

## Kedudukan Tanah Adat dalam Hukum Tanah Nasional

M. Yenis

UIN Imam Bonjol Padang, Indonesia

*yenis.sukri@gmail.com*

---

**ABSTRACT** Tata cara perolehan tanah adat sama dengan cara perolehan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yaitu dengan pemindahan hak, pelepasan hak, atau pencabutan hak. Setelah kepemilikan tanah adat berpindah sebaiknya pemilik baru tanah adat tersebut melakukan pendaftaran tanah sehingga dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dimana ia dapat menggunakan surat jual beli tanah yang disahkan oleh kepala desa sebagai bukti kepemilikan tanah untuk mendaftarkan tanah adat tersebut. Tanah adat disebut juga dengan tanah girik. Tanah Girik menjadi sengketa dikarenakan ada dua pihak yang mengaku menjadi pemilik atas tanah girik tersebut, yaitu Penggugat dan Tergugat I. Namun, didasarkan pada bukti-bukti yang disampaikan pada persidangan terbukti bahwa perolehan hak atas Tanah Girik yang sah adalah jual beli yang dilakukan oleh Peggugat dengan Naer bin Saidan sebagai penjual dan pemilik tanah girik sebelumnya. Sedangkan perolehan hak yang dilakukan oleh Tergugat I dari Tergugat II tidak dapat dibenarkan. Sebelum dilepaskan untuk Tergugat I, Tergugat II dalam hal ini menyatakan memperoleh Tanah girik tersebut dari jual beli secara lelang. Walaupun tanah tersebut telah disertifikat kan oleh Tergugat I dengan SHM No. 5/Cicau dan Surat Ukur SHGB No. 181/Cicau.

**KEYWORDS** tanak; hak ulayat adat; hukum nasional.

---

### PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah, sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran bagi rakyat Indonesia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (Harsono 2013, 30). Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan definisi tanah sebagai permukaan bumi, dan juga menyebutkan mengenai hak atas tanah, yang merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua

dengan ukuran panjang dan lebar (Sihombing 2017, 13).

Sumber utama dari Hukum Tanah Nasional Indonesia adalah Hukum Adat yang terdapat di Indonesia. Artinya, konsepsi, asas-asas, dan lembaga-lembaga hukumnya dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Selaras dengan dinamika hukum Adat dikarenakan aspek-aspek lokal yang terus-menerus berubah sesuai perkembangan kehidupan manusia, keberadaan ketentuan hukum pertanahan juga harus mengacu pada tujuan hukum. Berdasarkan Pancasila, tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia,

dengan pelbagai usaha untuk menciptakan kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dan mencegah tindakan sewenang-wenang (Budi Harsono: 2013, 205). Sesuai dengan tujuan hukum tersebut, Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tindakan oleh Pemerintah yang dimaksud tersebut dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah 1997). Pasal 1 Angka 1 PP Pendaftaran Tanah 1997 menyebutkan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam proses pendaftaran tanah sesuai UUPA dan PP Pendaftaran Tanah 1997, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melaksanakan pendaftaran tanah terkait (Vergouwen 2004, 144). Tanda bukti hak dari pendaftaran tanah sesuai hukum positif yang berlaku, dalam Pasal 1 Angka 10 PP Pendaftaran Tanah 1997 jo. Pasal 19 ayat (1) UUPA, adalah berbentuk Sertipikat. Selain daripada Sertipikat, di kalangan masyarakat Indonesia, masih ada asumsi pembayaran Pajak Bumi atau Girik sebagai tanda bukti kepemilikan tanah. Tanah Girik adalah Tanah yang mempunyai bukti kepemilikan haknya berupa surat pajak hasil bumi (Pajak Bumi dan Bangunan). Tanah Girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Setempat.

Girik adalah bukti pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan.

Di pihak lain pembayaran pajak atas tanah dan bangunan, tidak mutlak harus dibayar oleh subyek hukum yang merupakan pemilik daripada tanah yang dimaksud, tetapi juga bisa dilakukan oleh orang lain yang menguasai atau memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan. Sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan menyatakan:

Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Mahkamah Agung melalui ketetapan Nomor 34/K/Sip/1960 memutuskan bahwa girik atau pembayaran pajak tidak diterima sebagai bukti pemilikan atas tanah meskipun telah dikenakan pajak:

Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.

Penggunaan girik sebagai dasar penentuan kepemilikan tanah juga dilarang dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE- 44/PJ.6/1998 Tentang Penegasan Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Objek Pajak (KP PBB.41), tetapi mengingat belum tuntasnya pendaftaran tanah di Indonesia khususnya tanah-tanah bekas hak milik adat, girik tersebut masih banyak digunakan sebagaimana dimungkinkan dalam ketentuan PP Pendaftaran Tanah 1997.

Hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Pengertian penguasaan

dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai fisik tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, ada juga penguasaan yuridis yang meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang di haki secara fisik, tetapi kenyataannya tanahnya dikuasai oleh pihak lain atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini, pemilik tanah berdasarkan kekuasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkan kembali tanah tersebut kepadanya.

Ketentuan mengenai hierarki hak penguasaan tanah terdapat dalam UUPA yaitu sebagai berikut:

#### 1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 UUPA yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu, seluruh bumi, air, ruang angkasa, dan segala kekayaan alamnya merupakan suatu karunia Tuhan Yang Maha Esa dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan bangsa Indonesia.

#### 2. Hak Menguasai Negara

Ketentuan mengenai Hak Menguasai Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat ditentukan dalam Pasal 2 UUPA dan memiliki kewenangan sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Wewenang yang dimiliki oleh Negara tersebut digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

#### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 UUPA. Pemegang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat pada dasarnya berkewajiban untuk (Arief 2007):

- a. Menggunakan haknya sebagaimana mestinya untuk meramu atau berburu dalam hutan wilayah hukum masyarakatnya itu;
- b. Menepati ketentuan dan kata sepakat yang telah tercapai antarwarga dalam penggunaan hak ulayat tersebut baik secara bersama-sama maupun secara pribadi atas tanah yang bersangkutan;
- c. Menjaga dan memelihara dengan sebaik mungkin kondisi alam tempat mereka melakukan mata pencahariannya tersebut.

#### Hak-Hak Perorangan atau Individu

Berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, tubuh bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya apabila diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya yang lebih tinggi.

Hak perorangan atas tanah dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu (Harsono 2013, 27):

- a. Secara originair atau primer, terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kali yang berasal dari tanah adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan;
- b. Secara derivatif atau sekunder, suatu subyek hukum memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, dan Hak Menumpang.

Hak-hak perorangan atau individu atas tanah yang diperoleh secara originair terdiri atas hak-hak sebagai berikut:

#### 1. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun,

terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yang mengatur mengenai tanah memiliki fungsi sosial. Selanjutnya, dalam ayat (2) ditentukan bahwa Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain. Subjek Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA adalah warga negara Indonesia. Sedangkan dalam ayat (2) diatur bahwa Pemerintah dapat menetapkan badan hukum Indonesia yang dapat menjadi subyek hak milik dengan menetapkan syarat-syarat tertentu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, badan hukum tersebut yaitu bank-bank pemerintah, badan-badan koperasi pertanahan, badan-badan sosial yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri Sosial, dan badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri Agama.

## 2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Untuk dapat memperoleh Hak Guna Usaha, tanah atas hak tersebut luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bahwa apabila luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.

Jangka waktu Hak Guna Usaha menurut Pasal 29 UUPA adalah paling lama 25 tahun. Akan tetapi, untuk perusahaan tertentu yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha paling lama 35 tahun. Hak Guna Usaha ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Subjek Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

## 3. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Selanjutnya, Pasal 35 ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan sesuai dengan keperluan dan keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Kemudian dalam ayat (3) dinyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Subjek dari Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA adalah warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

## 4. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA.

Selanjutnya, Pasal 41 ayat (2) UUPA menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu atau dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Subjek Hak Pakai menurut Pasal 42 adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43 UUPA mengatur bahwa sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pemerintah yang berwenang. Kemudian, Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

## 5. Hak Pengelolaan

Dalam UUPA Hak Pengelolaan di dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah, tetapi keberadaannya tersirat dalam penjelasan umum UUPA, yaitu:

Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dapat dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang ataupun pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4) UU Pokok Agraria).

Subjek dari hak pengelolaan berdasarkan Pasal 67 ayat (1) PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999 adalah:

1. Instansi pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
2. Badan Usaha Milik Negara;
3. Badan Usaha Milik Daerah;
4. PT Persero;
5. Badan Otorita;
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

## METODE

Jenis penelitian ini merupakan *library research* dengan pendekatan *case study*. Data-data diperoleh melalui aktivitas dokumentasi terhadap dokumen putusan. Dokumentasi dilakukan terhadap putusan saja, namun juga dirujuk pada regulasi dan literatur dan penelitian-penelitian dan perdebatan yang berhubungan dengan tema kajian ini. Analisis dalam kajian ini berbentuk induktif, dengan diawali penyajian pernyataan-pernyataan khusus dan kemudian ditarik sebuah generalisasi sebuah kesimpulan yang umum.

## TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Terbentuknya UUPA menghilangkan dualisme hak-hak atas tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Hal itu diatur dalam Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan- Ketentuan Konversi yang pada pokoknya mengatur tentang pengakuan hak-hak tanah terdahulu. Mengenai konversi ini diatur lebih lanjut lagi dengan Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Dimana Pasal 3-nya mengatur bahwa penegasan tanah tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai:

Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya);

1. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang:
2. Membenarkan surat atau surat-surat tanda bukti hak tersebut;
3. Menerangkan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian;
4. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat (surat jual-beli tanahnya).
5. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 sub b.

Tanah yang mempunyai bukti hak berupa surat pajak hasil bumi tersebut (sekarang Pajak Bumi dan Bangunan) dinamakan tanah girik. Perlu diingat bahwa terhadap bukti hak tersebut bukanlah sertipikat tanah, hanyalah bukti kepemilikan atas tanah tersebut yang dapat digunakan oleh si pembayar pajak sebagai alat bukti tertulis untuk mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali. Dalam perkembangannya, penggunaan girik sebagai dasar penentuan kepemilikan tanah ini sudah dilarang sebagaimana terakhir pada tanggal 11 November 1998 ternyata dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE- 44/PJ.6/1998 Tentang Penegasan Larangan

Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/ Keterangan Objek Pajak (KP PBB.41) akan tetapi mengingat belum tuntasnya pendaftaran tanah di Indonesia khususnya tanah-tanah bekas hak milik adat (hak asli Indonesia), girik tersebut masih banyak digunakan sebagaimana dimungkinkan dalam ketentuan PP Pendaftaran Tanah 1997.

Asumsi mengenai kepemilikan tanah dengan menggunakan Girik yang terus berlangsung hingga saat ini., memunculnya sengketa kepemilikan tanah seperti sengketa yang terdapat dalam kasus Putusan Pengadilan Neegeri Bekasi Nomor 78.Pdt.G/2013/PN.Bks.

#### Posisi Kasus

Tamami Imam Santoso (Penggugat), memiliki sebidang Tanah berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 22 April 1991 dengan NAER BIN SAIDAN sebagai Penjual, yang disaksikan oleh Kepala Desa, Tanah tersebut dibeli dengan Harga Rp.60.000.000,- yang dibayarkan melalui tiga tahap, tahap pertama sebesar Rp.5.000.000,- pada tanggal 2 April 1991, tahap kedua sebesar Rp.25.000.000,- pada 8 April 1991, dan tahap ketiga sebesar Rp.30.000.000,- pada 20 April 1991. Penggugat menguasai Tanah tersebut sejak tahun 1991, yang dibuktikan dengan Girik C 658/P.66.

Pada bulan Juni 2012, PT Lippo Cikarang, Tbk, (Tergugat I) melakukan pengurusan di atas Tanah Penggugat, sehingga terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I karena kedua belah pihak mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut. Pada 12 Juli 2012, Penggugat dan Tergugat I beserta Pejabat Desa setempat, bertemu untuk membicarakan masalah tersebut. Dalam Pertemuan, Tergugat I menerangkan telah membeli Tanah tersebut dari Rohim Mintareja (Tergugat II) berdasarkan SHGB No. 181/Cicau terdaftar atas nama Tergugat I, dengan Kolom petunjuk pada sertipikat tertulis "TANAH NEGARA BEKAS HAK MILIK No. 5/CICAU". Tergugat I menunjukkan Copy SHM No. 5/Cicau terdaftar atas nama Near Bin Saidan yang kemudian beralih kepada Tergugat II atas dasar Risalah Lelang Kelas I No.83/94-95/PH.5798/III/1995 tanggal 27 Februari 1995 dan dalam kolom tertulis asal

Persil merupakan Konversi C.658 Persil 64 dan 68.

Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ("Tergugat III"), menjelaskan SHGB No 181/Cicau terdaftar sebagaimana pada buku tanah yang ada pada Tergugat III yang mana terdaftar atas nama Tergugat I, yang sebelumnya diperoleh dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 339/2002, Tergugat III tidak dapat menjelaskan terkait proses dan dasar penerbitan SHM No. 5/Cicau dan SHGB No. 181/Cicau, tetapi berdasarkan dokumen Desa, Tanah tersebut terdaftar atas nama Naer Bin Saidan.

Penggugat menyebutkan pemilik tanah tersebut pada awalnya adalah Naer Bin Saidan sebagaimana terbukti dalam Letter C Desa Cicau, dan bukan Near Bin Saidan atau Nem/Nair Bin Saidan sebagaimana yang diklaim Tergugat I berdasarkan SHM No. 5/Cicau dan Surat Ukur SHGB No. 181/Cicau, bahwa oleh karenanya SHGB No. 181/Cicau dan AJB No. 339/2012 harus dibatalkan, serta SHGB No. 181 terdaftar atas nama Naer Bin Saidan harus dinyatakan cacat hukum dan Tergugat III harus dinyatakan telah melanggar hukum atas Peralihan SHM No. 5/Cicau menjadi SHGB No. 181/Cicau.

Bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa proses perolehan SHGB No. 181/Cicau adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, serta proses penerbitan SHM No. 5/Cicau adalah bukan merupakan hasil rekayasa, dan perolehan tanah Tergugat II adalah berdasarkan Risalah Lelang Kelas II No.83/94-95/PH.5798/III/1995 tertanggal 27 Februari 1995, bahwa Risalah Lelang merupakan Akta Otentik dan dilindungi oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, yang menyebutkan "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Tergugat III menyebutkan bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah dilakukan berdasarkan Alas Bukti yang Sah, bahwa Tergugat III dalam melakukan Penerbitan SHM No. 5/Cicau berdasarkan Girik C No. 658 Persil 64 dan 66 terdaftar atas nama

NEAR/NAER BIN SAIDAN yang sebelumnya diterbitkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Bekasi tertanggal 11 Mei 1981 yang merupakan Pejabat Publik yang berwenang.

#### Pertimbangan Hakim

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terkait SHM No. 5/Cicau bahwa berdasarkan keterangan saksi, dalam proses penerbitan Sertipikat, tidak pernah tahu ada Permohonan Penerbitan Sertipikat, dan Pengumuman Penerbitan Sertipikat oleh para pihak yang berwenang. Melainkan penerbitan Sertipikat tersebut, dilakukan tanpa sepengetahuan pihak yang berwenang atas Tanah tersebut;
2. Dalam Penerbitannya, tidak ditemukan Surat Keterangan Bebas Sengketa. Kemudian berdasarkan keterangan saksi lain, tanda tangan Kepala Desa serta Cap/Stempel Desa adalah dipalsukan;
3. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur karena didasarkan pada surat-surat yang dipalsukan, yaitu tanda tangan Kepala Desa, Stempel Desa serta tanda tangan Camat Serang, serta Pemilik Terdaftar sertipikat tersebut adalah tidak ada orangnya (NEAR BIN SAIDAN) berdasarkan keterangan saksi-saksi persidangan, sehingga sertipikat tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Peralihan hak dari Near Bin Saidan kepada Tergugat II berdasarkan risalah lelang dari Kantor Lelang Kelas II Bekasi tanggal 27 Februari 1995 Nomor 83/1994-1995,PH.5798/III/1995 maupun bukti-bukti terkait pelaksanaan lelang tidak pernah dibuktikan oleh Para Tergugat; dan
5. Bahwa dikarenakan SHM No. 5/Cicau dinyatakan Cacat Hukum, maka seluruh surat-surat yang bersumber dari sertipikat tersebut, khususnya SHGB No. 181/Cicau harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

#### Analisis Putusan

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa merupakan tanah yang ia beli dari Naer bin Saidan pada tahun 1991 dengan tanda penguasaan tanah berupa Girik C 658/P.66. Berdasarkan pada hal tersebut, dapat dilihat bahwa tanah sengketa berasal dari tanah girik. Permasalahannya adalah tanah tersebut belum didaftarkan oleh Penggugat dengan atas namanya sehingga bukti penguasaan yang ia punya masih berbentuk Girik C 658/P.66 dan bukan merupakan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah 1997 mengatur bahwa bukti kepemilikan berupa Girik C 658/P.66 tersebut dapat digunakan oleh pembayar pajak sebagai alat bukti tertulis untuk mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali. Dalam hal ini jual beli dilakukan pada tahun 1991, sehingga mengacu pada PP Pendaftaran Tanah 1961. Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa dalam hal tanah tersebut belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara, maka akta pemindahan hak dapat terjadi, yang kemudian dikuatkan oleh keterangan Kepala Desa, serta tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Setelah adanya PP Pendaftaran Tanah 1997, dengan bukti kepemilikan Girik C 658/P.66 atas nama Naer bin Saidan sebagai pemilik tanah dan pembayar pajak, yang kemudian menjual tanahnya kepada Penggugat, Penggugat sebagai pemegang Girik C 658/P.66 tersebut dapat melakukan pendaftaran (dengan disertai bukti telah terjadinya jual beli).

Dalam hal ini Penggugat dapat melakukan konversi langsung untuk mengubah status hak atas tanah tersebut dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.

Mengingat salah satu tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 dan 4 PP Pendaftaran Tanah 1997 adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka pendaftaran tanah dalam hal ini sangatlah perlu dan penting untuk dilakukan.

Dengan tidak dilakukannya pendaftaran tanah atas tanah Girik C 658/P.66 tersebut, tidak membuat perbuatan hukum jual beli di antara Penggugat dengan Naer bin Saidan (sebagai pemilik tanah sebelumnya) tidak sah, namun jadi tidak diperoleh suatu alat bukti yang sah dan sempurna mengenai perbuatan tersebut juga mengenai kepemilikan tanah tersebut.

Dalam pertimbangan Hakim, dikatakan telah terjadi pemalsuan dalam penerbitan sertipikat Nomor 5 atas tanah milik Naer bin Saidan, sehingga berakibat pada kecacatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sejatinya, hanya pemegang alas hak (dalam hal ini girik) yang berhak mengajukan permohonan sertipikat atas tanah miliknya tersebut. Konversi hak itu dapat dilakukan dengan tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi, surat keterangan Kepala Desa, dan tanda bukti kewarganegaraan dari pemilik tanahnya berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak- Hak Indonesia atas Tanah. Di sisi lain, Penggugat sebagai pembeli dari tanah milik Naer bin Saidan yang masih berstatus tanah girik dapat mengajukan pendaftaran tanah dengan bukti pembayaran pajak dari tanah tersebut, bukti penguasaan tanah, Surat Keterangan Kepala Desa mengenai keabsahan kepemilikannya.

Oleh karena itu, sekiranya Pertimbangan Hakim sudah tepat, karena penerbitan sertipikat tersebut tidak berdasarkan pada alas hak yang sah dan terjadi pemalsuan atasnya.

Tanah sengketa merupakan tanah hak, oleh karena itu cara perolehan tanah dilakukan dengan suatu persetujuan pemindahan hak, yang dalam hal ini dilakukan dengan jual beli. bahwa jual beli dalam hukum pertanahan harus dilakukan secara terang dan tunai.

Dalam Putusan No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bks dijelaskan bahwa dalam jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Naer bin Saidan telah dilakukan dengan surat jual beli yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Cicau, yaitu M. Suta Wijaya. Itu berarti

dalam hal ini, jual beli telah dilakukan secara terang, yaitu di hadapan kepala desa karena dalam hal ini tanah yang bersangkutan belum bersertipikat. Kemudian pembayaran dilakukan secara bertahap, pertama dilakukan pembayaran sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah), kemudian sebesar Rp25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), dan yang terakhir sebesar Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), kesemua pembayaran tersebut dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh para pihak, kepala desa, dan saksi-saksi. Dalam hal ini meskipun pembayaran dilakukan secara bertahap, tapi jual beli tetap telah memenuhi syarat tunai, karena tunai yang dimaksud bukan harga harus langsung dibayar lunas, melainkan pembayaran harga pada saat jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa dilakukan beserta dengan pemindahan hak dari penjual ke pembeli. Dengan demikian, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Naer bin Saidan telah dilakukan secara terang dan tunai sehingga syarat sah jual beli tanah terpenuhi.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970, diatur bahwa terdapat syarat materiil jual beli yaitu:

1. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum; dan
4. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, penjual yaitu Naer bin Saidan merupakan pemilik atas tanah tersebut sebagaimana dibuktikan dengan Girik C 658/P.66 atas nama Naer bin Saidan dan dikuatkan oleh keterangan Kepala Desa Cicau dan saksi-saksi lainnya. Kemudian, pembeli yaitu Penggugat, merupakan warga negara Indonesia, yang mana berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA berhak menjadi subjek hak milik. Dengan demikian unsur penjual berhak menjual tanah dan pembeli berhak membeli tanah terpenuhi.

Dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan karena Naer bin Saidan



merupakan pemilik sah dan tanah tidak dibebani dengan hak-hak lain, serta tanah tersebut tidak dalam sengketa pada saat jual beli dilakukan. Dengan demikian, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, syarat materiil jual beli terpenuhi.

Selain itu, terdapat pertimbangan Hakim atas bukti yang diajukan dan keterangan saksi (ahli waris Penjual dan saksi yang menyaksikan jual beli tersebut), yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar telah dijual kepada Tamami Iman Santoso (Penggugat) dan belum pernah dijual kepada orang lain selainnya, pembayaran pajak PBB oleh Penggugat, pada kantor Desa Cicau tidak ada arsip agenda pengantar rekomendasi persyaratan untuk pembuatan sertipikat dimaksud ke kantor BPN, serta penerbitan sertipikat nomor 5 tersebut tidak sesuai dengan prosedur karena didasarkan atas surat-surat yang dipalsukan.

Berdasarkan Pasal 25 PP Pendaftaran Tanah 1961, pemindahan hak atas tanah yang belum dibukukan, dilakukan dengan akta pemindahan yang kemudian dikuatkan oleh keterangan Kepala Desa. Pembuatan akta pemindahan disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Dalam hal telah terjadi pemindahan hak, maka akan diterbitkan sertipikat sementara oleh Kantor Kepala Pendaftaran Tanah.

Dalam Putusan Nomor 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa, namun Penggugat tidak menunjukkan adanya sertipikat sementara mengenai pemindahan hak tersebut, hanya surat jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa dan memegang tanda bukti hak tanah girik.

Oleh karena itu, pertimbangan Hakim telah tepat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah milik Naer bin Saidan berdasarkan surat jual beli tanggal 22 April 1991.

Dari pihak Tergugat mengatakan bahwa Tergugat I memperoleh tanah dari Tergugat II, dimana Tergugat II memperoleh tanah dari jual beli yang dilaksanakan secara lelang. Dalam lelang, dikenal risalah lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat

oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang ini dapat digunakan sebagai akta jual beli yang sah bagi pembeli suatu pelelangan. Dalam hal ini, Tergugat II sebagai pemenang lelang, tidak dapat membuktikan pelaksanaan lelang tersebut dengan suatu bukti risalah lelang. Tergugat II hanya terus mendalilkan bahwa ia memperoleh tanah tersebut dari pelelangan tanpa memberikan bukti risalah lelang.

Lelang tersebut dilakukan pada tahun 1995, sehingga pada saat itu untuk pemindahan hak melalui lelang berlaku PP Pendaftaran Tanah 1961. Dalam Pasal 27 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1961 diatur bahwa Kepala Kantor Lelang segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kutipan otentik dari berita acara lelang, surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan hak atas tanah itu tidak mempunyai sertipikat sementara, dan surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat bukti hak itu. Dalam hal ini, Kepala Desa pada saat itu, yaitu M. Suta Wijaya, memberikan keterangan bahwa dirinya tidak pernah membuat pernyataan yang isinya tanah objek sengketa adalah milik Tergugat II dan tidak pernah menandatangani bukti T-II-4. M. Suta Wijaya juga menerangkan bahwa dirinya tidak mengetahui proses penerbitan sertifikat No. 5. Bahkan dirinya menerangkan pula bahwa tidak ada yang pernah memohonkan sertipikat atas tanah tersebut. Sedangkan dalam Pasal 27 ayat (1) diatur bahwa Kepala Kantor Lelang segera menyampaikan surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak tersebut kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Oleh karenanya penerbitan sertipikat No. 5 tersebut telah cacat hukum karena untuk menerbitkannya, telah dipergunakan dokumen- dokumen yang dalam persidangan terbukti telah dipalsukan.

Selain itu, pihak Tergugat, baik Tergugat I, II, maupun III tidak ada yang dapat membuktikan adanya risalah lelang tersebut. Padahal risalah lelang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang

sempurna. Itu berarti, dengan tidak dapat dibuktikannya keberadaan risalah lelang tersebut, maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat dianggap tidak sah atau tidak dapat dilakukan. Karena risalah lelang tersebut dalam hal ini penting, dan merupakan bukti telah dilakukannya jual beli atas tanah tersebut.

Selanjutnya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.G/2013/PN.Bks, Tergugat I memperoleh tanah dari Tergugat II. Tanah sengketa yang semula merupakan tanah hak milik, dilepas terlebih dahulu statusnya menjadi tanah negara. Hal tersebut mengingat Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah sedangkan badan hukum Indonesia tidak dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah, hanya badan-badan hukum Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Dalam hal ini dikarenakan Tergugat I merupakan badan hukum dan bukan termasuk badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah, maka tanah tersebut harus dilepaskan terlebih dahulu statusnya sehingga yang tadinya berstatus tanah hak milik berubah menjadi tanah negara. Setelah itu Tergugat I melakukan proses permohonan hak guna bangunan atas tanah tersebut. Pelepasan hak atas tanah tersebut merupakan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Dalam pertimbangan Hakim, Tergugat II selaku pemenang Lelang dan Tergugat III selaku institusi yang memproses balik nama sertipikat nomor 5/ Desa cicau dari Near bin Saidan kepada Rohim Mintareja, tidak dapat membuktikan adanya lelang tersebut, bahkan di persidangan tidak pernah mengajukan bukti-bukti yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang dimaksud. Selain itu, juga terdapat pertimbangan sekiranya, Tergugat II selaku pemenang lelang dan Tergugat I selaku pembeli dari Tergugat II sudah sepatutnya merasa curiga siapa pemilik tanah tersebut dan seharusnya meneliti dengan baik, bilamana tidak melakukannya bahkan transaksi terus dilanjutkan, padahal tanah tersebut bukan milik orang tersebut, maka pembeli yang demikian

termasuk pembeli yang beritikad buruk dan tidak akan mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, pertimbangan Hakim telah tepat dengan menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 181 atas nama Tergugat II kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena risalah lelang sebagai bukti adanya jual beli tanah tersebut tidak ada, dan para Tergugat tidak dapat mengajukan bukti apapun mengenai keabsahan lelang tersebut. Selain itu, Tergugat I yang sepatutnya mengetahui bahwa Tergugat II bukanlah pemilik tanah sengketa, sehingga dalam hal ini Tergugat I juga beritikad buruk dalam memperoleh tanah sengketa, yang mana berakibat tidak mendapatkan perlindungan hukum karenanya (Putusan MA RI Nomor 4340K/Pdt/1986).

## SIMPULAN

Tanah adat merupakan tanah yang mempunyai bukti hak berupa surat pajak hasil bumi tanah tersebut disebut tanah girik. Dengan kata lain tanah girik dapat dikatakan sebagai tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan di kantor pertanahan dan belum dibuatkan sertipikat tanah menurut UUPA. Tata cara perolehan tanah girik sama dengan cara perolehan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, yaitu dengan pemindahan hak, pelepasan hak, atau pencabutan hak. Setelah kepemilikan tanah girik berpindah sebaiknya pemilik baru tanah girik tersebut melakukan pendaftaran tanah sehingga dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dimana ia dapat menggunakan surat jual beli tanah yang disahkan oleh kepala desa sebagai bukti kepemilikan tanah untuk mendaftarkan tanah girik tersebut; dan

Tanah yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/Pdt.G/2013/PN.BKS merupakan Tanah Girik C 658/P.66, artinya tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan belum memiliki sertipikat. Tanah Girik tersebut menjadi sengketa dikarenakan ada dua pihak yang mengaku menjadi pemilik atas tanah girik

tersebut, yaitu Penggugat dan Tergugat I. Namun, didasarkan pada bukti-bukti yang disampaikan pada persidangan terbukti bahwa perolehan hak atas Tanah Girik yang sah adalah jual beli yang dilakukan oleh Peggugat dengan Naer bin Saidan sebagai penjual dan pemilik tanah girik sebelumnya. Sedangkan perolehan hak yang dilakukan oleh Tergugat I dari Tergugat II tidak dapat dibenarkan. Sebelum dilepaskan untuk Tergugat I, Tergugat II dalam hal ini menyatakan memperoleh Tanah girik tersebut dari jual beli secara lelang, namun Tergugat II dan Tergugat III (penyelenggara lelang) tidak dapat membuktikan adanya risalah lelang atas tanah tersebut sehingga seharusnya hal ini menjadi pertimbangan dari Tergugat I dalam proses mendapatkan tanah tersebut melalui perjanjian pelepasan hak dengan Tergugat II. Tergugat I, walau tidak memperoleh bukti yang sah atas adanya lelang sehingga Tanah Girik tersebut menjadi milik Tergugat II, tetap melanjutkan perjanjian tersebut dan setelah Tergugat II melepaskan hak atas Tanah Girik tersebut, Tergugat I kemudian mengajukan permohonan kepemulikan atas tanah tersebut dengan SHM No. 5/Cicau dan Surat Ukur SHGB No. 181/Cicau.

#### DAFTAR BACAAN

- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

- Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria Dihubungkan Dengan DAFTAR PUSTAKA
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran & Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria Dihubungkan Dengan \_\_\_\_\_". *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN No.104 Tahun 1960.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet. 4. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad. *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1983.
- Sujadi, Suparjo. "Status Tanda Pembayaran Pajak Hasil Bumi (Refleksi Ketidakharmonisan Sistem Recht Kadaster dan Fiscaal Kadaster Memberikan Keadilan)." *Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 38 No.2*. 2008.
- Tunggal, Hadi Setia. *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Harvindo, 2008.
- Vergouwen, J.C.. *Masyarakat dan Hukum adat Batak*. Yogyakarta: PT LKiS Pelangi Aksara, 2004.
- Purbacaraka, Purnadi dan Ridwan Halim. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Sidharta, B. Arief. *Tujuan Hukum*. Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 2007.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2017.