

**STUDI TENTANG PEMBATALAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN**

SKRIPSI



Oleh:

MUHAMAD AKBAR
NIM. 05142183

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2009**

INTISARI

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak/sertipikat. Pada umumnya masyarakat beranggapan bahwa setelah bersertipikat, tidak ada lagi pihak lain yang menggugat kepemilikan atas bidang tanah tersebut. Akan tetapi, hal itu tidak dimungkinkan terjadi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif. Berbagai fakta menunjukkan banyaknya sertipikat hak atas tanah (SHAT) yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di lembaga peradilan bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) untuk membatalkan sertipikat HAT, meskipun sertipikat tersebut telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan menggunakan metode deskriptif-kualitatif. Teknik menjangkau informan yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara *purposive sampling* (penarikan sampel bertujuan). Alat pengumpul data yang digunakan adalah wawancara terhadap informan serta studi dokumen terhadap berbagai dokumen yang relevan dengan penelitian ini. Selanjutnya data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku mengenai pembatalan hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan, *pertama*, penyebab pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar yaitu karena cacat hukum administratif (data yuridis dan data fisik yang tidak benar), serta melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (sengketa tata usaha negara dan sengketa kepemilikan). *Kedua*, proses pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, yaitu pembatalan SHAT karena mengandung cacat hukum administratif dengan permohonan, pembatalan SHAT dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, pembatalan hak atas tanah karena mengandung cacat hukum administratif tanpa permohonan tidak pernah terjadi. *Ketiga*, tindak lanjut Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah yaitu melaksanakan pencatatan mengenai batalnya pada daftar umum, daftar isian dalam sistem administrasi pendaftaran tanah serta sertipikatnya, Menarik dari peredaran sertipikat yang dibatalkan. Apabila penarikan sertipikat tidak dapat dilaksanakan, maka harus diumumkan oleh Kantor Pertanahan 1 (satu) kali dalam surat kabar harian yang terbit dan beredar secara umum di wilayah Kota Makassar mengenai sertipikat yang tidak bisa ditarik tersebut atas biaya pemohon.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
INTISARI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	10
1. Penyebab terjadinya Pembatalan Hak atas Tanah	10
2. Proses Pembatalan Hak atas Tanah.....	19
3. Tindak Lanjut Kantor Pertanahan setelah dilaksanakannya Pembatalan Hak atas Tanah.....	35
B. Kerangka Pemikiran	40
C. Definisi Operasional	46
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian.....	49
B. Lokasi dan Obyek Penelitian.....	50
C. Penetapan Informan.....	50
D. Teknik Penjaringan Informan	52
E. Jenis dan Sumber Data.....	52

F. Teknik Pengumpulan Data	55
G. Teknik Analisis Data.....	56
H. Sistematika Penulisan Skripsi	59
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak, Batas dan Luas Wilayah	60
B. Keadaan Penduduk.....	65
C. Penggunaan Tanah.....	67
D. Sektor Pertanahan	69
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Penyebab terjadinya Pembatalan Hak atas Tanah di Kota Makassar	80
B. Proses Pembatalan Hak atas Tanah di Kota Makassar	93
1. Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah karena Mengandung Cacad Hukum Administratif Dengan Permohonan.....	98
2. Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah karena Mengandung Cacad Hukum Administratif Dengan Permohonan.....	104
C. Tindak Lanjut Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah	113
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	118
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kepastian hukum pemilikan atas suatu bidang tanah sangat diperlukan sebagai dasar penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, khususnya ketika kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kepastian tersebut terwujud apabila tidak ada lagi keraguan dan kekhawatiran mengenai pemilikan tanahnya yang sudah terdaftar, baik merupakan keyakinan dari dirinya sendiri maupun atas pengakuan pihak lain.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah (selanjutnya disingkat PP) No. 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan tentang tujuan dari pendaftaran tanah yaitu:

“(a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di Indonesia dewasa ini sangat diperlukan, hal ini mengingat karena:

“Dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional kita bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal-soal yang bersangkutan dengan kegiatan-kegiatan ekonomi itu. Tanah rakyat tambah lama tambah banyak yang tersangkut dalam kegiatan-kegiatan tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lainnya. Berhubungan dengan itulah makin lama makin terasa pula perlunya ada jaminan kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan.” (Boedi Harsono, 1999:159)

Oleh karena itu, ada 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah, untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah sepenuhnya, yaitu:

“(a) peta-peta yang dibuat dalam rangka penyelenggaraan kadaster, (b) daftar-daftar umum yang diadakan dalam rangka pendaftaran hak membuktikan pemegang-pemegang hak yang terdaftar didalamnya sebagai pemegang-pemegang hak yang sah menurut hukum, dan (c) setiap hak atas tanah serta peralihannya didaftar dalam daftar-daftar umum, sehingga daftar-daftar umum itu dapat memberikan gambaran yang lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari hak-hak atas tanah” (R. Hermanses, tt:37).

Selain 3 (tiga) syarat tersebut di atas, untuk memperoleh jaminan kepastian hukum diperlukan juga tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap (yang dilaksanakan secara konsisten), dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif (Boedi Harsono, 1997:68). Hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak/sertipikat (UUPA Pasal 19 Ayat (2) Poin c).

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997). Pada umumnya masyarakat beranggapan bahwa setelah bersertipikat, tidak ada lagi pihak lain yang menggugat kepemilikan atas bidang tanah tersebut. Akan tetapi, hal itu tidak dimungkinkan terjadi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan UUPA. Disamping itu, PP No. 24 Tahun 1997 dalam penjelasannya juga menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggarannya diperintahkan oleh UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif).

Dalam Sistem publikasi negatif (sistem negatif), pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan.

Meskipun demikian, sistem yang dianut dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Hal tersebut tampak pada penjelasan dalam UUPA dan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif (sistem negatif) dimaksud, PP No. 24 Tahun 1997 memberlakukan instrumen pelengkap. Instrumen tersebut bertujuan untuk tetap berpegang pada sistem negatif dan di pihak lain secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang beritikad baik menguasai dan atau memiliki bidang tanah dan terdaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (2), yaitu:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan-secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Ketentuan tersebut lebih dikenal sebagai lembaga *rechtsverwerking*. Pada dasarnya lembaga *rechtsverwerking* muncul

dari penerapan ketentuan hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum tanah nasional di Indonesia (Oloan Sitorus, 2006:112).

Ketentuan mengenai lembaga *rechtsverwerking* diadakan demi kepastian hukum yang melindungi perolehan hak atas tanah dengan itikad baik, dimana dalam sistem hukum apapun itikad baik dan kepastian hukum sangat penting. Karena itu, sebagai asas *rechtsverwerking* sesuatu yang wajar, namun demikian dalam penerapannya perlu kearifan (Bagir Manan, 2002:2 dalam Muchtar Wahid, 2008:93). Pendapat tersebut mengandung makna bahwa penerapan asas *rechtsverwerking*, pada satu sisi bertujuan menjamin kepastian hukum kepada pihak yang memiliki tanah dengan itikad baik, namun pada sisi lain dapat menimbulkan kerugian pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.

Meskipun demikian, harus tetap diingat bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Lembaga *rechtsverwerking* ada, agar tujuan tersebut tetap tercapai. Akan tetapi dalam realitasnya, pemegang sertifikat hak atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui lembaga peradilan (Muchtar Wahid, 2008:8).

Berbagai fakta baik hasil penelitian maupun kenyataan yang berkembang di masyarakat menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Sertipikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya, maka sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan (A.P.Parlindungan 1999:127).

Fakta lain menunjukkan banyaknya sertipikat hak atas tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di lembaga peradilan bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah meskipun sertipikat tersebut telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun. Surat Kabar Harian Kompas (19 Desember 2008:27) dalam salah satu beritanya menyatakan bahwa berdasarkan inventarisasi BPN RI, sampai dengan Februari 2008 ditemukan 7.491 kasus sengketa pertanahan di Indonesia, sebanyak 169 kasus diindikasikan merupakan kasus pidana. Data yang ada pada BPN RI Pusat menunjukkan bahwa sejak tahun 2006-2008 terdapat 207 permohonan pembatalan hak/sertipikat hak atas tanah baik karena cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van*

gewijsde) dan baru 96 permohonan yang terselesaikan (Deputi V BPN RI, 2008).

Permohonan pembatalan hak atas tanah yang masuk pada Kanwil BPN RI Provinsi Sulawesi Selatan Sejak Tahun 1999 sampai dengan Bulan April Tahun 2009 menunjukkan bahwa dari 89 (delapan puluh sembilan) permohonan, baru 28 (dua puluh delapan) permohonan yang terselesaikan (Bidang V Kanwil BPN Prov. Sulsel, 2009). Fenomena pembatalan hak atas tanah tersebut patut mendapatkan perhatian oleh instansi BPN RI sebagai instansi yang menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Hal ini karena adanya pembatalan hak atas tanah akan menimbulkan citra buruk terhadap kinerja BPN RI karena dianggap tidak mampu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilikan tanah.

Masalah pertanahan di Provinsi Sulawesi Selatan dominan terjadi di Kota Makassar karena merupakan gerbang Kawasan Timur Indonesia yang memiliki pertumbuhan penduduk dan aktivitas pembangunan yang cukup pesat. Hal itu berpotensi menyebabkan terjadinya benturan kepentingan yang menimbulkan berbagai masalah, konflik, sengketa dan perkara pertanahan yang pada akhirnya dapat menimbulkan terjadinya pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Dalam kurun waktu satu tahun (tanggal 13 Juni 2007 – tanggal 30 Mei 2008), sengketa tanah yang terdaftar pada Kantor

Pertanahan Kota Makassar dari segi kuantitas berjumlah 208 kasus, dengan dua jenis persengketaan yaitu sengketa hak dan sengketa batas. Sengketa tersebut terjadi setelah dilakukan pengukuran bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar dan setelah diterbitkannya tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah (Bustam, 2008:70).

Fakta menunjukkan beberapa gugatan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang telah bersertipikat dan dikabulkan oleh lembaga peradilan sampai memiliki kekuatan hukum tetap, terjadi di Kota Makassar. Adanya keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap tersebut, sesuai PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999 dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah. Sampai dengan Tahun 2003, permohonan pembatalan hak atas tanah yang ada di Kota Makassar berjumlah 39 (tiga puluh sembilan) permohonan. Sementara itu, yang terselesaikan berjumlah 5 (lima) keputusan pembatalan hak atas tanah yang membatalkan 8 (delapan) sertifikat hak atas tanah. (A. Dian Anggraeni, 2004: 63).

Dari kenyataan di atas maka perlu diadakan penelaahan yang lebih dalam mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah. Sebagai wadah untuk pengkajian tersebut kemudian penulis mengambil judul: **“STUDI TENTANG PEMBATALAN HAK ATAS TANAH DI KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan masalah dalam 3 (tiga) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Apakah penyebab terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar?
2. Bagaimana proses pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar?
3. Apa tidak lanjut dari Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan:

- a. penyebab terjadinya pembatalan hak di Kota Makassar;
- b. proses pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar;
- c. tidak lanjut dari Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil dari Penelitian ini diharapkan:

- a. sebagai bahan pertimbangan bagi otoritas pertanahan baik pusat, provinsi dan kabupaten/kota dalam perumusan dan/atau pelaksanaan kebijakan pertanahan pembatalan hak atas tanah (segi praktis);
- b. sebagai sumbangan bagi kajian pertanahan, khususnya dalam hal pembatalan hak atas tanah (segi teoretis).

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar adalah:
 - a. karena cacad hukum administratif dalam sertipikat hak atas tanah yang disebabkan karena adanya data yuridis dan data fisik yang tidak benar;
 - b. dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang disebabkan karena adanya sengketa tata usaha negara dan sengketa kepemilikan.

Sementara itu, pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dan pembatalan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah di Kota Makassar tidak pernah terjadi.

2. Proses pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, yaitu:
 - a. pembatalan sertipikat hak atas tanah karena mengandung cacad hukum administratif dengan permohonan;
 - b. pembatalan sertipikat hak atas tanah dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

- c. pembatalan hak atas tanah karena mengandung cacad hukum administratif tanpa permohonan tidak pernah terjadi.

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang digunakan sebagai dasar permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah terdiri dari putusan PTUN, Pengadilan Negeri, dan Putusan Pengadilan Agama.

3. Tindak lanjut Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah.

Beberapa hal yang harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai tindak lanjut demi sempurnanya proses pembatalan sertipikat hak atas tanah, yaitu:

- a. melaksanakan pencatatan mengenai batalnya pada daftar umum, daftar isian dalam sistem administrasi pendaftaran tanah serta sertipikatnya;
- b. menarik dari peredaran sertipikat yang dibatalkan;
- c. apabila penarikan sertipikat tidak dapat dilaksanakan, maka harus diumumkan oleh Kantor Pertanahan 1 (satu) kali dalam surat kabar harian yang terbit dan beredar secara umum di wilayah Kota Makassar mengenai sertipikat yang tidak bisa ditarik tersebut atas biaya pemohon.

B. Saran-Saran

1. Meningkatkan profesionalisme aparat BPN RI dalam melaksanakan tugas, khususnya mengenai ketelitian dan kecermatan pada pemeriksaan data fisik dan data yuridis dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Hal itu bisa didapatkan dari pendidikan, pelatihan, pembinaan, serta penyediaan sarana dan prasarana yang menunjang untuk mencegah terjadinya kesalahan yang berulang;
2. Mengefektifkan lembaga pengumuman dan lembaga kesaksian dalam mengadakan penyuluhan hukum secara rutin kepada masyarakat agar permasalahan, sengketa, konflik dan perkara pertanahan bisa diminimalisir;
3. Menetapkan jangka waktu penyelesaian terhadap pelayanan mengenai pembatalan hak atas tanah. Dalam SPOPP sudah diatur mengenai persyaratan dan bagan alir proses pembatalan hak atas tanah, akan tetapi jangka waktu penyelesaian tidak tercantum didalamnya, sehingga jangka waktu proses penyelesaian permohonan pembatalan hak atas tanah perlu dibuat demi terwujudnya kepastian pelayanan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1997), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta, Jakarta.
- _____, (2002), Menejemen Penelitian. Rineka Cipta, Jakarta.
- Bahri, Samsul. (2005). Studi Penyelesaian Data Salah Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Bustam. (2008). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Balai Pustaka, Jakarta.
- Dian Anggraeni, Andi. (2004). Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Djarmiko H., Boedi. (2007). Pembatalan Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Dan Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Dan Hak Atas Tanah. Disertasi, Program Pasca Sarjana Universitas Air Langga, Surabaya.
- Hadjon, Philipus M. (1994). Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih. Pidato Guru Besar. Unair, Surabaya.
- _____, dan Tatiek Sri Djatmiati. (2005). Argumentasi Hukum, Gajah Mada University Press, Jogjakarta.
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya). Cetakan Kedelapan (edisi revisi). Djambatan, Jakarta.
- _____, (2002). Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah), Cetakan Kelima belas (edisi revisi). Djambatan, Jakarta.

- Hermanses, R. (tt), “Pendaftaran Tanah di Indonesia” (tidak dipublikasikan).
- Murad, Rusmadi. (1991). Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Alumni, Bandung.
- Moleong, Lexy J. (2008). Metodologi Penelitian Kualitatif. Cetakan Ke-25, Edisi Revisi. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, Aristiono. (2006). Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi dan Thesis. Empowerment of Society Institute, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. (1999) Pendaftaran Tanah Di Indonesia. CV. Mandar Maju, Bandung.
- Pitoyo, Bangun Arif. (2005) Urgensi Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* Di Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Proyek PAP Badan Pertanahan Nasional. (2001). Pembatalan Hak Atas Tanah: Penyiapan Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Dalam Rangka Penanganan Masalah. Jakarta.
- Rusyandi, Yan Yan. (2002). Studi Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sapardiyono, Oloan Sitorus, Brahmana Adhie, Hasan Basri NM, Marjana, dan Umron Rindho. (2004). Studi Penyelesaian Data Salah Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta, Jurnal Pertanahan BHUMI, Ed. No. 8 Tahun ke-4 Maret 2004, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala. (2005). Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah. Cetakan Kedua, Edisi revisi. Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). “Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin. (2006). Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Tesis, dan Disertasi). Cetakan Kedua, Edisi Revisi. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- _____, dan H.M Zaki Sierrad. (2006). Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi. Cetakan Perdana. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Surakhmad, Winarno. (1998). Pengantar Penelitian Ilmiah. Edisi Kedelapan. Tarsito, Bandung.
- Syamsudin, M. (2007) Operasionalisasi Penelitian Hukum. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Utrecht, E. (1986). Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia. Pustaka Tinta Mas, Surabaya.
- Wahid, Muchtar. (2008). Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis. Republika, Jakarta.
- Winoto, Joyo. (2008). "Sengketa Terbanyak di Jakarta", Kompas (19 Desember 2008).

PERATURAN-PERATURAN

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan HAT dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1997 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58).

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo Perpres No.36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- Keputusan Ka.BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 khususnya Petunjuk Teknis Nomor 8 /D.V/2007 tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak atas Tanah
- Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu.
- Surat Edaran Kepala BPN Nomor 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang Kelengkapan Permohonan Pembatalan Hak atas Tanah dan/atau Sertipikat.