



ANALISIS YURIDIS SERTIFIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH KOTA BITUNG YANG DIKELUARKAN TANPA IZIN PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 272/PDT.G/2019/PN.BIT. juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1054PK/Pdt/2020)

LEGAL ANALYSIS OF THE CERTIFICATE OF RIGHT OF USE BY THE GOVERNMENT OF BITUNG CITY ISSUED WITHOUT PERMISSION FROM THE HOLDERS OF LAND OWNERSHIP RIGHTS (Study of Decision Number 272/PDT.G/2019/PN.BIT. in conjunction with Supreme Court Decision No. 1054PK/Pdt/2020)

Guslihan Dasa Cipta Matondang¹, Hasim Purba², Rosnidar Sembiring², Edy Ikhsan⁴

^{1,2,3,4}Jurusan magister kenotariatan, fakultas hukum USU

Email: guslihandcm@gmail.com¹, hasim.purba@usu.ac.id², oni_usu@yahoo.com³

edi1@usu.ac.id⁴

Article Info

Article history :

Received : 29-10-2024

Revised : 30-10-2024

Accepted : 02-11-2024

Published : 04-11-2024

Abstract

The land dispute problem that initially occurred between CK and Bitung City Government in the District Court was won by CK, but after the decision had permanent legal force, Bitung City Government filed a Judicial Review and withdrew NR as a party who had never previously appeared during the examination of the case in the District Court, but unfortunately CK as a buyer in good faith had to lose in the Judicial Review and the case was won by Bitung City Government. The research method used is normative juridical which includes research on the level of legal synchronization, the object of research is to what extent the existing written positive law is synchronized or harmonious with each other. Legal research also conducted an in-depth examination of legal facts to be used later in answering problems. The results of the study show that the strength of proof of land rights without a certificate as evidence in court against lawsuits in court over land objects that have been issued certificates by authorized officials, Certificate of Use Rights Number 2 of 2003 in the name of the Bitung City Government was issued on land owned by someone else because the seller (MR) made 2 sales and purchases to different buyers (CK and NR) with the same land object. The case disputes the right to ensure the legitimate owner of the property rights so that it is carried out through the process of a lawsuit for unlawful acts in the District Court, then the party declared victorious can file for cancellation of the certificate to the BPN or PTUN. Analysis of the Judge's considerations in Decision Number 272 / Pdt.G / 2019 / PN.Bit in conjunction with Supreme Court Decision No. 1054PK / Pdt / 2020, the plaintiffs at the first level district court defeated the Bitung City Government, but after the a quo decision had permanent legal force (inkracht van gewijde) without appeal and cassation, however, the Bitung City Government after the a quo decision had permanent legal force filed a Judicial Review on the basis of the existence of novum (new evidence) in the form of a Statement of Release of Land Use Rights dated October 30, 2002 which won the Bitung City Government as the holder of the use rights who received the release of land rights from NR, so that this harms the aspect of justice because there is no legal protection for CK as a buyer in good faith. The need for legal protection for buyers in good faith for the a quo land object where there is another buyer, namely NR, who has released the land rights to the Bitung City Government, so it is necessary to improve legal protection for buyers in good faith such as the case experienced by CK.

Keywords: *Right of Use, Land, Buyer.*



Abstrak

Permasalahan sengketa tanah yang awalnya terjadi antara CK dan Pemko Bitung di Pengadilan Negeri di menangkan oleh CK, namun setelah putusan berkekuatan hukum tetap, Pemko Bitung mengajukan Peninjauan Kembali dan menarik NR sebagai pihak yang sebelumnya tidak pernah muncul sewaktu pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, namun sayangnya CK sebagai pembeli yang beritikad baik harus kalah di Peninjauan Kembali dan perkara dimenangkan oleh Pemko Bitung. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif yang mencakup penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, yang menjadi objek penelitian adalah sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada sinkron atau serasi satu sama lainnya. Penelitian hukum juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat sebagai alat bukti di persidangan terhadap gugatan di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya oleh pejabat yang berwenang, Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung diterbitkan di atas tanah milik orang lain karena pihak penjual (MR) melakukan 2 kali jual beli terhadap pembeli yang berbeda (CK dan NR) dengan objek tanah yang sama. Kasus tersebut mempersengkatakan hak untuk memastikan pemegang hak milik yang sah sehingga dilakukan melalui proses gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri, kemudian pihak yang dinyatakan menang dapat mengajukan pembatalan sertifikat ke BPN atau PTUN. Analisis terhadap pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 272/Pdt.G/2019/PN.Bit juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1054PK/Pdt/2020, para penggugat pada pengadilan negeri tingkat I mengalahkan pemko bitung, namun setelah putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) tanpa banding dan kasasi, namun Pemko Bitung pasca berkekuatan hukum tetapnya putusan *a quo* mengajukan Peninjauan Kembali atas dasar adanya novum (bukti baru) berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai atas Tanah tertanggal 30 Oktober 2002 yang memenangkan Pemko Bitung selaku pemegang hak pakai yang mendapatkan pelepasan hak atas tanah dari NR, sehingga hal ini mencederai aspek keadilan karena belum adanya perlindungan hukum terhadap CK selaku pembeli yang beritikad baik. Diperlukannya perlindungan hukum bagi pembeli yang ber'itikad baik atas objek tanah *a quo* dimana terdapat pembeli lainnya yaitu NR yang telah melepaskan hak atas tanah kepada Pemko Bitung, maka perlunya ditingkatkan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik seperti kasus yang dialami oleh CK.

Kata Kunci: Hak Pakai, Tanah, Pembeli.

PENDAHULUAN

Saat Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 272/Pdt.G/2019/PN.Bit. telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*), namun Pemko Bitung mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dengan memberikan bukti baru (novum) yang menyebabkan Ahli Waris Christon (Penggugat) selaku pembeli yang beritikad baik yang sebelumnya menang pada Pengadilan Tingkat I harus kalah di Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali Pemerintah Kota Bitung dengan alasan adanya bukti-bukti baru dan kesalahan dalam putusan pengadilan yang lebih rendah, yang pada akhirnya membatalkan putusan awal dan memerintahkan pihak lawan untuk membayar biaya hukum. Awalnya MR (pemilik tanah) merupakan penjual yang tidak ber'itikad baik karena menjual 2 (dua) kali objek yang sama kepada NR (Tahun 1987) dan kepada Christon (Tahun 2002), kemudian NR melepaskan hak atas tanahnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai atas tanah tertanggal 30 Oktober 2002 kepada Pemko Bitung. Permasalahan muncul saat Ahli Waris Christon menggugat Pemko Bitung dan pada pengadilan tingkat I dimenangkan oleh Ahli Waris Christon (Penggugat), kemudian pada saat peninjauan kembali terdapat bukti yang diajukan oleh Pemko Bitung (Pemohon Peninjauan Kembali) yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai atas tanah tertanggal 30 Oktober



2002 dari NR kepada Pemko Bitung yang memiliki indikasi menjadi alat untuk memenangkan hak pakai Pemko Bitung.

Mahkamah Agung mengkaji bukti-bukti baru yang diajukan Pemerintah Kota Bitung dan menilai bukti-bukti tersebut krusial dan berkaitan langsung dengan kepemilikan tanah sengketa. Pengadilan menyimpulkan bahwa bukti-bukti menunjukkan kepemilikan pemerintah secara terus-menerus dan sah atas tanah tersebut selama kurang lebih 17 tahun untuk kepentingan umum. Selain itu, Mahkamah Agung mengidentifikasi kesalahan dalam penerapan undang-undang di pengadilan yang tingkat I dan pada akhirnya memutuskan untuk mengabulkan peninjauan kembali, sehingga membatalkan putusan sebelumnya dan memerintahkan pihak lawan untuk menanggung biaya hukum yang timbul selama proses hukum. Putusan tersebut mencerminkan pemeriksaan komprehensif terhadap kasus tersebut, menekankan pentingnya bukti baru dan penerapan hukum yang tepat dalam mencapai keputusan akhir. Berbeda dengan Putusan Pengadilan tingkat I maka pada proses peninjauan Kembali yang memenangkan perkara ialah Pemko Bitung dengan bukti surat berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai atas tanah tertanggal 30 Oktober 2002 dari NR kepada Pemko Bitung, yang mana NR sebelumnya tidak ditarik sebagai pihak pada perkara ini dalam Putusan Pengadilan tingkat I tetapi muncul pada Permohonan Peninjauan Kembali. Sehingga, dari kasus ini, dibutuhkannya perlindungan hukum bagi Ahli Waris Christon (Penggugat/Termohon Kasasi) selaku pembeli yang beritikad baik agar memenuhi aspek keadilan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat sebagai alat bukti di persidangan?
2. Mengapa Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung bisa diterbitkan di atas tanah milik orang lain?
3. Bagaimanakah analisis terhadap pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 272/Pdt.G/2019/PN.Bit juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1054PK/Pdt/2020?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu yuridis normatif, Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan atau studi dokumen (*documentary study*). Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, Penggunaan pendekatan deduktif yang mana proses berawal dari proposisi-proposisi umum yang kebenarannya diketahui yang merupakan kebenaran ideal bersifat aksiomatis yang esensi kebenarannya tidak perlu diragukan dan berakhir pada kesimpulan yang lebih khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Pembuktian Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Sebagai Alat Bukti Di Persidangan

Namun, dalam prakteknya, pendaftaran tanah dari surat keterangan tanah menjadi sertifikat masih memiliki tantangan, seperti biaya yang tinggi dan waktu yang lama. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk



memberikan akses yang lebih sederhana, aman, dan terjangkau kepada masyarakat. Namun, implementasi dari asas-asas tersebut belum sepenuhnya terwujud di lapangan, di mana proses pendaftaran masih memakan biaya mahal dan membutuhkan waktu yang cukup lama, yaitu sekitar 6 bulan hingga waktu yang tidak pasti. Dengan demikian diperlukan pengakuan hukum terhadap bukti kepemilikan tanah selain sertifikat yang antara lain adalah sebagai berikut(Nadya, 2024):

a. Letter C

Letter C merupakan dokumen tanah yang berlaku pada masa kolonialisme Hindia Belanda. Dokumen ini mencatat informasi perpajakan dan identitas tanah, dan umumnya dibuat oleh pemerintah desa atau kelurahan. Status Letter C serupa dengan tanah girik, yaitu tanah yang tidak memiliki sertifikat. Meskipun demikian, jika masih ada dan tersimpan, Letter C dapat digunakan untuk proses jual-beli tanah.

Namun, perlu dicatat bahwa status hukum Letter C relatif lemah. Data yang terdapat di dalamnya juga cenderung kurang akurat karena pemeriksaan surat ini seringkali dilakukan dengan kurang teliti pada masa lalu. Letter C biasanya disimpan di desa dan tidak dipegang oleh masyarakat secara langsung. Sebagai gantinya, masyarakat umumnya hanya memiliki salinan atau kutipan dari surat tersebut.

b. Girik

Girik adalah surat tanah yang awalnya dibuat untuk keperluan perpajakan. Meskipun demikian, pada masa lalu, masyarakat juga menggunakan girik sebagai bukti kepemilikan tanah. Tanah yang tercatat dalam girik umumnya adalah tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi. Tanah girik sering kali diperoleh secara turun-temurun atau diwariskan dari generasi ke generasi. Meskipun tanah tersebut tercatat dalam girik, pemiliknya masih tetap wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setiap tahunnya.

c. Petok D

Alat bukti ini memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat. Namun, setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, surat tanah tradisional mengalami perubahan fungsi menjadi hanya bukti pembayaran pajak tanah. Menurut peraturan, Petok D dapat digunakan sebagai bukti awal untuk memperoleh tanda bukti hak atas tanah secara yuridis, yaitu sertifikat hak milik. Dengan kata lain, pada masa lampau, Petok D digunakan untuk menegaskan hak kepemilikan tanah.

d. Surat Hijau

Surat Hijau adalah istilah yang mengacu pada Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang berlaku khusus di Surabaya. Surat ini diberikan kepada penyewa lahan yang dimiliki oleh pemerintah kota. Meskipun berlaku terbatas hanya di wilayah tertentu, Surat Hijau memiliki peran penting sebagai bukti kepemilikan lahan.

e. Rincik

Rincik dulu adalah bukti kepemilikan tanah yang berupa Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia sebelum 1960. Surat tanah ini cukup populer di beberapa daerah.

f. Eigendom Verponding

Merupakan bukti kepemilikan tanah pada masa penjajahan Hindia Belanda. Ada dua jenis eigendom yang dikenal, yaitu eigendom biasa dan eigendom verponding. Eigendom



biasa adalah bentuk hak kepemilikan yang diberikan kepada orang Eropa dan Timur asing. Sementara itu, eigendom verponding adalah bentuk hak kepemilikan yang dibuktikan dengan surat tagihan pajak. Verponding merupakan dokumen tagihan pajak atas tanah atau bangunan pada masa tersebut. Saat ini, verponding memiliki fungsi yang serupa dengan SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang - Pajak Bumi dan Bangunan).

Secara umum, dalam setiap sengketa kepemilikan hak atas tanah, bukti yang diandalkan adalah sertifikat hak atas tanah. Alat bukti ini memiliki peran penting dalam hukum pertanahan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, unit rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar. Hal ini memungkinkan pemegang hak untuk dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemilik hak yang sah. Namun, dalam praktik pemeriksaan di pengadilan, bukti hak atas tanah selain sertifikat, seperti Girik atau bukti lainnya yang telah disebutkan sebelumnya, ternyata memiliki kedudukan yang kuat di hadapan persidangan. Terbukti bahwa dalam lingkungan peradilan telah banyak dikeluarkan keputusan dalam sengketa tanah antara Girik dan sertifikat, di mana tanah Girik sering kali memenangkan perselisihan tersebut (Nurkristia, 2021).

2. Eksistensi Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 2003 Atas Nama Pemerintah Kota Bitung Bisa Diterbitkan Di Atas Tanah Milik Orang Lain

Tanah merupakan salah satu komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup umat manusia, dan juga sebagai faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Hubungan manusia dengan tanah yang kuat menuntut jaminan perlindungan hukum agar manusia dapat melaksanakan hak-haknya secara aman. Peran tanah yang begitu besar maka negara berkewajiban untuk mengatur penggunaan dan peruntukan tanah, sebagai mana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya begitu pula ruang angkasa merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu sudah semestinya pemanfaatannya haruslah tetap memerlukan tanah. Selain diatur dalam UUD NRI Tahun 1945, Hak Pakai juga diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 41 sampai dengan Pasal 58. Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, didefinisikan bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah Hak 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 undang-undang ini (Hetharie, 2019).

Pada dasarnya hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasana baik perbuatan/tindakan sebagai warga negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum yang dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan,



etika, moral, sopan santun, dan lain sebagainya, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat. Dalam mencapai tujuan sebagaimana di atas, setiap produk peraturan perundang-undangan yang dibentuk harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang menjadi ukuran umum dan khusus dari setiap pembangunan hukum/peraturan perundang-undangan (Kamal, 2021).

Tanah sebagai salah satu komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup umat manusia, dan juga sebagai faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Hubungan manusia dengan tanah yang kuat menuntut jaminan perlindungan hukum agar manusia dapat melaksanakan hak-haknya secara aman (Hetharie, 2019).

Perlindungan hukum dan dengan memberikan ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak, akan tetapi kenyataannya seringkali pemegang hak atas yang memberikan haknya mengalami penurunan kualitas dibandingkan keadaannya semula sebelum pelepasan hak atas tanah (Kotalewala Dkk, 2020).

3. Analisis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 272/Pdt.G/2019/Pn.Bit Juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1054pk/Pdt/2020

Sebagai pembeli beritikad baik, maka Almarhum Chreston Kansil (melalui ahli warisnya) dapat mengajukan gugatan kepada Maxi Rottie untuk menuntut ganti kerugian akibat kehilangan hak atas tanah Pasini Objek Sengketa akibat perbuatan Maxi Rottie yang menjual tanah tersebut, dengan melawan hukum dan beritikad tidak baik, kepada dua pihak yang berbeda dan menerima pembayaran dari kedua pihak baik Almarhum Chreston Kansil dan Nicodemus Roty. Tuntutan ganti kerugian mana dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan memeriksa perkara perbuatan melawan hukum antara warga negara. Perlindungan hukum keadaan pembeli beritikad baik oleh Pengadilan dapat dimanfaatkan untuk mendorong terciptanya kepastian hukum.

Permasalahan kepastian hukum dapat timbul kembali dalam kasus ini dalam hal Penggugat segera memohonkan Pembatalan atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 02 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung segera setelah ditetapkannya Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 272/Pdt.G/2019/PN. Bit;

Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 66 UU Mahkamah Agung mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi putusan *inkracht* sebagai berikut: “permohonan peninjauan kembali tidak menanggihkan atau menghentikan pelaksanaan putusan Pengadilan”. Dengan demikian dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 272/Pdt.G/2019/PN. Bit; maka Penggugat kemudian berhak memohonkan eksekusi termasuk memohonkan pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 02 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung.

Dalam hal ini maka permasalahan sengketa atas tanah terulang kembali dalam konflik antara Penggugat dan Tergugat karena di kemudian hari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1054PK/Pdt/2020 mengeluarkan putusan yang meneguhkan kepastian hukum dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 02 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung. Oleh karena perlu konstruksi peraturan yang diciptakan oleh Pemerintah untuk mencegah potensi sengketa hak atas tanah tersebut. Mahkamah Agung, sebagai lembaga yang berwenang mengadili sengketa pertanahan perlu melakukan kajian ulang dan mengeluarkan aturan bagi Hakim dengan tujuan



mengurangi potensi putusan yang saling bertentangan satu sama lain atau khusus dalam sengketa pertanahan, mengeluarkan putusan yang bersifat prematur untuk dapat dijadikan alasan pembatalan suatu hak atas tanah. Misalnya, Mahkamah Agung dapat mengeluarkan peraturan yang memerintahkan bahwa pemeriksaan *judex facti* harus menunggu para pihak dapat menghadirkan segala bukti yang menjadi landasan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah sebelum mengeluarkan putusan dalam sengketa tanah atau Pemerintah, melalui lembaga yang berwenang dalam hal ini BPN, dapat mengeluarkan peraturan dapat mengeluarkan aturan sehubungan dengan ‘kewajiban menunggu’ dalam jangka waktu tertentu untuk mengajukan permohonan pembatalan hak dengan dasar putusan pengadilan dan sebaliknya mengatur mengenai ‘jangka waktu/daluarsa’ dalam mengajukan bukti baru (yang berpotensi membatalkan putusan *judex facti*) bagi pihak yang berkebaratan atas putusan pengadilan tersebut.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat sebagai alat bukti di persidangan terhadap gugatan di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya oleh pejabat yang berwenang, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang data yang tersaji dalam sertifikat sesuai dengan buku tanah dan sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Selain itu, sifat hakim pada perkara perdata yang harus pasif maka para pihak yang harus pro-aktif untuk mengajukan bukti-bukti surat yang dapat mendukung agar kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat dapat sesuai yang diharapkan.
2. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung diterbitkan di atas tanah milik orang lain karena pihak penjual melakukan 2 kali jual beli terhadap pembeli yang berbeda (CK dan NR) dengan objek tanah yang sama. Namun disisi lain, NR melepaskan hak atas tanahnya kepada Pemerintah Kota Bitung berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai Atas Tanah tertanggal 30 Oktober 2002. Kasus tersebut mempersengketakan hak untuk memastikan pemegang hak milik yang sah sehingga dilakukan melalui proses gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri, kemudian pihak yang dinyatakan menang dapat mengajukan pembatalan sertifikat ke BPN atau PTUN. Pemberian hak penguasaan atas tanah, baik kepada individu maupun badan hukum, berdampak pada wewenang, kewajiban, dan larangan yang harus dipatuhi oleh pemegang hak tersebut. Wewenang, kewajiban, dan larangan ini berkaitan dengan pengelolaan, penggunaan, peralihan, dan pembebanan hak atas tanah tersebut. Pemerintah daerah dapat menguasai hak pakai dan hak pengelolaan atas tanah. Hak ini bisa diperoleh melalui penegasan konversi dari hak penguasaan atas tanah negara atau melalui pemberian hak langsung dari tanah negara. Sebagai bukti haknya, diterbitkan sertifikat hak pakai atau hak pengelolaan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. Sehubungan dengan kasus yang diangkat dalam penelitian maka Pemerintah Daerah Kota Bitung memperoleh hak pakai atas Objek Sengketa dengan melalui proses sebagai berikut:
 - a. Peralihan Hak Melalui Jual Beli dari Maxi Rotty dan Nelly Palenewen (suami istri) sebagai penjual kepada Nicodemus Rotty dan Berthin Ngantung (suami istri) selaku pembeli;



- b. Pelepasan Hak oleh Nicodemus Rotty dan Berthin Ngantung (suami istri) sehingga Objek Sengkera kembali menjadi tanah negara
 - c. Permohonan Hak Pakai atas Objek Sengketa yang Diajukan oleh Pemerintah Daerah Kota Bitung
3. Analisis terhadap pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 272/Pdt.G/2019/PN.Bit juncto Putusan Mahkamah Agung No. 1054PK/Pdt/2020, para penggugat pada pengadilan negeri tingkat I mengalahkan pemko bitung, namun setelah putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) tanpa banding dan kasasi, namun Pemko Bitung pasca berkekuatan hukum tetapnya putusan *a quo* mengajukan Peninjauan Kembali atas dasar adanya novum (bukti baru) berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Pakai atas Tanah tertanggal 30 Oktober 2002 yang memenangkan Pemko Bitung selaku pemegang hak pakai yang mendapatkan pelepasan hak atas tanah dari NR, sehingga terdapat indikasi NR dijadikan alat untuk memenangkan Pemko Bitung pada proses Peninjauan Kembali, sehingga hal ini mencederai aspek keadilan karena belum adanya perlindungan hukum terhadap CK selaku pembeli yang beritikad baik.

Saran

1. Kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah yang hanya bersifat kuat akibat penerapan sistem publikasi negatif belum mampu sepenuhnya menciptakan kepastian hukum, mengingat masih banyaknya kasus sengketa tanah dan adanya duplikasi sertifikat tanah. Oleh karena itu, Pemerintah sebaiknya melakukan kajian dan pertimbangan ulang terkait penggunaan sistem publikasi negatif. Mereka harus mencoba langkah-langkah progresif untuk mengadopsi kebijakan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, tentu saja dengan mempertimbangkan aspek-aspek yuridis yang menjamin kepastian hukum. Sehingga, Perlunya diakomodir dalam aspek kepastian hukum terkait Kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat sebagai alat bukti di persidangan, karena pembeli yang ber'tikad baik berpotensi dirugikan apabila ada penjual yang menjual objek yang sama kepada 2 (dua) pihak yang berbeda.
2. Dalam praktiknya di lapangan, terdapat kesadaran yang rendah di kalangan masyarakat hukum adat kita akan pentingnya pendaftaran tanah, serta kurangnya pemahaman mengenai implikasi yang ditimbulkannya. Sebagian besar masyarakat mungkin belum sepenuhnya menyadari pentingnya memiliki pemahaman hukum yang cukup. Jika pemerintah terus menggunakan pendekatan yang pasif dalam mengatasi masalah ini, target yang ditetapkan untuk tahun 2025 kemungkinan besar tidak akan tercapai. Oleh karena itu, penting bagi Permen ATR/BPN untuk mendorong pemerintah agar lebih proaktif dalam mengatasi masalah ini. Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung diterbitkan di atas tanah milik orang lain harusnya diterbitkan dengan memastikan tidak adanya sengketa tersebut sehingga tercapainya substansial penerbitan sertifikat yang prosedural.
3. Dalam kasus ini, sengketa atas tanah kembali timbul karena Putusan Mahkamah Agung Nomor 1054PK/Pdt/2020 mengonfirmasi kepastian hukum dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 02 Tahun 2003 atas nama Pemerintah Kota Bitung. Oleh karena itu, diperlukan konstruksi peraturan oleh Pemerintah untuk mencegah potensi sengketa hak atas tanah di masa depan. Mahkamah Agung, sebagai lembaga yang berwenang dalam mengadili sengketa pertanahan, perlu melakukan kajian ulang dan mengeluarkan aturan bagi Hakim untuk mengurangi potensi putusan yang



saling bertentangan atau prematur dalam sengketa pertanahan. Contohnya, Mahkamah Agung dapat mengeluarkan peraturan yang mewajibkan pemeriksaan *judex facti* menunggu pihak-pihak menghadirkan semua bukti yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah sebelum memutuskan sengketa tanah. Selain itu, Pemerintah melalui lembaga yang berwenang seperti BPN, dapat mengeluarkan aturan yang mengatur 'kewajiban menunggu' dalam jangka waktu tertentu untuk mengajukan permohonan pembatalan hak berdasarkan putusan pengadilan, serta mengatur 'jangka waktu/daluarsa' dalam mengajukan bukti baru yang berpotensi membatalkan putusan *judex facti* bagi pihak yang berkeberatan atas putusan pengadilan tersebut. Sebagai pembeli beritikad baik, maka Almarhum Chreston Kansil (melalui ahli warisnya) dapat mengajukan gugatan kepada Maxi Rottie untuk menuntut ganti kerugian akibat kehilangan hak atas tanah Pasini Objek

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Perlindungan, *Komentar Atas Undang – undang Hukum Agraria*, Bandung: Mandar Maju, A.Suriyaman Mustari Pide, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*. Makassar : PUKAP, 2008.
- Abbas, Syahrial. 2009. *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Adzini, D. Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi. *Jurist-Diction*, 2(4) (2019) 1195-1210.
- Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Ali, H. Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- AP Parlindungan, dikutip oleh Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Asikin, Zainal. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Asikin, Zainal. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Atmadja, I Dewa Gede dan I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press.
- Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya, 1988.
- Bali Post, "Konflik adat", Denpasar, 27 September 2011.
- Basuki, Sulisty. 2006. *Metode Penelitian*. Jakarta: Wedatama Widya Sastra da Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Bonsu, Benny, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta ; mediatama Saptakarya. 1997.
- Chandra Daroesman, *Pelaksanaan pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pt Bumi Flora, laporan penelitian*, Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala, Darussalam, 2005
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chomzah, Ali Ahmad. 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chomzah, Ali, Acmad, *Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Pernasalahannya*. Jakarta ; Prestasi Pustaka. 2002.
- Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Jakarta : Penerbit PT RajaGrafindo Persada, 1994.



- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni. 1993.
- Eka Puji Setiyarini, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum*, Malang, Universitas Brawijaya (2014)
- Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Emmy Solina dkk, “Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjung Pinang dalam Mengeluarkan Sertifikat hak Kepemilikan Permukiman yang di Atas Air”, *Jurnal Selat*, Vol 7 No 1, Oktober (2019).
- Fuady, Munir. 2013. Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta : Penerbit Prestasi Pustaka, 2004.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* , Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Boedi. 2015. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Asas, dan Pelaksanaannya. Cet. 2. Jakarta: Universitas Tri Sakti.
- Ida Nurlinda, “Telaah atas Materi Muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 1, No 1, September (2016).
- Istijab, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Widya Juridika Jurnal Hukum*, Vol 1, No 1, Juni (2018),
- J.B. Daliyo, dkk. *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo Jakarta, Jakarta: 2001.
- Jandy M. Kasakeyan, Kajian Yuridis HakHak Masyarakat Adat Terhadap Pemanfaatan TanahTanah Pasini Di Minahasa, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. VII. No.4, April (2019).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta; Kencana, 2008.
- Kaspul Ilmi, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Antara Yayasan Mu’adz Bin Jabal Dengan Pemerintah Desa Sawah Kecamatan Kampar Utara Kabupaten Kampar”, *Jurnal Online Mahasiswa*, Vol V No 2 Oktober (2018) Fakultas Hukum Universitas Riau.
- Koentjaraningrat. 1983. Metode-Metode Penelitian Masyarakat. Jakarta: PT Gramedia.
- Koentjorodiningrat. 1997. Metode-Metode Penelitian Masyarakat. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Layder, Derek. 1993. , *New Strategies in Social Research*. Policy Press. Cornwall: TJ Press (Padstow) Ltd.
- Lubis, Solly. 2012. Filsafat Ilmu dan Penelitian. Jakarta: Jakarta Sofmedia.
- Mariam Darus Badruzaman dalam Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, Bandung : Alumni, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Merthokusumo, Sudikno. 1999. Mengenal Hukum. Yogyakarta: Liberty.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005.
- Muchsin. 2003. Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Murad, R. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni, 1991.
- Parlindungan. A.P., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba. 2019. Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundangan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia*, Bandung: Tarsito, 1982.
- R.Wiyono *Hukum Peradila Tata Usaha Negara*. Edisi Ke Ii. Sinar Grafika Jakarta 2008.



- Rahardjo, Satjipto. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Satjipto. 2003. Sisi-Sisi Lain Dari Hukum. Jakarta: Kompas.
- Rahmi, E. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3) (2010)339-348.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, cet. ke-1, Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 1995.
- Ridwan Hr, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- Rochmat Soemitro, Peradilan Tata Usaha Negara, Refika Aditama Bandung 1987, Hlm. 6
- Samun Ismaya, *Hukum administrasi pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sangsun, Florianus SP. 2007. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Visimed.
- Santoso, Urip., *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Premada Media Group, 2015, hlm. 92.
- Shidarta, 2013. Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Siregar, Musa Anthony, Zulkamaein Koto. "Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 1, No. 1 (2015), 12.
- Siti Soetami, Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Cet Ke-V (Edisi Revisi), Reflika Aditama Bandung 2007
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1988.
- Soehino, *Ilmu Negara*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2008.
- Soekanto, Soerjono. 2013. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono. 2014. Pengantar Penelitian Hukum. Cetakan 2014. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soeroso. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti Dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet.3, Jakarta : Intermasa, 2003.
- Sudargo Gautama, *Masalah Agraria: Berikut Peraturan-Peraturan dan Contoh*, Bandung: Alumni Bandung, 1973.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. ke-1, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Supriadi. 2018. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki dan Galang Tanfani. 2018. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, Riduan. 2014. Rangkuman Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Syarief, E. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Gramedia. 2014.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm.113
- Usman, R. Eksistensi Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Dalam Lembaga Penjamin Simpanan Sebagai Badan Hukum. *Jurnal Cita Hukum*, 5(1) (2013) 115-138.
- White Paper, *Kebijakan Pengelolaan Pertanahan Nasional*, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Bappenas, 2013.
- Yin, Robert K. 1993. Application of Case Study Research. New Delhi: Sage Publications International Educational and Professional Publisher Newburry Park.
- Zed, Mestika. 2008. Metode Penelitian Kepustakaan. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- A.M Yunus Wahid, Naswar Bohari, Achmad, Penegakan Hukum Lingkungan di Sektor Kehutanan (Studi Kawasan Hutan Lindung di Kabupate Sinjai, Sulawesi Selatan), *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Vol.1 No.1, April (2015)
- A.M Yunus Wahid, Naswar Bohari, Achmad, Penegakan Hukum Lingkungan di Sektor Kehutanan (Studi Kawasan Hutan Lindung di Kabupate Sinjai, Sulawesi Selatan), *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Vol.1 No.1, April (2015)
- A.P Perlindungan, *Komentar Atas Undang – undang Hukum Agraria*, Bandung: Mandar Maju,
- A.Suriyaman Mustari Pide, *Quo Vadis Pendaftaran Tanah*. Makassar : PUKAP, 2008.



- Adzini, D. Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi. *Jurist-Diction*, 2(4) (2019) 1195-1210.
- Agus Suprijanto, Politik Hukum Pertanahan Bagi Warga Negara Asing Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960, *Jurnal Ilmiah CIVIS*, Vol 6, No 2, Juli (2017).
- Agus Suprijanto, Politik Hukum Pertanahan Bagi Warga Negara Asing Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960, *Jurnal Ilmiah CIVIS*, Vol 6, No 2, Juli (2017).
- Ahmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- AP Parliindungan, dikutip oleh Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Ardiansyah Zulhadji, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Vol. V No. 4 Apr-Jun (2016) Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, .
- Ardiansyah Zulhadji, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Vol. V No. 4 Apr-Jun (2016) Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, .
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005. Secara Optimal, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 1 (2) (2014) 2, <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.96>
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005. Secara Optimal, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 1 (2) (2014) 2, <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.96>
- Arifin, Mahfud, dkk. 2018. Pengaruh Posisi Lereng Terhadap Sifat Fisika dan Kimia pada Inceptisols di Jatinangor. *Jurnal Soilrens*. Vol. 16. No. 02. (2018).
- Ayu, G. D. *Pemberian Akta Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Sebagai Alternatif Bagi Warga Negara Asing Untuk Dapat Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia Dalam Menunjang Kepentingan Investasi*. Universitas Indonesia. 2010.
- Ayu, G. D. *Pemberian Akta Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Sebagai Alternatif Bagi Warga Negara Asing Untuk Dapat Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia Dalam Menunjang Kepentingan Investasi*. Universitas Indonesia. 2010.
- Bachsani Mustofa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya, 1988.
- Bali Post, "Konflik adat", Denpasar, 27 September 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Bonsu, Benny, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta ; mediatama Saptakarya. 1997.
- Bur, Arifin dan Desi Apriani. 2017. Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*. Vol. 1. No. 2. (Oktober 2017)..
- Chandra Daroesman, *Pelaksanaan pemberian Hak Guna Usaha Kepada Pt Bumi Flora, laporan penelitian*, Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala, Darussalam, 2005
- Chomzah, Ali, Acmad, *Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Pernalalahannya*. Jakarta ; Prestasi Pustaka. 2002.
- Cornelia Junita Welerubun, Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Maluku Tenggara. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol.5 No.1, Mei (2019).



- Cornelia Junita Welerubun, Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Kabupaten Maluku Tenggara. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol.5 No.1, Mei (2019).
- Dewi, S. Kedudukan Dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat. *Jurnal Legislatif* (2020) 79-92, <http://dx.doi.org/10.28946/slrev.Vol1.Iss2.43.pp179-190>
- Dewi, S. Kedudukan Dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat. *Jurnal Legislatif* (2020) 79-92, <http://dx.doi.org/10.28946/slrev.Vol1.Iss2.43.pp179-190>
- Dian Aries Mujiburohman, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl), *Jurnal Bhumi* Vol. 4 No. 1, Mei (2018), ISSN 2442-6954 (Cetak), ISSN 2580-2151 (Online) DOI dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.209
- Dian Aries Mujiburohman, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl), *Jurnal Bhumi* Vol. 4 No. 1, Mei (2018), ISSN 2442-6954 (Cetak), ISSN 2580-2151 (Online) DOI dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.209
- Djanggih, H., & Salle, S. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2) (2017) 165-172.
- Djanggih, H., & Salle, S. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2) (2017) 165-172.
- Djestylona Kobu Kobu, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr (2017)
- Djestylona Kobu Kobu, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr (2017)
- Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Jakarta : Penerbit PT RajaGrafindo Persada, 1994.
- Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni. 1993.
- Eka Puji Setiyarini, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum*, Malang, Universitas Brawijaya (2014)
- Elza Syarif, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Emmy Solina dkk, “Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Kota Tanjung Pinang dalam Mengeluarkan Sertifikat hak Kepemilikan Permukiman yang di Atas Air”, *Jurnal Selat*, Vol 7 No 1, Oktober (2019).
- H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta : Penerbit Prestasi Pustaka, 2004.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* , Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Hallauw, D. K., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon. *SASI*, 26(1) (2020) 111–118. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.256>
- Hallauw, D. K., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon. *SASI*, 26(1) (2020) 111–118. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.256>
- Harahap, M. Yahya., *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kelimabelas, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Harahap, M. Yahya., *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kelimabelas, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali”, *Jurnal Negara Hukum*, Vol 2, No 2 (2011) hlm. 289.



- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Jurnal Negara Hukum*, Vol 2, No 2 (2011) hlm. 289.
- Hetharie, Y. Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *SASI*, 25(1) 2019, 27–38. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>
- Hetharie, Y. Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *SASI*, 25(1) 2019, 27–38. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>
- Husen Alting, “Penguasaan Tanah Masyarakat Hukum Adat (Suatu Kajian terhadap Masyarakat Hukum Adat Ternate)”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No. 1, Januari (2011)
- Husen Alting, “Penguasaan Tanah Masyarakat Hukum Adat (Suatu Kajian terhadap Masyarakat Hukum Adat Ternate)”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No. 1, Januari (2011)
- I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Pustika Sari, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, 2018.
- I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Pustika Sari, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, 2018.
- Ida Nurlinda, “Telaah atas Materi Muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 1, No 1, September (2016).
- Istijab, Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, *Widya Juridika Jurnal Hukum*, Vol 1, No 1, Juni (2018),
- J.B. Daliyo, dkk. *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo Jakarta, Jakarta: 2001.
- Jandy M. Kasakeyan, Kajian Yuridis Hak-Hak Masyarakat Adat Terhadap Pemanfaatan Tanah-Tanah Pasini Di Minahasa, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. VII. No.4, April (2019).
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta; Kencana, 2008.
- Kaspul Ilmi, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Antara Yayasan Mu’adz Bin Jabal Dengan Pemerintah Desa Sawah Kecamatan Kampar Utara Kabupaten Kampar”, *Jurnal Online Mahasiswa*, Vol V No 2 Oktober (2018) Fakultas Hukum Universitas Riau.
- Kaudis, Morena. 2018. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*. Vol. 6. No. 2. (2018).
- Kaudis, Morena. 2018. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Lex Privatum*. Vol. 6. No. 2. (2018).
- Kotalewala, F., Laturette, A. I., & Uktolseja, N. Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan untuk Kepentingan Umum. *SASI*, 26(3) (2020) 415–433. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i3.397>
- Kotalewala, F., Laturette, A. I., & Uktolseja, N. Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan untuk Kepentingan Umum. *SASI*, 26(3) (2020) 415–433. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i3.397>
- Lawalata, S. H., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. Konsinyasi/Penitipan Uang Sebagai Bentuk Ganti Rugi Atas Pengalihan Hak Tanah. *PAMALI: Pattimura MagisterLaw Review*, 1(1) (2021). 16–29. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/pamali/article/view/481>
- Lawalata, S. H., Matuankotta, J. K., & Uktolseja, N. Konsinyasi/Penitipan Uang Sebagai Bentuk Ganti Rugi Atas Pengalihan Hak Tanah. *PAMALI: Pattimura MagisterLaw Review*, 1(1) (2021). 16–29. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/pamali/article/view/481>
- Lombogia, C. B. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Et Societatis*, 5(5) (2017).
- Lombogia, C. B. Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Et Societatis*, 5(5) (2017).
- Luthvi Febryka Nola, Sengketa Tanah Partikelir, *Jurnal Peneliti Bidang Hukum Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi Setjen DPR RI*, 2017.



- Luthvi Febryka Nola, Sengketa Tanah Partikelir, *Jurnal Peneliti Bidang Hukum Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi Setjen DPR RI*, 2017.
- Madekhan. 2018. Posisi dan Fungsi Teori dalam Penelitian Kualitatif. *Reforma: Jurnal Pendidikan dan Pembelajaran*. Vol. 7 No. 2. (2018).
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2001, hlm. 156 (selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono II)
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2001, hlm. 156 (selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono II)
- Mariam Darus Badruzaman dalam Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, Bandung : Alumni, 2011.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005.
- Muchsin, T., Saliro, S. S., Manullang, S. O., & Miharja, M. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum. *Madani Legal Review*, 4(1) (2020) 63-80.
- Muchsin, T., Saliro, S. S., Manullang, S. O., & Miharja, M. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum. *Madani Legal Review*, 4(1) (2020) 63-80.
- Muhammad Bakri, Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA), *Kertha Patrika* Vol. 33 No. 1 (2008)
- Muhammad Bakri, Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Rekonstruksi Konsep Unifikasi Dalam UUPA), *Kertha Patrika* Vol. 33 No. 1 (2008)
- Mujiburohman, D. A. Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2) (2016) 151-164.
- Mujiburohman, D. A. Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2) (2016) 151-164.
- Murad, R. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni, 1991.
- Mustafa, Farid dan Muhammad Ilham Arisaputra. 2021. Penerbitan Sertifikat Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik Oleh Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Fasilitas Umum. *Widya Pranata Hukum*. Vol. 4. No. 2. (September 2021).
- Nabila Kamal, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, No. 1, Januari (2021)
- Nabila Kamal, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, No. 1, Januari (2021)
- Ningrum, H. R. S. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2) (2014) 219–227. <https://doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>
- Ningrum, H. R. S. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2) (2014) 219–227. <https://doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>
- Ningrum, H. R. S. Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2) (2014) 219–227. <https://doi.org/10.26532/jph.v1i2.1481>
- Parlindungan. A.P., 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Prama Widyanugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 3, No 2, Maret (2019),



- Prama Widyanugraha, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol 3, No 2, Maret (2019), hlm. 209.
- Pransisto, Johamran. 2018. Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Obyek Sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. *Jurnal Pleno De Jure*. Vol. 7. No. 2. (Desember 2018).
- R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundangan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia*, Bandung: Tarsito, 1982.
- R. Wiyono *Hukum Peradila Tata Usaha Negara*. Edisi Ke II. Sinar Grafika Jakarta 2008.
- Rahmi, E. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3) (2010)339-348.