang kuat disebabkan sertifikat itu dimunculkan pada data fisik serta yuridis yang tidak sah. Hingga pada putusannya hakim membatalkan Akta Jual Beli atas objek perkara serta memberitahukan kalau Sertifikat Hak Milik yang muncul atas objek perkara tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah. Kondisi ini selaras pada kewenangan Hakim dimana Hakim perdata bisa membatalkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris serta PPAT tetapi hakim perdata tidak bisa membatalkan sertifikat semacam yang diatur pada SEMA No. 10 Tahun 2020, Perdata Umum/2/SEMA 10 2020 yang berpendapat: “Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, tetapi cuma berwenang mengatakan sertifikat tidak memiliki daya hukum, atas sumber tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat ialah tindakan administratif yang ialah kewenangan peradilan tata usaha negara”.
2. Akibat dari Putusan tersebut adalah Jual Beli dianggap tidak sah karena dibatalkan dan penggugat dalam perkara ini dapat mengajukan penerbitan sertifikat ulang ke BPN Surabaya dengan membawa putusan ini karena hakim tidak dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik tetapi cuma dapat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut tidak memiliki kemampuan pembuktian yang sah, tetapi apabila BPN menyatakan tidak bisa menerbitkan ulang sertifikat maka penulis menyarankan untuk melakukan pengajuan pembatalan sertifikat di PTUN kemudian menerbitkan baru sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anindhita RAP, ‘Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Pura-Pura Ppat Atas Jaminan Kredit Di Bank’ (2022) 4 Indonesian Notary
- ATR/BPN, ‘Pemberian Hak Milik Perorangan’
- Avisia B, ‘Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan ...’ (2021) 3 Indonesian Notary
- Budiono H, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* (Cetakan ke, Citra Aditya

Bakti 2016)

- Bur A and Apriani D, 'Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah' (2017) 1 UIR Law Review 127
- Harsono B, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Revisi, Djambangan 2003)
- Mahmud Marzuki P, *Penelitian Hukum* (Revisi, Kencana 2019)
- Mastang A and Muskibah, 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)' (2022) 4 374
- Mertokusumo S, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (7th edn, Liberty 2006)
- Parlindungan AP, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (2nd edn, Mandar Maju 1990)
- Perangin E, *Praktek Jual Beli Tanah* (Cet 3, RajaGrafindo Persada 1994)
- Santoso U, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (19th edn, Kencana 2019)
- Soekanto S and Taneko SB, *Hukum Adat Indonesia* (RajaGrafindo Persada 2002)
- Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Linimasa 2002)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (1st edn, Alfabeta 2006)
- Susanti DO and Efendi A, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Sinar Grafika 2014)

Jurnal

- Anindhita RAP, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Pura-Pura Ppat Atas Jaminan Kredit Di Bank' (2022) 4 Indonesian Notary
- ATR/BPN, 'Pemberian Hak Milik Perorangan'
- Avissa B, 'Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus Putusan ...' (2021) 3 Indonesian Notary
- Budiono H, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* (Cetakan ke, Citra Aditya Bakti 2016)
- Bur A and Apriani D, 'Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah' (2017) 1 UIR Law Review 127
- Harsono B, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Revisi, Djambangan 2003)
- Mahmud Marzuki P, *Penelitian Hukum* (Revisi, Kencana 2019)
- Mastang A and Muskibah, 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN)' (2022) 4 374
- Mertokusumo S, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (7th edn, Liberty 2006)
- Parlindungan AP, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (2nd edn, Mandar Maju 1990)
- Perangin E, *Praktek Jual Beli Tanah* (Cet 3, RajaGrafindo Persada 1994)
- Santoso U, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (19th edn, Kencana 2019)
- Soekanto S and Taneko SB, *Hukum Adat Indonesia* (RajaGrafindo Persada 2002)
- Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Linimasa 2002)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (1st edn, Alfabeta 2006)
- Susanti DO and Efendi A, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Sinar Grafika 2014)

Website

<https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Pemberian/HakMilikPerorangan>

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 bagian kamar perdata (SEMA No. 10 Tahun 2020, Perdata Umum/2/SEMA 10 2020)