

# Laporan Hasil Penelitian

## Aspek Hukum Ruilslag /Tukar Guling (Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan)



Oleh  
Sarjita,  
Haryo Budhiawan,  
Sukayadi

**Kementerian Agraria dan Tata Ruang**  
**Badan Pertanahan Nasional**  
Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat  
**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**  
**YOYAKARTA**

2015

# Kata Pengantar

Assalam'ualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobil 'alamin, atas petunjuk, bimbingan dan hidayah serta inayah-Nya, sehingga Laporan Hasil Penelitian yang berjudul "Aspek Hukum Ruilslag/Tukar Guling (Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan) ini dapat penulis selesaikan.

Laporan hasil penelitian tentang Aspek RuilslagAspek Hukum Ruilslag/Tukar Guling(Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan) ini dimaksudkan untuk mengetahui mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses tukar-guling (ruilslag) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama, kepastian hukum status tanah objek sengketa Nomor 09/Unggasan dengan adanya Perkara 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel dan menemukan solusi yang paling tepat bagi BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.

Sehubungan dengan penelitian ini, sejak penyusunan proposal, pelaksanaan survey lapang, pengolahan data sampai tersusunnya laporan hasil penelitian ini, Tim Peneliti mendapat bantuan baik yang bersifat dorongan moriil maupun materiil dari berbagai pihak.

Oleh karena itu, pada kesempatan yang baik ini, Tim Peneliti sudah sepantasnya perlu menyampaikan ucapan syukur dan terima kasih yang tak terhingga, kepada yang terhormat:

1. Dr. Oloan Sitorus, S.H., MS., selaku Ketua Sekolah Pertanahan Nasional Yogyakarta, yang telah memberikan ijin sekaligus mengalokasikan anggaran sehingga penelitian ini dapat dilaksnakan;
2. Dr. Sutaryono, S. Si. M.Si. Ketua Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (PPPM) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, yang telah memberikan kepercayaan kepada Tim Peneliti, sehingga penelitian ini dapat diberikan ruang kemudahan dalam pembahasan oleh Tim Evaluasi Penelitian STPN;

3. Prof. Dr. Nurhasan Ismail, S.H., M. Si., Dr. Dzurzani, Dr. Sutaryono selaku Tim Evaluasi Penelitian STPN Tahun 2015 yang dengan tekun telah memberikan bimbingan, petunjuk dan arahan serta masukan hal-hal yang bersifat pemikiran secara holistic dan substansial untuk penyempurnaan proposal penelitian ini.
4. Ibu Kakanwil BPN Provinsi Bali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, serta I Made Daging, A. Ptnh, MH. (Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantah Kab. Badung) yang dengan senang hati menerima kedatangan Tim Peneliti sekaligus memberikan kesempatan dan mengusahakan upaya untuk memperoleh data, sehingga penelitian ini dapat disajikan dalam bentuk laporan ini.
5. Semua pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang telah berkontribusi secara maksimal, sehingga Laporan penelitian ini dapat diwujudkan.

Akhirnya, tidak ada kata yang dapat Tim Peneliti haturkan, semoga segala perhatian, dan dorongan serta bantuan moril maupun materiil yang tak terhingga dapat menjadi amal kebaikan dan membuahkan pahala dari Allah Swt. Amin. Tim Peneliti mengharapkan Laporan hasil penelitian Aspek Ruilslag Aspek Hukum Ruilslag/Tukar Guling (Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan) dapat memberikan manfaat bagi khasanah dunia ilmu pertanahan pada khususnya dan Agraria pada umumnya.

Yogyakarta, 25 Oktober 2015

Tim Peneliti.

# BAB I

## Pendahuluan

### A. Latar Belakang Masalah

Persoalan tanah secara kuantitas dan kualitas dari tahun ke tahun semakin meningkat, apakah itu bersinggungan dengan persoalan penguasaan, kepemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan atas tanah. Akar persoalan utamanya terletak pada jumlah luas tanah yang relatif tetap, akan tetapi pihak-pihak yang memerlukan atau berhubungan dengan tanah selalu bertambah, sehingga kerap kali timbul masalah, sengketa dan konflik, serta perkara pertanahan baik secara horizontal maupun vertikal.

Persoalan sengketa dan perkara tanah di Provinsi Bali, khususnya di Kabupaten Badung yang merupakan wilayah berbatasan langsung dengan Kota Denpasar sebagai Ibukota Provinsi Bali, cenderung mengalami peningkatan, bahkan sudah menjurus pada praktik jaringan makelar kasus “markus” tanah yang sifatnya lintas nasional, karena beberapa orang yang terkait berkedudukan di Jakarta.<sup>1</sup>

Kasus tanah di Desa Unggasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, seluas 230.450 M<sup>2</sup>., atas nama Badan Pertanahan Nasional (BPN-RI), misalnya. Penanganan perkara tanah tersebut sudah berlangsung sejak 1997, tetapi sampai saat ini belum menunjukkan kejelasan kapan, persoalan akan kunjung tuntas. Bahkan Komisi I DPRD Provinsi Bali, akan membentuk Panitia Khusus (Pansus) terkait persoalan tanah tersebut.

Persoalan tanah di Jln Melasti Desa Unggasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan Nomor Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Unggasan yang diterbitkan berdasarkan . Kepala Kantor Wilayah BPNProvinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/I/Pd/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 tersebut, timbul setelah dilakukan proses pelelangan di mana PT. Margasrikaton Dwi Pratama

---

<sup>1</sup>Yustisi. Com, *Banyak Sengketa Tanah Bermunculan di Bali*, (2 Agustus 2010).

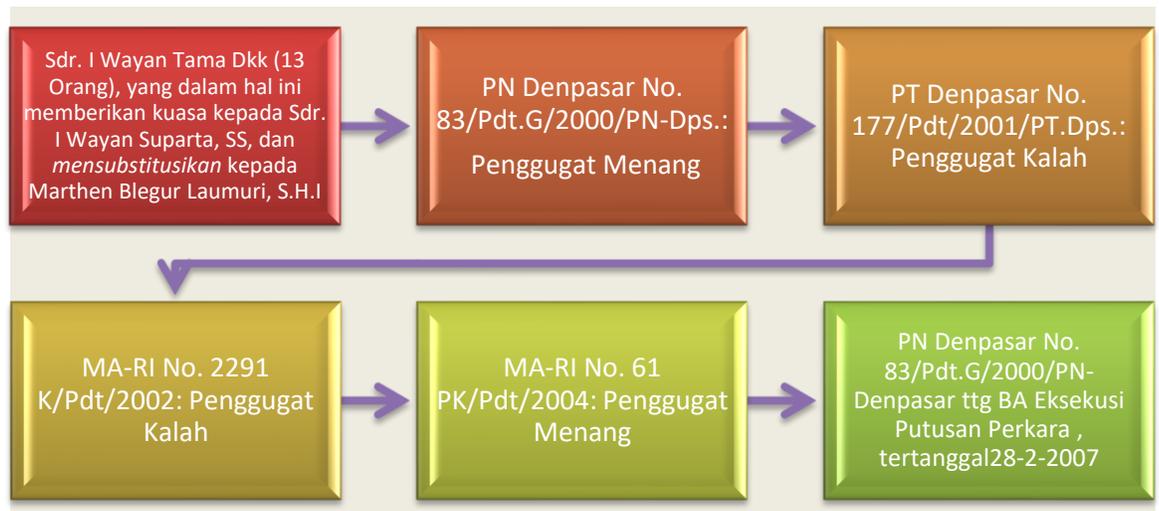
dinyatakan sebagai Pemenang lelang tertanggal 13 Januari 1997 sesuai Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 236-1-1997 tanggal 31 Desember 1997 tentang Penetapan pemenang lelang tukar menukar Tanah Asset Badan Pertanahan Nasional untuk pembangunan gedung Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Propinsi Bali.

Kasus tanah HP Nomor 9/Unggasan yang terdaftar atas nama Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali tersebut, perkaranya sudah berproses baik di Lingkungan Peradilan Umum (Pidana dan Perdata) maupun di Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Dalam **Perkara perdata** berawal dari surat gugatan tertanggal 15 April 2000 Sdr. I Wayan Tama Dkk (13 Orang), yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. I Wayan Suparta, SS, dan untuk selanjutnya *mensubstitusikan* kepada Marthen Blegur Laumuri, S.H., menggugat Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali sebagai sebagai Tergugat I, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II dan terdaftar di Kepaniteraan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps. Gugatan mana, oleh PN Denpasar diputus tertanggal 13-12-2000 bahwa **Pihak Penggugat sebagai pihak yang menang**, dan *pemilik sah dari tanah seluas ± 23,5 Ha.* Putusan PN Badung tersebut juga menyatakan bahwa Sertipikat HP No. 9/Unggasan An. Kanwil BPN Provinsi Bali tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena diterbitkan melawan hukum.

Terhadap putusan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps., tersebut oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan No. 177/Pdt./2001/PT. Dps tertanggal 20 Maret 2002., **dibatalkan.** Selanjutnya berdasarkan Putusan Kasasi di MA-RI dengan putusan Nomor 2291 K/Pdt./20/2002 tertanggal 6 Pebruari 2003, **MA-RI menolak permohonan kasasi** dari I Wayan Tama Dkk. Selanjutnya terhadap Putusan Kasasi MA-RI tersebut, I Wayantama Dkk., mengajukan Peninjauan Kembali ke MA-RI dan dengan Putusannya Nomor 61 PK/Pdt./2004 tertanggal 23 Nopember 2005, permohonan **Peninjauan Kembali (PK) I Wayan Tama Dkk., dikabulkan.**

Kronologis Putusan Pengadilan tersebut di atas, apabila disajikan dalam bentuk gambar nampak sebagai berikut:



Gambar 1: Kronologis Perkembangan Putusan Perkara Nomor: 83/Pdt.G/2000/PN.Dps.

Terhadap pelaksanaan eksekusi Putusan PN Denpasar No. 83/Pdt.G/2000/PN-Dps. tersebut, pihak-pihak yang merasa berhak/dan berkeberatan mengajukan penundaan eksekusi yang kemudian ditindaklanjuti dengan mengajukan perlawanan di PN Denpasar, yaitu diperiksa dan diadili dengan perkara Nomor 222/Pdt.Plw/2006/PN.Dps., Nomor 225/Pdt.Plw/2006, dan Nomor 260/Pdt.Plw/2006/PN-Dps. Terhadap upaya vernet /perlawanan terhadap eksekusi tersebut, telah diperiksa dan diputus oleh PN Denpasar yang isinya menyatakan perlawanan ditolak.

Berdasarkan Putusan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN-Dps tertanggal 13 Desember 2000 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, dilaksanakan eksekusi sesuai Berita Eksekusi Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps tertanggal 28 Pebruari 2007.

Perlu diketahui pula bahwa terhadap objek tanah yang sama, muncul gugatan dari Sdr. I Beter terdaftar di PN Denpasar dengan Nomor Registrasi 62/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 19 Juli 2007 dimana gugatan dinyatakan ditolak. Selanjutnya penggugat mengajukan proses upaya banding di PT. Denpasar dengan Registrasi Perkara nomor 7/Pdt./2008/PT. Dps tertanggal 25 Pebruari 2008 yang menguatkan isi putusan PN Denpasar Nomor 62/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 19 Juli 2007. Atas Putusan Banding dari PT Denpsasar tersebut Penggugat mengajukan kasasi ke MARI dan telah diputus dengan Registrasi Nomor 2876

K/Pdt./2008 tertanggal 14 Agustus 2009 dan telah diputus yang isinya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh sdr. I. Beter sebagai Pemohon Kasasi I dan Kantor Wilayah sebagai Pemohon Kasasi II.

Tabel 1: Kronologis Perkembangan Putusan Perkara: 62/Pdt.G/2007/PN.Dps.

No.	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak	Hasil Gugatan Penggugat
01	PN Denpasar: 62/Pdt.G/2007/PN. Dps.	26-7-2007	I Better melawan Kanwil BPN Prov Bali	Menolak Gugatan Penggugat
02	PT Denpasar: 7/Pdt.G/2008/PT-Dps.	25-2-2008	I Better melawan Kanwil BPN Prov Bali	Menguatkan Putusan PN Denpasar No. 62/Pdt.G/2007/PN. Dps.
03	MA-RI No. 2876 K/Pdt/2009	14-8-2009	I. Beter melawan Kantah Kab Badung dan I Wayan Tama	Menolak Permohonan Kasasi dari I. Beter dan Kanwil BPN Prov. Bali

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Sementara itu di ***Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar*** terhadap keberadaan Sertipikat HP Nomor 9/Desa Unggasan juga menjadi objek gugatan yang diajukan oleh Sdr. I. Beter melawan Kanwil BPN Provinsi Bali sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II, dengan Nomor Registrasi: 05/G./1999/PTUN-Dps tertanggal 15 Juli 1999 yang memenangkan Sdr. I Beter. Selanjutnya terjadi proses upaya banding yang diajukan oleh Para Tergugat ke PT TUN Surabaya, dengan Registrasi Perkara Nomor 132/G.TUN/1999/PT-TUN-Sby tertanggal 26 April 2000, dimana isi putusan menguatkan putusan PTUN Denpasar 05/G./1999/PTUN-Dps tertanggal 15 Juli 1999. Selanjutnya Kanwil BPN Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengajukan Kasasi ke MA-RI dengan dan telah keluar Putusan MA-RI Nomor 32 K/TUN/2000 tertanggal 26 April 2001 yang isinya menyatakan mengabulkan permohonan kasasi para Tergugat. Terhadap Putusan Kasasi MA-RI tersebut, I Beter mengajukan PK ke MA dan telah keluar Putusan Peninjauan Kembali MA-RI Nomor 08 PK/TUN/2005 tgl 28 Desember 2005 yang isinya menolak PK Sr. I Beter. Dengan demikian, dalam perkara tersebut dimenangkan

oleh Pihak Kanwil BPN Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Forum sengketa di PTUN antara I. Beter melawan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Bali (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung (Tergugat Intervensi I).

Tabel 2: Kronologis Perkembangan Perkara PTUN Nomor 05/G./1999/ PTUN-Dps

No.	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak	Hasil Gugatan Penggugat
01	PTUN Denpasar: 05/G./1999/ PTUN-Dps	15 Juli 1999	I. Beter melawan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Bali (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung (Tergugat Intervensi I)	Memenangkan gugatan Penggugat
02	PT TUN Surabaya: 132/G.TUN/1999/ PTUN-Sby	26 April 2000,	-sda-	Dikuatkan PT. TUN Sby
03	MA-RI Nomor 32 K/TUN/2000	26 April 2000	-sda-	Membatalkan Putu sn PTTUN Surabaya
04	MA-RI: Nomor 08 PK/TUN 2005	28-12-2005	-sda-	Menolak PK Sr. I Beter. Sertipikat HP 09/Desa Unggasan dinyatakan Sah;

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Perkara HP Nomor 9/Unggsan ini berkembang ke **Aspek Pidana** berdasarkan Putusan MA-RI Nomor 61 PK/Pdt./2004 tertanggal 23 Nopember 2005, Kanwil BPN Provinsi Bali melaporkan Pihak I Wayan Tama Dkk., ke Pihak yang berwajib dengan surat Laporan Pol Nomor LP/36/II/2006/Dit/Reskrim tertanggal 1 Pebruari 2006 dengan dugaan melakukan tindak pidana menggunakan Surat Palsu dan Kejahatan Paksaan Eks. Pasal 263, 266, dan 335 KUHP. Dan setelah proses penyidikan dilakukan oleh Kepolisian ternyata, terbukti bahwa surat-surat bukti kepemilikan tanah adat Persil Nomor 40.Kls II, seluas 23,5 Ha terletak di desa Klasiran Tengah Desa Unggasan Kecamatan Badung Kuta Kabupaten Badung adalah Asli dan tidak Palsu atau

Dipalsukan. Hal ini , diperkuat dengan Surat ketetapan Pihak Penyidik dengan Surat Nomor SP.Tap/08/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006 ttg Penghentian Penyidikan, serta Surat Nomor B/76/VIII/2006 tertanggal 4 Agustus 2006 yang dikeluarkan oleh Direktur Reskrim Polda Bali tentang Pemberitahuan Penghentian Penyidikan.

Selanjutnya oleh Polda Bali, dikeluarkan Surat Nomor SP.Tap/02/II/2007/Dit. Reskrim tertanggal 26 Pebruari 2007 ttg Pencabutan Penuntutan. Terhadap keputusan Direktur Reskrim Polda Bali, tersebut, maka Pihak I wayan Tama Dkk mengajukan Gugatan Pra Peradilan Nomor Registrasi 01/Pid.Pra/2007/PN-Dps tertanggal 4 Mei 2007 tentang Praperadilan terkait dengan adanya Pencabutan SK Penghentian Penyidikan tertanggal 26 Pebruari 2007 yang dituangkan dalam SK No. SP.Tap/02/II/2007/Dit. Reskrim Polda Bali agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berkaitan dengan gugatan praperadilan tersebut, PN Denpasar telah memutus menyatakan bahwa Penerbitan SP tt Pencabutan Penghentian Penyidikan yang dituangkan dalam 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007 adalah sah dan mempunyai kekuatan hokum. Sedangkan SP.Tap/02/II/2007/Dit.Reskrim tertanggal 26 Pebruari 2007 ttg Pencabutan Penuntutan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pengadilan Tinggi Denpasar telah memeriksa dan memutus perkaranya yang dituangkan dalam Putusan Nomor 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007 telah memeriksa dan memutus yng amarnya membatalkan putusan PN Denpasar Nomor 01/Pid.Pra/2007/PN-Dps tertanggal 4 Mei 2007 dan mengadili sendiri, dan menyatakan bahwa permohonan Pra Peradilan dari Para Pemohon/Terbanding tidak dapat diterima. Atas putusan PT Denpasar No 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007, diajukan Peninjauan Kembali ke MA-RI pada tanggal 14 Juni 2007 dengan Registrasi Perkara Nomor 98 K/Pid./2007 dan telah diputus pada tanggal 21 Januari 2008 yang amarnya: 1) membatalkan Putusan PN Denpasar Nomor 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007; mengadili sendiri: dan menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum SP.Tap/08/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006. **Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum**

**terhadap Surat Reskrim SP.Tap/o8/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006.**

Dengan demikian, maka terhadap objek tanah sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Unggasan yang diterbitkan berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/I/Pd/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 jika dicermati secara seksama telah berproses di 2 ranah lingkungan peradilan yaitu Peradilan Umum baik *perdata maupun pidana*, serta di lingkungan ***Peradilan Tata Usaha Negara atau PTUN***.

Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh keputusan hukum tetap tersebut, Sdr. I Nyoman Suparta, SS., mengajukan proses pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Unggasan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN-RI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Cq. Kakanwil BPN Provinsi Bali sejak awal tahun 2008, dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Namun demikian, terhadap permohonan proses pembatalan tersebut, setelah berproses sampai awal tahun 2012 tidak menunjukkan perkembangan yang berarti.

Perkembangan terakhir pada tahun 2008 objek sengketa menjadi perkara di PN Denpasar Nomor: 80/Pdt.G/2008/PN.Dps. antara PT. Marga Sriaton Dwi Pratama (Penggugat) melawan Kepala BPN RI, Dkk (26 Tergugat), yang berlanjut di Tingkat Banding di PT Denpasar dengan Perkara Nomor 150/Pdt/2009/PT. Dps., telah terdapat putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 141 K/Pdt/2011 teranggal 4 Januari 2012. Terhadap Putusan tersebut telah pula terdapat Putusan PK Nomor Registrasi: 133 PK/Pdt/2013 tertanggal 2 Juli 2013 yang menolak permohonan PK Sdr. I Nyoman Suparta sebagai ahli waris dari Sdr. Made Runcig. Adapun dasar gugatan PT. Marga Sriaton Dwi Pratama berpedoman pada Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel tertanggal 12 September 2006 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*). Putusan PN Jakarta Selatan tersebut menyatakan bahwa Penggugat pada tanggal 13 Januari 1997 telah ditetapkan sebagai pemegang lelang atas ***Tukar Menukar (Ruilslag)*** Badan Pertanahan Nasional, seluas 230.450 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta,

Kabupaten Badung yaitu Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I No. 9-1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang Tukar Menukar Tanah Asset Badan Pertanahan Nasional untuk pembangunan gedung Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Provinsi Bali.

Jika disajikan dalam bentuk tabel, perkembangan Perkara: 80/Pdt.G/2008/PN.Dps. antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama (Penggugat) melawan Kepala BPN RI, Dkk (26 Tergugat), sebagai berikut:

Tabel 3: Kronologis Perkembangan Putusan Perkara No. 80/Pdt.G/2008/PN.Dps.

No	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak Penggugat/ Pemohon	Hasil Gugatan Penggugat
01	PN Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2008/PN.Dps.	6 Oktober 2008	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
02	PT. Denpasar Nomor 150/Pdt/2009/PT. Dps.,		PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
03	Kasasi MA Nomor 141 K/Pdt/2011	4 Januari 2012	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
04	Peninjauan Kembali MA Nomor Registrasi: 133 PK/Pdt/2013	2 Juli 2013	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Informasi terakhir, terhadap objek sengketa sudah dieksekusi pada tanggal 20 Pebruari 2014 berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor Register 133 PK/Pdt/2013 tertanggal 2 Juli 2013. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, pihak kuasa hukum ahli waris I Made Runcig Sdr. Fatoni masih menyatakan berkeberatan karena perjanjian ruilslag antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama dengan BPN RI belum pernah terlaksana.<sup>2</sup> Adapun hasil eksekusi atas putusan perkara Nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps tertanggal 20 Pebruari 2014. Dari dokumen BA Eksekusi tersebut diperoleh informasi bahwa: 1) objek sengketa pernah dilakukan eksekusi dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2000/PN-Dps

<sup>2</sup> Suara Pembaruan, *PN Denpasar Eksekusi Tanah 23,5 Ha di Ungasan*, (9 Mei 2015).

sebagaimana tertuang dalam BA Eksekusi tertanggal 28 Pebruari 2007 Nomor 83/pdt.G/20000/PN-Dps; 2) terhadap objek sengketa dimohndkan untuk dilakukan pengukuran ulang dan menetapkan dengan jelas batas-batas tanah yang akan dieksekusi; 3) kuasa hukum Termohon Eksekusi IV s/d Tergugat Eksekusi XI, sangat keberatan dengan dilakukan eksekusi pada hari ini dan mohon agar eksekusi ditunda.

Sehubungan dengan realitas sebagaimana telah penulis uraikan tersebut di atas, jika dicermati dengan seksama kasus pertanahan tersebut telah berproses di 2 (dua) Lingkungan Peradilan yaitu Lingkungan Peradilan Umum dan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara. Dari 2 (dua) Lingkungan Peradilan tersebut, perkaranya meliputi perkara perdata, perkara pidana, dan perkara sengketa tata usaha negara.

Setelah dilakukan eksekusi pada tanggal 27 Pebruari 2014 sebagaimana diuraikan di atas, pada tanggal 2 Juli 2014 pihak I Nyoman Suparta Dkk (5 Orang) mengajukan gugatan perdata ke PN Jakarta Selatan dengan Tergugat Pemerintah RI Dkk (13 orang) terdaftar pada Registrasi Kepaniteraan PN Jakarta Selatan Nomor: 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel., dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige Daad). Adapun yang menjadi alasan penggugat, yaitu bahwa terhadap Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel tertanggal 12 September 2006 menjadi berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*) Pihak Tergugat I (Pemerintah RI/ BPN RI atas gugatan Tergugat IV (PT. Marga Srikaton Dwi Pratama sebagai Pemenang Lelang Objek sengketa/HP 09/Unggasan) terdapat perbuatan: 1) Tergugat I tidak menghadiri persidangan perkara Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel; 2) tidak mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan perkara Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel, sehingga berakibat putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap. 3) hal yang sama dilakukan pula oleh Tergugat I dalam Perkara Perdata nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps. 4) Prosedur pelaksanaan ruilslag yang dituangkan dalam Sk Kepala BPN Nomor 9-1-1997 tertanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Lelang Tukar-Menukar Asset BPN untuk Pembangunan Gedung Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali bertentangan dengan SK Menteri Keuangan RI Nomor 350/KMK.03/1994 Jo. Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994, Jis Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor S.4623/A/51/1996 tertanggal 24 September 1996, khususnya berkaitan dengan persyaratan peserta lelang dalam tahapan penetapan pemenang lelang.

Dengan demikian, dalam kasus pertanahan dimaksud, besar kemungkinan “syarat” dengan berbagai kepentingan para pihak (*Ahli Waris I Made Runcig, I Beter yang mengklaim diri sebagai pihak yang lebih berhak, dan BPN RI Cq. Kanwil BPN Provinsi Bali yang secara yuridis merupakan pemegang hak atas tanahnya, serta PT. Marga Srikaton Dwi Pratama selaku pemenang Lelang/Ruilslag*) atas objek sengketa. Peneliti merasa tertarik untuk melaksanakan penelitian, dengan judul **“Aspek Hukum Ruilslag (Tukar Guling) Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses pelaksanaan penetapan lelang dalam rangka ruilslag (tukar guling) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama?
2. Bagaimana status hukum tanah objek sengketa HP Nomor 09/Ungasan dengan adanya perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.?
3. Tindakan hukum apa yang paling tepat dilaksanakan oleh BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.

## **C. Maksud dan Tujuan serta Manfaat Penelitian**

*Maksud penelitian ini adalah untuk:*

1. Memahami mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses tukar-guling (ruilslag) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama.
2. Mengetahui status hukum tanah objek sengketa Nomor 09/Ungasan dengan adanya Perkara 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.?
3. Mengetahui tindakan hukum yang paling tepat dilaksanakan oleh BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.?

#### D. Tujuan penelitian adalah untuk:

1. Memperoleh gambaran mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses tukar-guling (*ruilslag*) tanah HP Nomor 9/Unggasan antara BPN RI dengan PT. Marga Sriaton Dwi Pratama.
2. Meperoleh kepastian hukum status tanahobjek sengketa Nomor 09/Unggasan dengan adanya Perkara 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.
3. Menemukan solusi yang paling tepat bagi BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.

#### E. Manfaat *penelitian*:

1. Memperkaya wacana dan pengetahuan serta pemikiran bagi peneliti tentang kajian persoalan pertanahan, khususnya substansi pelaksanaan *ruilslag* (tukar guling)atas tanah asset Pemerintah sebagai bagian dari proses pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Hasil dan rekomendasi penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Institusi/Lembaga Pertanahan dalam penyelesaian dan pengambilan keputusan terkait pelaksanaan proses *ruilslag* terhadap hak atas tanah sebagai asset HP Nomor 09/Unggasan.

#### F. Keaslian Penelitian

Penelitian terhadap pelaksanaan *ruilslag* atau tukar guling (tukar menukar) yang objeknya Hak Pakai Atas Tanah Selama Dipergunakan atas nama Instansi Pemerintah pernah dilakukan oleh Peneliti bersama Sdr. Patric Adlay A.E. Ekel. Sifat penelitiannya berupa “*Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara, PPPM-STPN pada tahun 2003.*” Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan *ruilslag* Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara terjadi penyimpangan dari ketentuan yang berlaku (Permenkeu Nomor 350./KMK.03/1994 pada angka 2 huruf e), yaitu PT. Goro Batara Sakti selaku Pihak Swasta yang menyediakan tanah dan bangunan (asset) pengganti sesuai Perjanjian Kontrak yang telah disepakati ternyata belum

menyelesaikan/mewujudkan sama sekali, akan tetapi tanah dan bangunan yang akan diruilslag sudah dilakukan pembongkaran untuk pembangunan Pusat Perkulakan Goro.

Penelitian tentang ruilslag terkait dengan Penegakan Hukum (Perda) Tata Ruang, pernah dilakukan oleh Sdr. Imam Koeswahyono, yang dituangkan dalam Buku *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang (Problematika Antara Teks Dan Konsteks)* yang diterbitkan oleh Universitas Brawidjaya Press, 2012. Peneliti memulai penelitiannya dengan mengajukan pertanyaan tentang bagaimana sesungguhnya prosedur atau tata cara pengalihan atau penyerahan hak atas tanah yang sekarang telah dikuasai oleh Pihak Ketiga dan menjadi Pusat Perbelanjaan Modern. Peneliti mencermati aspek yuridis Kasus Ruilslag Tanah dan Bangunan Akademi Penyuluh Pertanian (APP) Manalagi di Kota Malang. Kesimpulan Peneliti, menemukan beberapa kejanggalan dalam prosedur pelaksanaan ruilslag dikaitkan dengan: 1) Tata Ruang/peruntukan lahan; 2) Ruilslag/tukar menukar Aset Negara; 3) pelanggaran terhadap UU Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup; 4) Aspek Hukum Perumahan dan Permukiman (UU Nomor 4 Tahun 1992); 5) Aspek Hukum Perizinan; serta 6) Hukum Konservasi dan Hukum Kehutanan; Peneliti merekomendasikan, bahwa dalam pelaksanaan ruislag yang menjadi esensi dan harus dipertimbangkan tidak sekedar mengutamakan bisnis/keuntungan semata, melainkan harus mempertimbangkan kelanggengan asset Negara/pemerintah.

Dalam penelitian ruilslag yang objeknya Hak Pakai Nomor 9/Ungasan di Kabupaten Badung Provinsi Bali, peneliti lebih fokus pada realitas yang mendorong terjadinya carut marut pelaksanaan ruislag yang berakhir /berujung pada sengketa/perkara baik di pengadilan negeri (perdata dan pidana) serta PTUN, pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut, serta perbuatan tindakan hukum Pemerintah (BPN RI) setelah Putusan PK perkara Nomor 133 PK/Pdt./2013 antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN Dkk (26 Tergugat). Sementara mengenai penelitian bagaimana mekanisme dan prosedur ruilslag HP Nomor 09/Ungasan hanya merupakan salah satu bagian dari pertanyaan yang akan dilakukan penelitian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dan mekanisme pelaksanaan tukar-menukar HP 09/Ungasan apabila diperhatikan Surat Menkeu No. 350/KMK.03/1994, masih dalam tahap Pra Ruislag Status tanah HP.09/Ungasan dari Aspek Keperdataan adalah syah hukum dan merupakan menuju Tahap Persiapan Ruilslag;
2. Asset Tanah HP 09/Ungasan adalah milik T.I, mengingat setelah dijadikan objek perkara di Peradilan Umum (Perdata/Pidana) sebanyak 10 perkara sengketa kepemilikan, dinyatakan sebagai milik T.I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006. Sedangkan prosedur penerbitan Sertifikat nya sah dan mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan MA RI Nomor Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/G.TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G.TUN/1999/PTUN.Dps. Sebagai dasar pertimbangannya adalah:
  - a. Atas 1 (satu) bidang tanah obyek perkara diakui oleh 5 (lima) pihak dengan alas hak yang berbeda, yaitu :BPN dengan dasar Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang berasal dari Tanah Negara, I Ketut Beter dengan dasar Pipil No. 569 Persil 92, 92 a dan 92 b,I Wayan Tama, dkk. Dengan berdasarkan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia (Pipil) Persil 40 seluas 15,760 Ha dan Persil 40 seluas 8 Ha dan berubah lagi selaku pemilik berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.390 Ha tanggal 21 Maret 1973 dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.120 Ha tanggal 21 Maret 1973, dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 3.250 Ha tanggal 21 Maret 1973 dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku

Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 8.0 Ha tanggal 21 Maret 1973. Sedangkan Sdr. I Nengah Mintir, dkk. Dengan dasar sebagai Penggarap diatas tanah Negara dan I Wayan Cumlig, dkk. Dengan dasar sebagai Penggarap diatas tanah negara

- b) Terhadap bidang tanah tersebut terdapat 10 (sepuluh) perkara 5(lima) telah mempunyai kekuatan hukum tetap 5 (lima) masih dalam proses atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena itu status tanah masih didalam obyek sengketa sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. pasal 126 ayat (3) dan (4), pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 terhadap bidang tanah tersebut belum dapat dilakukan proses pelaksanaan putusan lebih lanjut dan status tanah masih dalam keadaan status quo.
- c) Terhadap putusan yang sudah in kracht (berkekuatan hukum tetap), ternyata dalam pertimbangan hukum serta amar putusannya saling bertentangan dan bertolak belakang, yaitu: a. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G/1999/PTUN.Dps, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006 menyatakan Status Tanah obyek sengketa adalah berasal dari Tanah Negara sehingga surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 25 Oktober 1991 nomor : SK. 87/HP/BPN/I/Bd/1991; b. Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali adalah sah dan mempunyai kekuatan berlaku, sedangkan dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 61.PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005 jo. Putusan Kasasi MARI nomor 2291K/Pdt/2002 tanggal 6 Februari 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor 177/Pdt/2001/PT.DPS.tanggal 2 Oktober 2001 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 83/Pdt/G/2000/PN.Dps. tanggal 13 Desember 2000 menyatakan status tanah obyek sengketa berasal dari tanah milik adat I Sipeng yang diwarisi oleh I Wayan Tama, dkk; c. Dengan adanya putusan yang saling bertentangan dan berdiri sendiri-sendiri dari lembaga peradilan yang berbeda,

- maka putusan-putusan yang sudah in kracht tersebut menjadi tidak dapat dilaksanakan, kecuali terdapat putusan yang membatalkan putusan-putusan lainnya.
- d) Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 yang dijadikan Novum oleh I Wayan Tama dalam Perkara Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004, I Rebo dan I Wayan Muntir selaku penyakap dari I Sipeng adalah tidak benar karena di sisi lain Saudara I Rebo dan I Mintir menggugat BPN dengan dalil sebagai penggarap tanah negara (bukan tanah milik adat I Sipeng). Selain itu ternyata I Wayan Muntir maupun I Rebo dapat membubuhkan tanda tangan dengan tulisan (tidak buta huruf) sebagaimana terbukti dalam Surat Kuasa berperkara di Pengadilan, sedangkan dalam Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 yang bersangkutan membubuhkan tanda tangan dengan cap jempol. Terhadap indikasi pidana ini telah dilaporkan oleh Kanwil BPN Provinsi Bali pada Polda Bali namun tidak dapat dibuktikan karena asli Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 tidak diketemukan karena hilang/dihilangkan.
- e) Pertimbangan Hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. Atas tanah obyek perkara, antara lain menyebutkan: a. Adanya kejanggalan dalam proses penerbitan Surat Keputusan pemberian Hak Pakai tanggal 25 Oktober 1991 dengan penerbitan sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tanggal 26 Oktober 1991 dan Gambar Situasi No. 7145/1991 tanggal 26 Oktober 1991 yang hanya memerlukan 1 (satu) hari dengan pertimbangan tidak mungkin melakukan pengukuran tanah seluas 230.450 m<sup>2</sup> dalam waktu 1 (satu) hari sangatlah tidak relevan karena Gambar Situasi No. 7145/1991 merupakan kutipan dari Gambar Situasi No. 9 tahun 1991 tanggal 10 Oktober 1991, hal ini membuktikan bahwa pengukuran itu dilakukan sebelum tanggal 7 Oktober 1991 bukan tanggal 26 Oktober 1991 (sesuai Permendagri No. 5 tahun 1973 Jo. Permendagri No. 6 tahun 1972 permohonan harus dilampiri dengan Gambar Situasi); b. Adanya kejanggalan dalam proses permohonan tersebut tidak didahului dengan pengumuman adalah sangat tidak relevan karena proses permohonan hak atas tanah negara sesuai dengan ketentuan Permendagri No. 5 tahun 1973 dan Permendagri No. 6 tahun 1972 tidak diperlukan pengumuman. Terhadap proses pensertipikatan yang memerlukan pengumuman selama 2 (dua) bulan adalah pensertipikatan melalui

Konversi; c.. Pertimbangan diterimanya Novum berupa 2 (dua) buah Lontar sebagai alas hak yang luasnya masing-masing 6,39 ha (total luas 12,78 Ha) sedangkan tanah yang menjadi obyek perkara 23,5 Ha.

- f) Apabila Putusan Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. Atas tanah obyek perkara akan ditindaklanjuti dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, maka perlu dipenuhi hal-hal sebagai berikut: a. Tanah yang dimohon pendaftarannya harusnya tidak dalam sengketa; b. Selain Putusan Pengadilan harus dilampirkan pula asli bukti alas hak, in casu asli lontar, persil 40, disertai keterangan pendukung seperti Surat Pernyataan Penggarap; c. Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang masih tercatat sebagai asset negara harus dibatalkan terlebih dahulu; d. Persetujuan Penghapusan Asset dari Departemen Keuangan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2004. Selain tanah yang dimohon masih menjadi obyek sengketa/perkara dengan pihak dan putusan yang berbeda-beda, ternyata sampai saat ini belum ada permohonan tersebut yang disertai asli bukti alas hak dimaksud dan persetujuan penghapusan asset.
- g. Apabila Putusan Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. Atas tanah obyek perkara dijadikan dasar oleh yang bersangkutan sebagai satu-satunya pihak yang berhak dan mendalilkan pihak lain in casu BPN melakukan penyerobotan dan pelanggaran terhadap Pasal 227 KUHP maka hal tersebut terlalu prematur karena masih ada putusan lain yang menyatakan Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali in casu adalah sah sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/G.TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G.TUN/1999/PTUN.Dps, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006.

## Daftar Pustaka:

- Amara Raksasataya, (1976), Analisis Kebijakan Dalam Proses Perencanaan Pembangunan Nasional, Administration No. 5 dan 6 Tahun IV
- Bagian Proyek Penyelesaian Hak Tanah Daerah Transmigrasi, (1994), Himpunan Beberapa Kebijakan Pemerintah Penunjang Kegiatan Pembangunan Pertanahan Dan Transmigrasi, Jakarta: BPN
- Bambang Sunggono, (1994), Hukum dan Kebijakan Publik, Jakarta, Sinar Grafika
- Boedi Harsono, (1993), Himpunan Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan.
- , (1994), Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya), Jakarta, Djambatan.
- Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, (1974), Himpunan Peraturan Pendaftaran tanah Tahun 1960-1973, Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, Jakarta
- Frans Magnis Suseno, (2001), Etika Politik Modern Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenagaraan Modern, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama
- Harian Kedaulatan Rakyat, "Kekerasan dan Media Massa", (4 Juli 2001).
- , "Upaya Penyelesaian Tanah Taman Sri Wedari Dialog Publik, Belum Temukan Titik Urai" (23 Desember 2008).
- Harian Suara Merdeka, "Upaya Mediasi Tunggu Putusan PK", (20-12-2006).
- Husni, (2008), Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konstek UUPA-UUPR-UUPLH, Jakarta, Rajawali Pers
- Hustiati, (1990), Agrarian Reform Di Philipina Dan Perbandingannya dengan Landreform Di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 1990
- Johnny Ibrahim, (2007), Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang, Bayumedia Publishing
- Maria S.W. Sumardjono, (1989), Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Yogyakarta, FH UGM
- , (2008), Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta, Kompas

Masri Singarimbun, Sofian Effendi, (1989), Metode Penelitian Survei, Jakarta, LP3ES.

Miharso, Valentinus, (2009), Perjuangan Hak-Hak Sipil Di Amerika Dan Implikasinya Bagi Indonesia (Membongkar Pemikiran Martin Luther King JR. Dan Malcolm X,) Yogyakarta, Sekolah Pasca Sarjana UGM

Mujahidin, A.M., (2007), Studi Kritis Makna Rule Of Law Atas Negara Berdasar Hukum Di Indonesia (Varia Peradilan Nomor 261 Agustus 2007)

Peter Mahmud Marzuki, (2007), Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenata Media Group.

Purnadi Purbocaraka, Soerjono Soekanto, (1993), Perihal Kaidah Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Satjipto Rahardjo, (1991), Ilmu Hukum, Bandung, Alumni

Sarjita, (2008), Manajemen Konflik Pada Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Di Bidang Pertambangan (Makalah Disampaikan Pada Workshop Penyediaan Tanah Di Lingkungan Pertambangan), Yogyakarta, Hotel Melia Purosani: 5-8 Agustus 2008 (Tidak dipublikasikan).

-----, (2008), Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Makalah Disampaikan pada Workshop Penguatan SDM Pemkab Sleman, 11 November 2008, Bappeda Sleman (Tidak Dipublikasikan).

Sarjita, Petric Adlay, A. K. Ekel., Prosedur Pelaksanaan Ruilslag Barang Milik/Kekayaan Negara dan Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara), PPPM STPN Yogyakarta, 2003

Sudikno Mertokusumo, (1985), Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Yogyakarta, Liberty

Wojowasito, Kamus Umum Belanda-Indonesia, PT. Ichtiar Baru, Van Hoeve, Jakarta, 1999.

Yustisi. Com, Banyak Sengketa Tanah Bermunculan di Bali, (2 Agustus 2010).

