



ASIAN LAW STUDENTS' ASSOCIATION
LOCAL CHAPTER UNIVERSITAS UDAYANA



LEGAL OPINION

“Analisis Hukum terhadap Validitas Pencatatan Aset Daerah dan Skema Penyelesaian Ganti Rugi Lahan Sekolah Dasar dalam Perspektif Hukum Agraria (Studi Kasus SDN 4 dan 5 Kubutambahan)”

Volume 2 No. 2

Author

- I Wayan Mertayasa
- Ni Putu Sophia Rastra Dewi

Reviewer

- Dr. Made Aditya Pramana Putra, S.H., M.H.

**Together as One:
One Team, One Dream, One, Family
ALSA, Always be One!**

**2025
2026**

**ANALISIS HUKUM TERHADAP VALIDITAS PENCATATAN ASET
DAERAH DAN SKEMA PENYELESAIAN GANTI RUGI LAHAN
SEKOLAH DASAR DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA (STUDI
KASUS SDN 4 DAN 5 KUBUTAMBAHAN)**

I Wayan Mertayasa dan Ni Putu Sophia Rastra Dewi

I. Masalah Hukum

1. Apakah pencatatan dan sertifikasi aset daerah atas tanah sekolah telah memenuhi ketentuan hukum agraria?
2. Dapatkah Pemerintah Daerah dinilai lalai dalam pengelolaan administrasi aset atas tanah yang disengketakan?
3. Bagaimana mekanisme konsinyasi sebagai bentuk ganti rugi Pemerintah Daerah terhadap klaim sah ahli waris?

II. Identifikasi Fakta Hukum

A. Para Pihak dan Objek Sengketa

1. Sengketa lahan SDN 4 Kubutambahan dan SDN 5 Kubutambahan melibatkan Ahli waris dari Ketut Paang Suci sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik (Pemohon/Penggugat) melawan Pemerintah Kabupaten Buleleng sebagai pihak yang menguasai aset sekolah (Termohon/Tergugat).
2. Kedua bidang tanah tersebut terdaftar atas nama Ketut Paang Suci dan telah disertifikatkan dengan delapan (8) ahli waris yang terdaftar sebagai penerus hak.
3. SDN 4 Kubutambahan dan SDN 5 Kubutambahan adalah sekolah dasar yang telah beroperasi secara aktif di Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng, Bali. Jarak antara kedua sekolah tersebut adalah sekitar 200 meter.

4. Bidang tanah SDN 4 Kubutambahan memiliki luas 16 are, sedangkan bidang tanah SDN 5 Kubutambahan memiliki luas 15 are, total 31 are yang menjadi objek sengketa.

B. Peristiwa Penggembokan

1. Pada Januari 2026, salah satu ahli waris melakukan penggembokan pada pintu gerbang SDN 4 dan SDN 5 Kubutambahan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak sekolah maupun Pemkab Buleleng.
2. Sebagai bukti kepemilikan, pihak pengklaim menempelkan kertas bertuliskan SHM No. 05789 (untuk SDN 4) dan SHM No. 05790 (untuk SDN 5) pada pintu masuk masing-masing sekolah.
3. Penggembokan ini bukan yang pertama kali terjadi. Peristiwa serupa pernah dilakukan sekitar tahun 2010 oleh almarhum ayah dari pihak pengklaim, dan tidak pernah diselesaikan secara hukum saat itu.

C. Status Sertifikat dan Administrasi Tanah

1. SHM No. 05789 dan SHM No. 05790 atas nama ahli waris disahkan pada tahun 2022. Ini berarti sertifikat terbit saat kedua sekolah sudah beroperasi aktif dan tanah sudah dikuasai secara fisik oleh Pemda selama 50 tahun (*Advokat Gede Indria, 2025*).
2. Hingga Mei 2026, belum ada kepastian resmi dari Pemerintah Kabupaten Buleleng mengenai status kepemilikan lahan SDN 4 dan SDN 5.
3. Pemkab Buleleng saat ini sedang memproses pembuatan Sertifikat Hak Pakai (SHP) sebagai dasar hukum penguasaan tanah sekolah, namun prosesnya diprioritaskan untuk sekolah-sekolah yang tidak dalam sengketa terlebih dahulu.

D. Posisi dan Keinginan Para Pihak

1. Pihak ahli waris menyatakan menginginkan penyelesaian secara non-litigasi (di luar pengadilan) dan mengharapkan adanya ganti rugi yang layak dari Pemkab Buleleng atas penggunaan lahan mereka.
2. Ahli waris merasa keberatan apabila SHM miliknya dibatalkan tanpa kompensasi, dengan alasan mereka telah secara konsisten membayar pajak (SPPT/PBB) atas tanah tersebut, sehingga pembatalan tanpa ganti rugi dinilai tidak adil.

III. Intervensi Aturan Hukum

1. Norma Konstitusional

- Pasal 31 Ayat (1) UUD NRI 1945.
- Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945

2. Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah

- Pasal 19 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960
- Pasal 2 Ayat (2) UUPA - Asas Fungsi Sosial Tanah
- Pasal 32 Ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. Pengelolaan Aset Daerah

- Pasal 43 PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan BMD
- Pasal 42 PP No. 27 Tahun 2014 - Pengamanan Hukum BMD
- Pasal 474 jo. Pasal 479 Permendagri No. 19 Tahun 2016

4. Mekanisme Konsinyasi

- Pasal 1404-1406 KUH Perdata - Konsinyasi

- Pasal 40 dan 42 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah
- Pasal 64 dan 73 PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

IV. Pembuatan Analisis Hukum

I. Analisis Aturan Hukum

Dalam melakukan analisis hukum terhadap perkara sengketa lahan SDN 4 dan SDN 5 Kubutambahan, penting untuk mengumpulkan dan menginventarisasi aturan-aturan yang relevan dan berlaku. Beberapa aturan yang menjadi dasar hukum dalam hal ini adalah:

A. Norma Konstitusional

Pasal 31 Ayat (1) UUD NRI 1945¹ menjamin hak setiap warga negara untuk mendapat pendidikan. Norma ini langsung terdampak dalam perkara ini karena penyegelan paksa atas dua sekolah dasar negeri selama tiga hari secara nyata menghambat pemenuhan hak konstitusional ratusan siswa yang kehilangan akses terhadap fasilitas pendidikan.

Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945² menegaskan bahwa bumi dan kekayaan alam dikuasai negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah yang dipergunakan bagi fasilitas pendidikan negeri secara konstitusional berada dalam lingkup penguasaan negara demi kepentingan umum, sehingga klaim privat atas tanah tersebut harus tunduk pada mekanisme hukum yang proporsional dan tidak dapat diselesaikan melalui tindakan sepihak.

Pasal 28D Ayat (1) UUD NRI 1945³ menjamin hak setiap orang atas kepastian hukum yang adil. Ketidakjelasan status hukum lahan sekolah akibat kelalaian pencatatan aset daerah menciptakan ketidakpastian yang merugikan semua pihak baik Pemda maupun

¹ Pasal 31 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

² Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

³ Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

warga yang mengklaim kepemilikan dan bertentangan dengan jaminan konstitusional ini.

B. Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960⁴ mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia demi kepastian hukum. Kewajiban ini berlaku simetris bagi pemilik privat maupun pemerintah daerah. Kegagalan Pemda Buleleng mendaftarkan lahan SDN 4 dan SDN 5 sebagai aset daerah dapat dikualifikasikan sebagai kelalaian administratif .

Pasal 2 Ayat (2) UUPA - Asas Fungsi Sosial Tanah⁵ menegaskan bahwa hak atas tanah tidak bersifat mutlak dan harus memperhatikan kepentingan umum. Tanah yang telah bertahun-tahun digunakan sebagai fasilitas pendidikan negeri telah mengalami transformasi fungsi sosial yang wajib dipertimbangkan dalam setiap proses klaim kepemilikan, sehingga pemegang SHM sekalipun tidak dapat mengabaikan fungsi sosial yang telah melekat pada tanah tersebut.

Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁶ menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat *selama belum dibuktikan sebaliknya*. Artinya SHM yang dipegang pihak privat atas lahan sekolah negeri bukan bukti yang mutlak melainkan dapat dibatalkan melalui pengadilan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan data yang tidak benar atau cacat prosedur.

Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah⁷ lebih lanjut menegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan

⁴ Pasal 19 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960

⁵ Pasal 2 Ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960

⁶ Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

⁷ Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, tidak dapat lagi dipersoalkan oleh pihak lain setelah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, kecuali ada keberatan tertulis atau gugatan yang diajukan sebelum jangka waktu tersebut berakhir. Ketentuan ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif justru memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pemegang sertifikat dibandingkan kepada pihak yang hanya menguasai tanah secara fisik tanpa alas hak yang sah.

C. Pengelolaan Aset Daerah

Pasal 43 PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan BMD⁸ mewajibkan tanah milik daerah disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Norma ini bersifat imperatif bukan sekadar anjuran sehingga ketidakpatuhannya oleh Pemda Buleleng dapat dikategorikan sebagai kelalaian administratif yang membuka tanggung jawab hukum kepada BPK dan Inspektorat Daerah.

Pasal 42 PP No. 27 Tahun 2014 - Pengamanan Hukum BMD⁹ mewajibkan pengelola dan pengguna barang melakukan pengamanan hukum yang meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan BMD. Tidak dilakukannya sertifikasi lahan sekolah adalah kegagalan pengamanan hukum yang terstruktur dan melibatkan setidaknya dua pihak: Disdikpora sebagai Pengguna Barang dan BPKAD sebagai Pengelola Barang.

Pasal 474 jo. Pasal 479 Permendagri No. 19 Tahun 2016¹⁰ mewajibkan pengguna barang mencatat BMD dalam Daftar Barang

⁸ Pasal 43 PP No. 27 Tahun 2014 jo. PP No. 28 Tahun 2020

⁹ Pasal 42 PP No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/BMD

¹⁰ Pasal 474 Permendagri No. 19 Tahun 2016

Pengguna dan melakukan rekonsiliasi setiap semester. Apabila kewajiban ini dijalankan secara tertib, ketidakjelasan status lahan SDN 4 dan SDN 5 Kubutambahan seharusnya sudah terdeteksi jauh sebelum penyegelan terjadi fakta bahwa hal ini tidak terdeteksi mengindikasikan bahwa mekanisme rekonsiliasi tidak berjalan sebagaimana mestinya.

D. Mekanisme Konsinyasi

Pasal 1404-1406 KUH Perdata - Konsinyasi¹¹ mengatur bahwa apabila kreditur menolak pembayaran yang ditawarkan, debitur dapat menitipkan pembayaran tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Mekanisme ini memberi Pemda Buleleng jalur hukum perdata untuk membebaskan diri dari kewajiban ganti rugi kepada ahli waris meskipun terjadi penolakan atau sengketa mengenai besaran nilai ganti rugi yang ditawarkan.

Pasal 40 dan 42 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah¹² mengatur bahwa ganti kerugian diberikan langsung kepada pihak yang berhak, dan apabila ditolak, dititipkan di Pengadilan Negeri setempat. Norma ini adalah *lex specialis* mekanisme konsinyasi dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk fasilitas pendidikan dan merupakan jalur yang paling tepat bagi Pemda untuk menyelesaikan klaim ahli waris secara sah dan final.

Pasal 64 dan 73 PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah¹³ mengatur bahwa besaran ganti kerugian ditetapkan berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang bersifat final dan mengikat, dan permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri harus dilampiri

¹¹ Pasal 1404-1406 KUH Perdata

¹² Pasal 40 dan 42 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah

¹³ Pasal 64 dan 73 PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

berita acara penolakan serta daftar nominatif pihak yang berhak. Tata cara ini wajib dipenuhi secara lengkap agar konsinyasi dinyatakan sah dan kewajiban Pemda dianggap selesai secara hukum.

II. Validitas Aset Daerah

A. Dasar Pencatatan KIB

Tanah yang digunakan sebagai fasilitas publik oleh Pemerintah Daerah wajib dicatat dalam Kartu Inventaris Barang golongan Tanah (KIB A) sesuai ketentuan Permendagri No. 47/2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pencatatan ini merupakan kewajiban administrasi yang tidak dapat ditawar bagi setiap aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah.

Namun demikian, pencatatan dalam KIB tidak secara otomatis menciptakan hak kepemilikan yuridis atas tanah.¹⁴ KIB hanya mencerminkan fakta penguasaan fisik dan pencatatan administrasi pemerintahan, bukan alas hak yang dapat dipertahankan di pengadilan apabila berhadapan dengan sertifikat hak milik yang diterbitkan secara sah oleh BPN.

B. Bukti Kepemilikan Pemda

- a. Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas nama Pemkab Buleleng belum terbit hingga Mei 2026, proses masih berjalan. Tanpa SHP, Pemda tidak memiliki bukti kepemilikan formal yang setara dengan SHM pihak ahli waris.
- b. Tidak ditemukan dokumen hibah, pelepasan hak, atau akta jual-beli dari pemilik semula (Ketut Paang Suci atau ahli waris) kepada negara/pemerintah daerah. Ketiadaan dokumen ini merupakan kelemahan terbesar posisi Pemda.
- c. Penguasaan fisik (*occupatie*) selama puluhan tahun saja tidak cukup secara hukum untuk mengalahkan SHM yang

¹⁴ Diroya&Ubed, *Tinjauan Pelaksanaan Sertifikasi BMN Berupa Tanah Dalam Rangka Pengamanan Barang Milik Negara pada KPKNL Semarang Tahun 2018-2019, 2020*, hlm.131

terbit secara resmi, mengingat hierarki alat bukti dalam hukum pertanahan Indonesia menempatkan sertifikat sebagai bukti tertinggi (*Felix & A.A Ari, 2022*).

- d. Dokumen historis yang bersifat kritis dan harus segera dicari oleh Pemda seperti, Letter C/Girik asal tanah, notulen musyawarah pembebasan lahan, kuitansi atau bukti pembayaran terdahulu kepada pemilik, serta surat hibah dari era pendirian sekolah (1971).

C. Potensi Cacat Administrasi

- a. Jika tanah tidak pernah dibebaskan secara resmi melalui mekanisme yang diatur undang-undang, maka penggunaan lahan selama puluhan tahun oleh Pemda dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanpa alas hak yang sah dari perspektif hukum perdata, meskipun digunakan untuk tujuan mulia (pendidikan).
- b. Pemda dapat berargumen berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata tentang *verjaring*), yaitu penguasaan selama lebih dari 30 tahun tanpa ada gugatan dari pihak yang merasa berhak dapat dianggap secara hukum menghapus hak pihak tersebut.¹⁵ Namun argumen ini sangat lemah jika pihak ahli waris memegang SHM yang terbit sah.
- c. Berdasarkan Pasal 62 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011, dapat diduga terdapat cacat administrasi berupa kesalahan objek hak, tanah yang disertifikatkan ternyata berada atau tumpang tindih dengan tanah yang telah dikuasai atau memiliki alas hak pihak lain (Ahli waris). Oleh karena itu, BPN perlu melakukan

¹⁵ Subekti.2006. *Hukum Adat Indonesia dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Bandung. Hal 87

penelitian dan pemeriksaan terhadap data fisik maupun data yuridis objek sengketa tersebut.

- d. Jika hasil pemeriksaan menunjukkan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat, BPN pada prinsipnya memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan produk administrasi pertanahan berdasarkan asas *Contrarius Actus*. Namun pembatalan tersebut harus didasarkan pada hasil penelitian yang membuktikan adanya kesalahan administrasi dan tetap memperhatikan ketentuan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik.
- e. Dua kali pengembokan, tahun 2010 dan Januari 2026, yang tidak pernah ditindaklanjuti secara hukum oleh Pemda dapat dimaknai oleh pengadilan sebagai pengakuan implisit (*implicit acknowledgment*) atas adanya klaim yang sah dari pihak ahli waris.
- f. Jika dalam proses pembuktian terbukti bahwa Pemerintah Daerah tidak pernah memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme yang sah, seperti pembebasan tanah, jual beli, hibah, pelepasan hak, atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka penguasaan tanah tersebut berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Atas dasar tersebut, ahli waris dapat mengajukan gugatan perdata untuk memperoleh perlindungan hak, pengembalian penguasaan tanah, serta ganti rugi atas kerugian yang diderita.

III. Keabsahan Sertifikat Hak Milik

Landasan Hukum, Pasal 32 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat selama tidak ada bukti lain yang mematahkannya

dan selama tanah tersebut tidak dikuasai oleh pihak lain. Ini berarti SHM ahli waris dianggap sah secara hukum dan harus dihormati sampai ada putusan pengadilan yang secara eksplisit mencabutnya.

A. Prosedur Penerbitan SHM Tahun 2022

1. SHM diterbitkan pada tahun 2022, saat kedua sekolah sudah beroperasi aktif dan tanah sudah dikuasai secara fisik oleh Pemda selama puluhan tahun. Kondisi ini sangat tidak lazim dan menimbulkan pertanyaan serius tentang kesahihan proses sertifikasi yang dilakukan BPN Buleleng.
2. BPN memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pengumuman publik dan pemeriksaan lapangan sebelum menerbitkan sertifikat (Pasal 26 PP 24/1997). Pertanyaan kritis yang harus dijawab: apakah proses pengumuman ini benar-benar dijalankan? Apakah BPN mengetahui bahwa di atas tanah tersebut sudah berdiri bangunan sekolah negeri yang beroperasi? Apakah ada keberatan yang diajukan oleh Pemda saat itu?
3. Jika BPN menerbitkan SHM di atas tanah yang secara nyata dan jelas ditempati bangunan sekolah negeri yang aktif beroperasi, maka terdapat indikasi kuat adanya kekeliruan prosedural atau kurangnya *due diligence* dari pihak BPN, yang berpotensi menjadi dasar pembatalan sertifikat.¹⁶

B. Itikad Baik Pemegang Hak

1. Ahli waris mengklaim sebagai penerus sah dari Ketut Paang Suci. Namun asal-usul hak atas tanah perlu ditelusuri lebih jauh: apakah berasal dari Letter C desa, Girik, dokumen adat Bali, atau instrumen kepemilikan lainnya.

¹⁶ Hamidi, Katjong, Upa. *Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perlindungan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Tumpang Tindih (Studi Kasus BPN Kabupaten Jayapura)*. 2026. Sociovisionary. hlm. 70-77

Keaslian dan kesinambungan dokumen ini menentukan legitimasi klaim ahli waris.

2. Pembayaran SPPT/PBB (pajak tanah) memperkuat posisi *de facto* ahli waris. Namun perlu ditegaskan bahwa SPPT/PBB bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah berulang kali dan secara konsisten menegaskan hal ini dalam berbagai putusannya.
3. Itikad baik ahli waris sebagai syarat perlindungan hukum pemegang sertifikat dapat dipertanyakan, mengingat mereka mengetahui, atau sepatutnya mengetahui, bahwa tanah tersebut sudah digunakan sebagai sekolah negeri yang aktif jauh sebelum SHM diterbitkan pada 2022.

C. Potensi Pembatalan Sertifikat

1. Pemda dan/atau pemerintah pusat dapat mengajukan gugatan pembatalan SHM melalui dua jalur yaitu: (1) Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan objek gugatan berupa Surat Keputusan BPN yang menerbitkan SHM, atau (2) Pengadilan Negeri untuk memutuskan sengketa pokok kepemilikan tanah.
2. Dasar gugatan yang dapat dikonstruksikan yaitu SHM diterbitkan di atas tanah yang sudah merupakan aset yang dikuasai negara dan berfungsi sebagai fasilitas publik pendidikan yang beroperasi aktif, hal ini bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan *due diligence* yang wajib dilakukan BPN.¹⁷
3. Risiko kritis bagi Pemda jika gugatan gagal, dengan ini pengadilan dapat mewajibkan Pemda untuk membayar

¹⁷ Hamidi, Katjong, Upa. *Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perlindungan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Tumpang Tindih (Studi Kasus BPN Kabupaten Jayapura)*. 2026. Sociovisionary. hlm. 70-77

ganti rugi dengan nilai pasar kepada ahli waris dan berpotensi mengeluarkan perintah untuk mengosongkan lahan, skenario yang harus diantisipasi dengan serius.

IV. Konflik Kepemilikan

Inti dari sengketa ini adalah benturan antara dua bentuk klaim yang masing-masing memiliki landasan hukum tersendiri, namun berada di level hierarki pembuktian yang berbeda. Berikut adalah perbandingan bukti yang dimiliki masing-masing pihak:

A. Pemkab Buleleng/Sekolah

Bahwa Pemerintah Kabupaten Buleleng secara nyata (*de facto*) telah melakukan penguasaan fisik atas lahan tersebut secara konsisten dan tidak terputus-putus selama lebih dari 30 tahun, yang diperkuat secara administratif dengan pencatatan sah sebagai aset daerah dalam dokumen resmi Kartu Inventarisasi Barang (KIB) Kabupaten Buleleng. Di atas lahan ini, negara hadir menjalankan fungsi sosial tanah yang dilindungi oleh konstitusi melalui penyelenggaraan pendidikan dasar wajib bagi setiap warga negara, sehingga saat ini pemenuhan legalitas formal (*de jure*) berupa permohonan Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas nama pemerintah daerah sedang diproses secara aktif melalui jalur resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, mempertahankan status lahan ini merupakan pemenuhan atas kepentingan umum yang bersifat mendesak dan mutlak, demi menjamin kepastian serta keberlangsungan kegiatan belajar-mengajar bagi seluruh siswa aktif di kedua sekolah tersebut dari segala bentuk gangguan yang dapat mengancam hak konstitusional mereka dalam memperoleh pendidikan yang layak.

B. Ahli Waris

Bahwa kepemilikan atas lahan objek sengketa secara sah dan meyakinkan berada di pihak keluarga ahli waris, yang dibuktikan secara legal formal (*de jure*) melalui kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05789 untuk area SDN 4 dan SHM No. 05790 untuk area SDN 5 yang telah diterbitkan serta disahkan secara resmi oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN) pada tahun 2022. Hak milik ini didasarkan pada rantai kepemilikan dan silsilah keluarga yang jelas serta tidak terputus, mengalir dari pemilik asal atas nama Ketut Paang Suci kepada 8 (delapan) orang ahli waris yang terdaftar secara resmi, di mana penguasaan secara nyata (de facto) juga terus berjalan dan diakui melalui pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT/PBB) atas nama ahli waris secara konsisten dari tahun ke tahun.

Klaim kepemilikan ini diperkuat oleh preseden historis penting pada tahun 2010, di mana tindakan penggembokan sekolah yang dilakukan oleh pihak keluarga sama sekali tidak pernah digugat, dituntut, ataupun disangkal secara resmi oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng, yang secara hukum menunjukkan adanya pembiaran atau pengakuan tersirat atas hak keluarga. Kendati memiliki posisi hukum yang kuat, pihak ahli waris senantiasa menunjukkan itikad baik yang sangat tinggi dengan tetap mengedepankan asas kemanusiaan, di mana mereka bersikap terbuka untuk menempuh jalur penyelesaian secara damai di luar pengadilan (non-litigasi) serta berkomitmen untuk tidak menuntut pembongkaran fasilitas sekolah demi menjaga keberlangsungan pendidikan anak-anak.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia yang menganut sistem Torrens (sertifikasi), sertifikat hak milik (SHM) merupakan alat bukti dengan kekuatan tertinggi (*Felix & A.A Ari, 2022*). Penguasaan fisik tanpa sertifikat secara hierarki bersifat inferior terhadap SHM yang terbit sah. Pada tahap ini, secara dokumen, posisi ahli waris lebih kuat, namun bukan berarti tidak dapat digugat.

Kekuatan SHM dapat digugat dan dibatalkan apabila terbukti diterbitkan melalui proses yang cacat hukum, melalui pemalsuan dokumen, atau di atas tanah yang secara hukum sudah merupakan milik/aset negara.¹⁸ Pemda perlu membuktikan bahwa tanah pernah dibebaskan, dihibahkan, atau dibeli dari pemilik semula, dokumen

¹⁸ Siti & Mochamad. *Kekuatan Bukti SHGB Dan SHM Dalam Satu Obyek Tanah (Putusan No.864/Pdt.G/2020/PN. Juncto 84/PDT/2022/PT.BTN)*. 2024. hlm 6-10

pembebasan lahan inilah yang menjadi penentu arah penyelesaian sengketa ini.

Asas 'siapa memegang sertifikat, dia yang dianggap benar secara hukum' (asas publisitas dan asas kepercayaan dalam pendaftaran tanah) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang membatalkan atau mencabutnya.¹⁹

V. Perbuatan Melanggar Hukum

Tindakan penggembokan yang dilakukan oleh ahli waris perlu dianalisis dari perspektif Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. PMH memerlukan empat unsur yang harus terpenuhi secara kumulatif artinya jika salah satu unsur tidak terpenuhi, gugatan PMH tidak dapat dikabulkan.

Adapun unsur-unsur PMH beserta analisis konfliknya:

1. Perbuatan

Penggembokan pintu gerbang SDN 4 dan SDN 5 Kubutambahan pada Januari 2026 secara sepihak, tanpa pemberitahuan kepada pihak sekolah maupun Pemkab, dan tanpa penetapan atau izin dari pengadilan manapun.

2. Kesalahan (*Schuld*)

Tindakan sepihak ini secara jelas melanggar prosedur hukum yang berlaku. Meskipun memegang SHM, pemegang hak atas tanah tidak berwenang untuk mengambil alih atau menutup akses atas tanah secara paksa tanpa melalui proses hukum terlebih dahulu. Pasal 196 HIR secara tegas melarang eksekusi mandiri (*eigenrichting*) tanpa putusan atau penetapan pengadilan.

3. Kerugian

Terdapat kerugian yang nyata dan dapat diukur: siswa tidak dapat mengakses ruang kelas dan kegiatan belajar mengajar terganggu;

¹⁹ Supriyadi. *Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah*. 2019. hlm 107

potensi kerugian materiil atas biaya operasional sekolah yang terhenti; serta kerugian immateriil berupa gangguan psikologis siswa dan terhalangnya pelaksanaan kewajiban negara atas layanan pendidikan.

4. Kausalitas

Terdapat hubungan sebab-akibat yang langsung, jelas, dan tidak terputus antara tindakan penggembokan dengan kerugian yang ditimbulkan. Tanpa penggembokan, tidak ada gangguan akses dan kegiatan sekolah. Unsur kausalitas ini terpenuhi secara nyata.

(William C. Robinson, 1882: 127)

Kesimpulannya adalah keempat unsur PMH terpenuhi dalam kasus penggembokan ini. Tindakan penggembokan adalah tindakan yang lemah dan rentan secara hukum, bahkan jika SHM milik ahli waris sah sepenuhnya. Pemegang SHM sekalipun tidak diperbolehkan melakukan eksekusi mandiri (*eigenrichting*) tanpa putusan pengadilan. Tindakan ini dapat menjadi dasar gugatan PMH oleh Pemda dan/atau laporan pidana berdasarkan Pasal 429 KUHP tentang gangguan ketertiban umum. Namun gugatan PMH hanya menjawab soal legalitas tindakan penggembokan, dan bukan menyelesaikan pertanyaan pokok tentang siapa pemilik sah tanah tersebut. Kedua proses hukum ini bersifat independen dan dapat berjalan secara paralel.

Kerugian Siswa dan Negara:

1. Hak konstitusional atas pendidikan terganggu secara langsung. Pasal 31 UUD 1945 dan UU Sisdiknas mewajibkan negara untuk melindungi dan menjamin akses setiap warga negara atas pendidikan dasar dan termasuk dari gangguan yang bersifat fisik seperti penggembokan ini.
2. Kerugian operasional yang dapat ditimbulkan yaitu biaya relokasi kegiatan belajar mengajar ke tempat lain, dampak psikologis

jangka pendek dan menengah pada siswa, serta risiko meningkatnya angka ketidakhadiran atau bahkan putus sekolah.

3. Kerugian immateriil negara meliputi terhambatnya pelaksanaan program wajib belajar, rusaknya kepercayaan masyarakat terhadap kemampuan pemerintah melindungi fasilitas pendidikan, serta potensi preseden buruk bagi sengketa tanah sekolah di lokasi lain.

VI. Skema Ganti Rugi

Skema ganti rugi yang tepat sangat bergantung pada hasil penentuan status kepemilikan tanah. Terdapat dua skenario utama yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum dan mekanisme penyelesaian yang berbeda:

1. Jika Tanah Terbukti Milik Ahli Waris

Apabila melalui proses mediasi atau putusan pengadilan disimpulkan bahwa tanah adalah milik sah ahli waris, maka Pemkab Buleleng wajib melakukan pengadaan tanah berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku dan tidak dapat menghindari kewajiban ini.

Pengadaan tanah wajib dilaksanakan berdasarkan UU No. 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Sekolah negeri secara eksplisit termasuk dalam kategori kepentingan umum yang diatur undang-undang ini, sehingga mekanismenya wajib diterapkan.

Nilai ganti rugi wajib ditetapkan oleh penilai publik independen berlisensi (KJPP/Kantor Jasa Penilai Publik) yang ditunjuk secara resmi. Pemda tidak diperbolehkan menentukan nilai ganti rugi secara sepihak karena hal ini bertentangan dengan prinsip penilaian yang adil dan independen.

Komponen ganti rugi yang wajib dihitung mencakup: (1) nilai tanah berdasarkan harga pasar wajar pada saat penilaian dilakukan, (2) kerugian non-fisik termasuk biaya pindah dan kehilangan kesempatan, serta (3) solatium, tambahan kompensasi sebesar 10-30% di atas nilai

pasar sebagai bentuk pengakuan atas keterpaksaan pemegang hak melepaskan tanahnya (*F Andriany, 2019*). SPPT/PBB yang telah dibayar ahli waris selama bertahun-tahun dapat digunakan sebagai salah satu indikator pengakuan penguasaan, namun bukan sebagai penentu utama dalam perhitungan nilai ganti rugi, nilai pasar berdasarkan appraisal KJPP yang menjadi acuan utama.²⁰

2. Jika Tanah Terbukti Milik Negara

Apabila melalui proses hukum atau penelusuran dokumen disimpulkan bahwa tanah secara hukum adalah milik negara/daerah dan SHM diterbitkan secara tidak sah, maka langkah pemulihan aset dilakukan sebagai berikut:

1. SHM No. 05789 dan 05790 dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atau melalui Keputusan Kepala BPN Provinsi/Pusat atas dasar ditemukannya cacat hukum dalam proses penerbitannya.
2. Setelah SHM resmi dibatalkan, Pemkab Buleleng dapat mengajukan permohonan Sertifikat Hak Pakai (SHP) atas kedua bidang tanah tersebut kepada BPN Buleleng, untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan aset daerah.

Secara prinsip, negara tidak berkewajiban membayar ganti rugi apabila SHM terbukti diterbitkan secara tidak sah dan melalui proses yang cacat, namun dalam praktiknya, pengadilan sering mempertimbangkan keadilan bagi pihak yang beritikad baik. (*S Riyadi, 2025*)

Ahli waris yang merasa dirugikan akibat penerbitan SHM yang kemudian dibatalkan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pertanggungjawaban kepada BPN secara terpisah, atas dasar kerugian yang timbul dari kesalahan proses sertifikasi.

²⁰ Maharani. *Kekuatan Pembuktian Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah di Kabupaten Bone*. Tesis. 2025. hlm 6

Mekanisme Penyelesaian dengan Perbandingan Jalur:

1. Musyawarah/Non-litigasi

- a. Mediasi resmi melibatkan Pemkab, BPN Buleleng, seluruh 8 ahli waris, Dinas Pendidikan, dan Ombudsman sebagai pengawas independen.
- b. Nilai ganti rugi ditetapkan secara transparan dan objektif oleh KJPP berlisensi.
- c. Batas waktu musyawarah adalah 30 hari sesuai amanat UU No. 2 tahun 2012.
- d. Sesuai keinginan pihak ahli waris dengan membuka peluang kesepakatan yang cepat.
- e. Lebih hemat biaya, menjaga hubungan baik, dan memberikan kepastian dalam waktu lebih singkat.

2. Gugatan Perdata/TUN

- a. Gugatan pembatalan SHM ke PTUN (objek: SK BPN) dan/atau Pengadilan Negeri (pokok: kepemilikan tanah).
- b. Gugatan PMH terpisah atas tindakan penggembokan sebagai langkah menunjukkan keseriusan Pemda.
- c. Konsinyasi (penitipan) ganti rugi ke Pengadilan Negeri sebagai alternatif jika musyawarah gagal.
- d. Jangka waktu penyelesaian panjang, estimasi 2-5 tahun dengan ketidakpastian hasil.
- e. Biaya tinggi dan berpotensi merusak hubungan para pihak secara permanen.

VII. Alternatif Penyelesaian

Mengingat kompleksitas sengketa, besarnya kepentingan publik yang terlibat (hak pendidikan ratusan siswa), serta adanya kehendak para pihak untuk menyelesaikan secara damai, berikut adalah alternatif-alternatif penyelesaian yang tersedia. Disusun dari yang paling direkomendasikan berdasarkan efisiensi, keadilan, dan kepastian hukum.

1. Mediasi dan Pengadaan Tanah Formal (Sangat Direkomendasikan)

Ini adalah jalur yang paling efisien, berkeadilan bagi semua pihak, dan paling sesuai dengan keinginan ahli waris yang secara eksplisit menolak proses pengadilan. Pemkab Buleleng perlu segera mengambil inisiatif membuka forum mediasi resmi dengan mengundang seluruh 8 ahli waris, perwakilan BPN Buleleng, Dinas Pendidikan, dan Ombudsman RI sebagai pengawas proses. Penilaian ganti rugi dilakukan secara transparan oleh KJPP independen, dengan target kesepakatan dalam 30 hari sebagaimana ditetapkan UU 2/2012.

Langkah pertama dan paling mendesak yaitu memulihkan akses sekolah segera sebagai tanda itikad baik Pemda, ini tidak menghapus kewajiban ganti rugi jika tanah terbukti milik ahli waris, namun akan membangun kepercayaan dan mempermudah proses negosiasi.

Untuk mencegah munculnya sengketa baru di kemudian hari, diperlukan adanya dokumentasi seluruh proses musyawarah secara resmi dalam berita acara yang ditandatangani semua pihak. Jika kesepakatan tercapai, perlu dilaksanakan pengadaan tanah formal sesuai dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 yaitu adanya penetapan lokasi oleh Gubernur dilanjutkan dengan penilaian KJPP. Kemudian dilanjutkan dengan musyawarah nilai tanah, pembayaran ganti rugi, pelepasan hak oleh ahli waris dan setelah itu pengurusan SHP oleh Pemkab Buleleng.

2. Penelusuran Dokumen Historis (Mediasi)

Sebelum atau paralel dengan proses mediasi, Pemda harus segera melakukan penelusuran arsip historis secara menyeluruh dan sistematis. Penemuan satu dokumen historis seperti Letter C/Girik dapat menjadi bukti Pemda dalam negosiasi maupun saat gugatan di pengadilan.

Yang dimaksud dengan dokumen Letter C atau Girik: (1) Letter C (Surat C) adalah dokumen yang dikeluarkan oleh BPN atau instansi terkait yang menyatakan bahwa tanah tersebut berstatus tanah negara dan dapat diajukan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. (2) Tanah girik

adalah tanah yang memiliki status kepemilikan yang tidak sah atau belum sah secara hukum dan tanah girik seringkali telah dikuasai atau dimanfaatkan oleh seseorang atau keluarga.

Selain arsip historis, diperlukannya notulen rapat pembebasan lahan pada era pendirian sekolah, selain itu diperlukannya kuitansi atau bukti pembayaran terdahulu kepada pemilik tanah, serta surat hibah atau surat penyerahan lahan.

Lokasi arsip yang perlu ditelusuri yaitu Kantor Kepala Desa/Kelurahan Kubutambahan, arsip BPN Buleleng, arsip Dinas Pendidikan Kabupaten Buleleng, dan arsip Bagian Aset Daerah Pemkab Buleleng.

3. Audit Proses Penerbitan SHM 2022 (Mediasi)

Pemda dan/atau Dinas Pendidikan dapat secara resmi meminta BPN Buleleng untuk membuka dan memperlihatkan dokumen proses sertifikasi SHM No. 05789 dan 05790. Jika ditemukan cacat prosedur dalam proses penerbitan, pembatalan SHM dapat ditempuh secara administratif, lebih cepat dan efisien dibanding jalur pengadilan.

Poin-poin yang perlu diperiksa dalam audit antara lain pengumuman publik sebelum SHM terbit dan prosesnya, saksi yang hadir dalam pemeriksaan lapangan dan temuannya, adakah keberatan yang masuk dari pihak manapun, serta kondisi fisik tanah saat sertifikasi dilakukan (apakah petugas mengetahui ada bangunan sekolah di atasnya).

Jika cacat prosedur terbukti, Pemda dapat mengajukan permohonan pembatalan SHM melalui jalur administratif kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal.

4. Gugatan Hukum (Sebagai Upaya Terakhir)

Jalur litigasi hanya ditempuh sebagai upaya terakhir apabila semua opsi non-litigasi di atas telah gagal atau menemui jalan buntu. Pembatalan

Sertifikat Hak Milik dapat ditempuh melalui dua forum peradilan, yakni PTUN untuk menguji legalitas administratif penerbitan sertifikat oleh BPN, serta Pengadilan Negeri untuk menentukan pihak yang secara keperdataan berhak atas objek tanah yang disengketakan.

Bersama dengan gugatan pokok, Pemda perlu mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) agar pihak ahli waris tidak dapat melakukan pengembokan ulang atau tindakan sepihak lainnya selama proses hukum berlangsung.

Gugatan PMH atas tindakan pengembokan dapat diajukan secara terpisah dan independen sebagai langkah untuk menunjukkan keseriusan Pemda dalam menegakkan hukum dan melindungi fasilitas pendidikan publik.

V. Kesimpulan yang Menjawab

Berdasarkan seluruh analisis yang telah dilakukan, status hukum tanah SDN 4 dan SDN 5 Kubutambahan saat ini masih berada dalam zona sengketa yang belum terselesaikan. Tidak ada satu pihak pun yang pada saat ini memiliki kepastian hukum penuh dan tak terbantahkan atas kepemilikan tanah tersebut.

SHM ahli waris kuat secara dokumen sebagai alat bukti formal, namun berpotensi digugat atas dasar cacat prosedur dalam penerbitannya. Pemda kuat secara penguasaan fisik jangka panjang dan legitimasi fungsi, namun lemah secara dokumentasi yuridis karena tidak memiliki bukti pembebasan lahan yang resmi. Pihak ahli waris memiliki SHM yang secara sistem hukum pertanahan Indonesia merupakan alat bukti terkuat, ditunjang dengan pembayaran SPPT/PBB yang konsisten dan rantai kepemilikan yang jelas dari Ketut Pan Suci.

Pemerintah Daerah memiliki penguasaan fisik lebih dari 30 tahun yang bersifat terus-menerus, fungsi pendidikan publik yang dilindungi

konstitusi, serta sedang dalam proses legalisasi aset melalui pengurusan SHP.

Penyelesaian yang adil dan berkelanjutan harus mempertimbangkan kepentingan kedua pihak secara proporsional, terutama kepentingan para siswa yang tidak seharusnya menjadi korban dari sengketa yang bukan merupakan tanggung jawab mereka.

Tidak boleh ada tindakan sepihak apapun dari pihak manapun selama proses penyelesaian berlangsung. Penggembokan oleh ahli waris adalah *eigenrichting* yang secara hukum tidak dapat dibenarkan. Kedua pihak terikat pada prosedur hukum yang berlaku dan wajib menghormatinya.

Sehingga perlu adanya langkah-langkah konkret yang diambil sebagai jalur penyelesaian kepemilikan lahan ini. Berikut adalah langkah-langkah konkret yang direkomendasikan untuk segera ditempuh, disusun berdasarkan urutan prioritas:

1. Pemkab Buleleng segera membuka negosiasi resmi dengan seluruh ahli waris. Respons yang lambat atau pasif hanya akan memperkuat posisi ahli waris di mata publik maupun di hadapan pengadilan jika sengketa akhirnya masuk ke jalur litigasi.
2. Pulihkan akses sekolah segera sebagai tanda itikad baik. Langkah ini tidak menghapus kewajiban ganti rugi jika tanah terbukti milik ahli waris, namun akan membangun kepercayaan dan mempermudah proses musyawarah.
3. Lakukan penelusuran arsip historis secara menyeluruh dan sistematis sebelum atau paralel dengan proses mediasi. Dokumen pembebasan lahan adalah kunci yang dapat mengubah keseluruhan arah penyelesaian sengketa.
4. Tunjuk KJPP independen untuk melakukan appraisal nilai tanah. Transparansi dan objektivitas dalam penentuan nilai ganti rugi akan mempercepat tercapainya kesepakatan dalam musyawarah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 28D, Pasal 31, dan Pasal 33.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4301.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587.

Sumber Jurnal:

Angelina T. *Faktor-Faktor yang Memperkuat Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat Melawan Tanah yang Telah Bersertipikat Dalam Proses Sengketa Tanah (Studi Kasus Berdasarkan Putusan MA NO. 3498K/PDT/2015)*. 2021

Hasan, S., Weny A. Dungga, & Suwitno, Y.I. *Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah*. Gorontalo. 2023

Juniawan, WD, Vandhika, A., & Ramadhanti, J. *Tantangan Kebijakan Penataan Spasial Pada Tanah Ulayat Adat: Studi Kasus Di Provinsi Bali. Tinjauan Kebijakan dan Manajemen Pembangunan (DPMR)*. 2023

Pratiwi, DA. *Permasalahan dan Solusi Pemberian Ganti Rugi Tanah Instansi Pemerintah/Tanah Desa*. Jurnal Tunas Agraria. 2021

Siti & Mochamad. *Kekuatan Bukti SHGB Dan SHM Dalam Satu Obyek Tanah (Putusan No.864/Pdt.G/2020/PN. Juncto 84/PDT/2022/PT.BTN)*. 2024.

Supriyadi. *Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah*. 2019.

Skripsi:

Putra, MR. *Problematika Pensertipikatan Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Karangasem Provinsi Bali*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2021

Website:

Bernard. 28 Juni 2025. *Inilah Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang Sertifikat Tanah*.
<https://bernardsimamora.com/inilah-yurisprudensi-mahkamah-agung-tentang-sertifikat-tanah/>

Francelino. 22 Januari 2026. *Tetap Alot! Polemik SDN 4 dan 5 Kubutambahan, Ahli Waris Tolak Pembatalan Sertifikat, Sindir Pemkab Buleleng Soal Pajak*.
[radarbali.id.
https://radarbali.jawapos.com/hukum-kriminal/2601220016/tetap-alot-polemik-sdn-4-5-kubutambahan-ahli-waris-tolak-pembatalan-sertifikat-sindir-pemkab-buleleng-soal-pajak](https://radarbali.jawapos.com/hukum-kriminal/2601220016/tetap-alot-polemik-sdn-4-5-kubutambahan-ahli-waris-tolak-pembatalan-sertifikat-sindir-pemkab-buleleng-soal-pajak)

Goenawan. K. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Pustaka Grhatama

Lilik. 20 Januari 2026. *Masalah Lahan, Dua Sd di Kubutambahan digembok*.
[Nusabali.com.
https://www.nusabali.com/index.php/berita/210873/masalah-lahan-dua-sd-di-kubutambahan-digembok](https://www.nusabali.com/index.php/berita/210873/masalah-lahan-dua-sd-di-kubutambahan-digembok)

Maharani. *Kekuatan Pembuktian Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah di Kabupaten Bone*. Tesis. 2025.

Redaksi. 26 Januari 2026. *Pemkab Buleleng Klaim Lahan SDN 4 & 5 Kubutambahan, Ahli Waris Marah, Segel Sekolah*. [SinarTimur.co.id](https://sinartimur.co.id/pemkab-buleleng-klaim-lahan-sdn-4-5-kubutambahan-ahli-waris-marah-segel-sekolah/).
<https://sinartimur.co.id/pemkab-buleleng-klaim-lahan-sdn-4-5-kubutambahan-ahli-waris-marah-segel-sekolah/>