

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS TANAH BERSERTIFIKAT

Oleh

Heru Kuswanto
Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
Arief Dwi Atmoko
Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

Abstrak

Salah satu hal paling penting bahkan sangat penting di dalam kehidupan kita sebagai Manusia Selain Rumah, Sandang, Papan, dan Pangan, adalah Tanah. Tanah tidak hanya penting bagi Manusia secara individu, tetapi Pemerintah pun juga punya kepentingan di dalam nya. Manusia dan Tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dari dulu sampai sekarang bahkan sampai kapan pun. Selain Rumah, Tanah adalah merupakan kebutuhan yang sangat penting di dalam kehidupan kita di dunia ini , bahkan pada saat manusia meninggal pun juga memerlukan Tanah sebagai Tempat atau Rumah Terakhir nya di Dunia .Tanah bagi manusia sangatlah penting, bisa digunakan untuk tempat bernaung dengan mendirikan bangunan diatas nya, bisa juga digunakan untuk mendapatkan penghasilan , yaitu dengan cara bercocok tanam , dipakai juga untuk berkebun, sehingga menghasilkan sesuatu untuk dapat memenuhi kebutuhannya di segi Ekonomi. Dari dulu sampai saat ini sangat lah penting yang namanya Tanah, sehingga Harga nya pun dari btahun ke tahun semakin tinggi .Apalagi bila digunakan untuk pembagunan baik itu berupa Perumahan, perkantoran, Mall ataupun Apartemen.Tanah tidak hanya penting untuk manusia secara individu, tetapi juga sangat diperlukan oleh Pemerintah, bahkan para Mahasiswa pun juga sangat ingin tahu tentang Tanah, mereka belajar memperdalam soal tanah, melalui jalur Ke noktariatan. Dalam kajian ini, Mengingat pentingnya Tanah, maka sebagai Dosen Fakultas Hukum, kamipun juga ingin mengkaji Tanah dari segi Hukum.yaitu Tanah yang secara Hukum diakui Hak kepemilikannya oleh Negara, yaitu Tanah yang sudah mempunyai sertifikat di dalam nya. Bagaimana kah perlindungan Hukum terhadap Tanah tsb, sehingga bisa ada kepastian Hukum bagi pemilik Tanah yang sudah mempunyai Sertifikat.

Kata Kunci : Tanah, Perlindungan Hukum, dan Sertifikat.

Abstract

One of the most important things even very important in our lives as Humans Besides Home, Clothing, Board, and Food, is Land. Land is not only important to humans individually, but the government also has an interest in it. Humans and Land is a thing that can not be separated from one another from the past until now and even at any time. In addition to the house, land is a very important necessity in our lives in this world, even when humans die they also need land as their last place or home in the world. Land for humans is very important, it can be used for shelter by erecting buildings above, it can also be used to earn income, that is by planting, it is also used for gardening, so that it produces something to be able to meet its needs in terms of economy. From the beginning until now it is very important that the name is Land, so that the price was from year to year even higher. Especially when used for development in the form of housing, offices, malls or apartments. Land is not only important for humans individually, but also very necessary by the Government, even the Students were also very curious about the Land, they learned to deepen the question of land, through the path to noktariatan. In this study,

Considering the importance of Land, then as a Lecturer in the Faculty of Law, we also want to study land in terms of law. That is, land which is legally recognized by the State, namely land that already has a certificate in it. How is the legal protection of the land, so that there can be legal certainty for land owners who already have certificates.

Keywords : *Land, Legal Protection and Certificates.*

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Pada era globalisasi dan industrialisasi seperti saat sekarang ini, perkembangan dan kemajuan negara-negara dunia khususnya Negara berkembang tidak akan terlepas dari pengaruh dinamika Negara-negara maju. Suatu Negara selalu terkait dengan saling tergantung antara Negara yang satu dengan Negara lainnya. Tujuan awal dalam membangun negara yang lazimnya membangun kesejahteraan dan perdamaian baik secara nasional maupun internasional.

Kendati demikian, dalam konteks Indonesia, bila melihat lebih mendalam apa yang menjadi tujuan pembangunan nasional, maka sebenarnya pembangunan itu dilakukan dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jika dikaitkan dengan tanah, maka dalam rangka untuk menjamin terselenggaranya pembangunan itu, pemerintah senantiasa memerlukan tanah bagi pembangunan.

Ini menunjukkan bahwa keberadaan tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting dan urgen. Antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, karena tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia. Pentingnya kedudukan tanah tersebut tidak hanya bagi manusia perorangan, akan tetapi juga bagi kelompok manusia atau yang dikenal dengan sebutan masyarakat.

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.¹

Bagi manusia, tanah merupakan hal terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran, membuat bangunan pabrik dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Ini menunjukkan, segala aktivitas manusia apapun bentuknya, tidak akan lepas dari kebutuhan akan tanah. Bukanlah hal yang mengherankan apabila setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan

¹ Boedi Harsono.. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan. 2010, hlm 70

kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan.

Kepemilikan tanah, baik di Indonesia maupun di negara lain manapun dapat dilakukan oleh orang perseorangan atau badan hukum dan dapat pula dilakukan oleh masyarakat. Di Indonesia telah dikenal hak pemilikan atau hak penguasaan tanah oleh kelompok masyarakat tertentu yaitu masyarakat hukum Adat yang disebut Hak ulayat. Kepemilikan tanah secara bersama-sama dalam satu komunitas masyarakat hukum Adat tersebut diakui keberadaannya oleh Undang-Undang Negara, serta menghormati hak-hak masyarakat adat atas tanahnya.² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (disebut UUPA) sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum tanah nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak tanah sebagaimana yang di atur dalam Pasal 16 kecuali hak pengolahan.

Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan, UUPA hanya menyebutkan pengertian pengertian hukum tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang mengatakan: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Surat bukti haak atas tanaah yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA adalah sertifikat hak atas tanah yang dapat dilihat pada Pasal 13 Ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintaah No. 10 ahun 1961 Ketentuan Undang-Undang ini mengikat, oleh sebab itu itu setiap warga negara sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanaah yang dikuasainya. Kemudian akan diberikan salinan buku tanah yang disebut “sertifikat”. Dengan demikian, sertifikat sebagai salinan buku tanah memiliki kekuatan hukum tertinggi. Seorang atau sekelompok orang masyarakat atau badan hukum yang memiliki bukti sertifikat tanah dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah, namun tidak tidak menutup kemungkinan ada bukti-bukti lain di luar sertifikat yang dapat

² Pengakuan atas hak ulayat masyarakat adat diatur dalam Pasal 3 UUPA dengan syarat sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan harus sedemikian rupa sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan asas persatuan bangsa tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

digunakan sebagai pendukung seseorang sebagai pemilik hak. Alat-alat bukti lain tersebut tetap dapat dijadikan petunjuk mengenai adanya hak atas tanah milik seseorang atau badan hukum. Disini lahirlah “stelsel negatif”, yang artinya terbuka kemungkinan untuk menggugurkan hak seseorang atau pihak, sekiranya ada pihak atau orang yang lebih berhak atasnya. Asas stelsel negatif yang dianut hukum agraria nasional bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik yang berhak.

Permasalahannya tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang kompleks, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan secara cepat. Salah satu penyebabnya adalah adanya sertifikat ganda pada satu bidang/lokasi tanah yang hingga saat ini masih banyak terjadi di masyarakat. Contohnya Warta KOMPAS.com, sepanjang tahun 2018, terjadi banyak konflik pertanahan, baik yang melibatkan perusahaan maupun antar perorangan. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Negara (ATR/BPN), sengketa konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan berjumlah sekitar 8.500 kasus. Khusus sengketa Tanah Antar-perorangan sebanyak 6.071 Kasus.³

Dengan adanya masalah tersebut pemerintah berkewajiban untuk mencari jalan keluar atas apa yang terjadi di masyarakat tersebut sehingga ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah/orang yang mempunyai sertifikat tersebut.

Timbulnya masalah tersebut di atas, dipicu oleh karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat

³ <https://properti.kompas.com/read/2018/12/28/174424421/kaleidoskop-2018-kasus-pertanahan-aduan-eko-hingga-gugatan-handoko?page=all>, diakses tgl. 30 April 2019.

sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari latar belakang masalah tersebut, penulis ingin mengkaji penelitian ini, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat". Judul ini penting diteliti karena masalah tanah ini sangat sensitif karena dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Karena tidak dapat dipungkiri bahwa konflik pertanahan di Indonesia semakin penting untuk dikaji. Hal ini dapat diketahui semakin banyaknya konflik pertanahan yang terjadi baik yang diproses dan diselesaikan melalui lembaga-lembaga pengadilan maupun melalui pengaduan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) serta melalui KOMNAS HAM.

Persentase konflik pertanahan dari tahun ke3taahuk baik yang diproses dan diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat konvensional, seperti proses perkara pidana, perkara perdata maupun proses perkara tata usaha negara, mengalami perkembangan baik kuantitas maupun kualitas, dengan modus operandinya yang tidak dapat dijangkau oleh subsatnsi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum merdeka di wilayah Republik Indonesia berlaku ketentuan hukum agraria bersifat dualisme yaitu hukum agraria yang bersumber pada hukum barat yang diperuntukkan bagi golongan Hindia Belanda dan Timur Asing dan hukum agraria yang bersumber pada hukum adat yang diperuntukkan bagi golongan bumi putra (masyarakat Indonesia asli) di dalam perkembangan zaman setelah Indonesia merdeka pemerintah kita dalam hal ini Presiden Soekarno ada suatu keinginan untuk mempunyai satu hukum agraria yang diperuntukkan bagi masyarakat Indonesia untuk mencapai masyarakat yang adil makmur oleh sebab itu pada tanggal 24 September 1960 dibentuklah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang sering disebut dengan UUPA Nomor 5/1960 undang-undang tersebut di atas secara filosofis itu dibentuk didasari kenyataan bahwa masyarakat Indonesia saat itu mayoritas masyarakat petani atau agraris sehingga dengan dibentuknya UUPA Nomor 5/1960 tersebut bertujuan mencapai masyarakat yang makmur dan bermartabat dalam bidang pertanahan akan tetapi kenyataannya di masyarakat kemakmuran dan keamanan di bidang pertanahan belum tercapai hal ini bisa dilihat masih banyaknya masyarakat kita yang sama sekali tidak mempunyai tanah padahal kenyataannya masyarakat kita adalah masyarakat petani disamping itu perlindungan hukum terhadap masyarakat yang mempunyai bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat tidak maksimal hal ini dibuktikan dengan masih banyaknya persoalan-persoalan masalah tanah yang ada di masyarakat kita.

Berdasarkan latar belakang masalah yang dibahas, maka dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

- a. Mengapa sering terjadi sengketa kepemilikan sertifikat?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap masyarakat yang terlibat sengketa tumpang tindih sertifikat Hak Milik Atas Tanah?

Metode Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengacu kepada aturan dan norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian fokus yang menjadi kajiannya adalah hukum positif. Dalam ilmu hukum normatif, yuris secara aktif menganalisis norma, sehingga peranan subjek sangat menonjol.⁴

B. PEMBAHASAN

Hukum Agraria (Tanah)

Konsepsi hukum tanah nasional dengan mengacu untuk mengembangkan pengertian yang bersumber dari hak ulayat sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat (2), serta memperhatikan Pasal rumusan Pasal 1 Ayat (1) UUPA mengakui dan menempatkan hak bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi atas seluruh wilayah Indonesia yang sudah bersatu sebagai bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk hak ulayat dan hak-hak individual atas tanah sebagaimana dimaksudkan oleh penjelasan umum secara langsung atau pun tidak langsung semuanya bersumber pada hak bangsa. Hak bangsa yang meliputi semua tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia, di samping mengandung unsur hukum public juga mengandung unsur privat.

Kendati demikian, dalam pengertian unsur public bahwa sumber-sumber alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu unsure pendukung utama bagi kelangsungan hidup dan peningkatan kemakmuran bangsa sepanjang masa dan potensi sumber-sumber alam tersebut dianggap sebagai modal dasar pembangunan nasional.

Menurut Urip Santoso, hukum tanah adalah:

keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek public dan privat yang dapat

⁴ Philipus M. Hadjon & Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning) Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, h. 9.

disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.⁵

Ketentuan-ketentuan hukum tertulis hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adapt tentang tanah dan yuriprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Menurut Sudikno yang dikutip oleh Urip Santoso, hukum Agraria adalah keshuruhan kadah-kaedaah hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agrarian.⁶ Begitu juga pendapat Budi Harsono, hukum Agraria ialah “kaidah-kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai bumi, air, dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”.⁷

E. Utrecht yang dikutip oleh Boedi Harsono, menyatakan:

“hukum Agraria dalam arti sempit sama dengan hukum tanah. Hukum agraria dan hukum tanaah menjadi bagian dari Hukum Tata Usaha Negara, yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agrarian, serta melakukan tugas tersebut”.⁸

Hubungan hukum yang menyangkut pertaanahan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai” dapat dinyatakan secara normative sebagai hubungan bersifat “Hukum Publik”. Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA memuat rincian kewenangan hak menguasai Negara, berupa kegiatan:

- (a) mengatur menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruangangkasa.

Rincian kewenangan mengatur, menentukan dan menyelenggarakan berbagai kegiatan dalam pasal 2 UUPA dapat dianggap kepastian hukum interpretasi aautentik mengenai hak menguasai negara yang dimaksudkan oleh

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agrarian, Kajian Komprehensif*, Cetakan ke 6, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.11

⁶ *I b i d*, hlm. 5

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jambatan, Jakarta, 2008, hlm.5

⁸ *Op Cit*, hlm. 8

Undang-Undang dasar 1945 sebagai hukum yang bersifat publik semata-mata. Dengan demikian tidak akan ada lagi tafsiran lain mengenai pengertian dikuasai dalam pasal Undang-Undang dasar 1945.

Hukum tanah nasional, di samping diakui hak perorangan atas tanah bersifat pribadi hak-hak individual juga diakui unsur kebersamaan atas hak-hak atas tanah. Sifat pribadi hak-hak individual dimaksudkan menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 9 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa:

Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Rumusan kata untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya menunjukkan sifat pribadi hak-hak atas tanah dalam konsep Hukum Tanah Nasional. Oleh karena itu, Konsep Hukum Tanah Nasional, hak-hak atas tanah yang individual berunsur pribadi juga mengandung norma unsur kebersamaan. Unsur kebersamaan yang bersifat kemasyarakatan tersebut ada pada tiap hak atas tanah, karena semua hak atas tanah secara langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama.

Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain sedrta badan-badan hukum. Demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA. Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang terbatas di permukaan bumi. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dimiliki tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.⁹

⁹ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan, Kebijakan Alternatif Penyelesaian konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Huku Pidana*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 26

Menurut Parlindungan yang dikutip oleh Hambaali Thalib, tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi.¹⁰ Pembatasan pengertian tanaah dengan permukaan bumi diatur dalam penjelasan pasal UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 bagian II angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.

Beberapa pengertian tersebut dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya sedrta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh Negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran taanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanaah dan peraalihan hak-haak tersebut;
3. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA didasarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, Yang dimaksud pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yangbelu didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasaal 1 angka 9.

1. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanda untuk pertaama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencanakerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintaah No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

¹⁰ *I b i d*

a. Pengumpulan dan Penolahan data fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Keegiatannya meliputi: (1) Pembuatan peta dasar pendaftaran; (2) Penetapan batas bidang-bidang tanah; (3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; (4) Pembuatan daftar tanah; dan (5) Pembuatan surat ukur.

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya. Keegiatannya, meliputi: (1) Pembuktian hak baru; (2) Pembuktian hak lama; (3) Pembukuan hak; (4) penerbitan sertifikat; (5) Penyajian data fisik dan data yuridis; (6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, data tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakuakn apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang yanag bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah terdiri atas:

a. Pendaftaran peralihan dan pendaftaran tanah, terdiri atas:

- 1) pemindahan hak;
- 2) pemindahan hak dengan lelang;
- 3) peralihan hak karena pewarisan;
- 4) peralihak hak karena penggabungan atas peleburan perseroan atau koperasi;
- 5) pembebasan hak;
- 6) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

b. Pendaftaraan perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) perpajangan jangka waktu hak atastanah;
- 2) pemecahan, pemisahan, daan penggabungan bidang tanah;
- 3) pembagian hak bersama;
- 4) hapusnya atau tanah dan hak milik atau satuan rumah susun’
- 5) peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
- 6) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan stsu penetapan pengadilan;

7) perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. peralihan hak karena juala beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindaahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihak hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan hak tanggungan;
- e. peralihak hak tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah sussen dan hak tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atau tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang taanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah 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 diri nya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Kendati demikian, dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti hak atas tanah yang didaftar. Sedangkan Pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintaah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah setelah digabung menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda , bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasaal 1

angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf e UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, baik milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani, adalah:¹¹

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individual (perorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal; sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:¹²

- b. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh satu orang, sertifikat hanya diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- c. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- d. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain;
- e. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atau penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain;
- f. Untuk hak tanggungan, sertifikat diterima kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

¹¹ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 42-43

¹² *Log Cit*

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diteima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota stempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atas penerbitan sertifikat.

Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹³

Konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep negara hukum dan juga konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM).

¹³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm..53

Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep *rechtstaat* dan *rule of law* memberikan sarananya¹⁴.

Menurut Phillipus M Hadjon, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip-prinsip negara hukum Pancasila.¹⁵

Dalam negara yang menganut prinsip negara hukum salah satu cirinya adalah adanya jaminan secara konstitusional terhadap hak-hak asasi manusia, dimana perlindungan hukum atas warga negara juga termasuk di dalamnya.

Jadi perlindungan hukum dalam hal ini suatu aturan yang menjamin agar suatu hubungan antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya dan atau obyek hukumnya berjalan berdasarkan peraturan dalam kehidupan bersama

Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada memegang hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kendati demikian, dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara penegang hak dengan hak atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:

a. Asas Accessie atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atas

¹⁴ Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005 hlm.20

¹⁵ *I b i d*

tanamannya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

b. Asas Horizontal Scheiding atau Pemisahan Horizontal

Dalam asas ii, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.¹⁶

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara republik Indonesia yang meliputi:

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

- 1 Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
- 2 Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 3 Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Letak dan luas tanah merupakan salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan hal mutlak dalam negara hukum, dimana setiap tindak pemerintahan harus didasarkan atas hukum. Konsep ini terdapat baik dalam konsep *rechstaat* yaitu adanya asas legalitas, maupun dalam konsep *the rule of law* yaitu adanya supremasi hukum. menurut J.M. Otto yang diikuti Sentosa Sembiring, kepastian hukum adalah :¹⁷

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
2. bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten juga tunduk dan taat terhadapnya;

¹⁶ Urip Santoso, *OP Cit*, hlm. 12

¹⁷ Sentosa Sembiring, 2007, *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 39.

3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas warga negara menyetujui muatan isidankarena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukumtersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
5. bahwa keputusan peradilan secara konsisten dilaksanakan.

Dalam kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

Berkaitan dengan kepastian hukum pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Penjelasan Konsep

a. Perlindungan Hukum

Menurut Phillipus M Hadjon, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip-prinsip negara hukum Pancasila.¹⁸

b. Hak Atas Tanah

Menurut Boedi Harsono, Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesu-atu mengenai tanah yang dibebani hak. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

c. Sertifikat Tanah

Menurut Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat-surat ukur setelah dipadukan atau digabung menjadi satu bersamaa-sama dengan suatu kertas sampul yangbentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

¹⁸ *I b i d*

C. PENUTUP

Kesimpulan

Dari uraian tersebut diatas , ada dua persoalan yang selalu terjadi dan berkaitan dengan Tanah , yaitu : Sering terjadinya Sengketa kepemilikan Tanah , hal ini disebabkan karena kurang pemahamnya masyarakat tentang hak-hak mereka yang berkaitan dengan Tanah . yang kedua yang berkaitan dengan Penelitian ini adalah : Kurangnya Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Tanah . Dari Uraian tersebut diatas Kurangnya pengertian dari masyarakat terhadap Hak-hak mereka terhadap Tanah secara Hukum . Masyarakat punya Tanah tetapi tidak di sertai dengan bukti kepemilikan secara Hukum.

Saran

Agar tidak lagi terjadi Sengketa terhadap kepemilikan Tanah , perlu adanya diadakan “Sosialisasi “ pada Masyarakat , sehingga Masyarakat sadar terhadap Hak nya terhadap Tanah yang mereka punyai , secara Hukum . Sehingga masyarakat mendapatkan Perlindungan Hukum terhadap Tanah yang mereka miliki , bukti secara Hukum nya yaitu harus bisa dibuktikan dengan Sertifat Hak milik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Angga B. Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. I, No. 5 September, 2013.
- Anissa Aulia dan I Made Udiana mengadakan penelitian dengan judul: *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sah Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, Laporan Penelitian, Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2015.
- Boedi Harsono.. *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta, 2010.
- Damar Ariadi, *Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.)*, Jurnal *Repertorium Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017*
- Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan, Kebijakan Alternatif Penyelesaian konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Huku Pidana*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal *Yustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016
- Martinus Hadi, mengadakan penelitian dengan judul: *Tanggung Jawab Bpn Terhadap Sertipikat Yan g Dibatalkan PTUN*, Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2014.

- Philipus M. Hadjon et.al., Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law), Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005
- Rozi Aprian Hidayat. Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan, Jurnal IUS. | Vol IV, | Nomor 2 Agustus 2016 hlm, 84~95
- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , 2000
- Sentosa Sembiring, Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia UI Press, Jakarta, 2016
- Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim, mengadakan penelitian dengan judul: Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36
- Urip Santoso, Hukum Agrarian, Kajian Komprehensif, Cetakan ke 6, Kencana, Jakarta, 2017

Perundang-Undangan

- Undang_undang Dasar 1945
- Undang_undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-Undang-Undang No,4 Tahun 1996 tentang Hak Taggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.