

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG GIRIK ASAL ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH OLEH PIHAK KETIGA

Rizki Fitri Jayanti¹, Anriz Nazaruddin Halim², Taqiyuddin Kadir³

Program Pascasarjana Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta

Email: rizkiavj@gmail.com

Abstrak

Girik merupakan alas hak atas tanah yang diakui sebagai bukti penguasaan meskipun bukti kepemilikan konstitutif. Dalam praktik, sering timbul sengketa ketika tanah bergirik diterbitkan sertifikat atas nama pihak ketiga tanpa persetujuan pemegang girik asal. Penelitian ini bertujuan mengkaji upaya hukum pemegang girik dalam pembatalan sertifikat serta menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kepustakaan, menggunakan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, asas hukum, literatur, jurnal, serta putusan pengadilan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi aturan hukum positif serta doktrin yang relevan. Analisis dilakukan dengan penafsiran hukum secara gramatikal dan sistematis, serta konstruksi hukum melalui metode teologis dan analogi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemegang girik memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Penerbitan sertifikat oleh pihak ketiga atas tanah adat yang dikuasai turuntemurun tanpa dasar hak yang sah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga sertifikat tersebut cacat hukum dan tidak mengikat. Putusan ini menegaskan bahwa hak pemegang alas hak tradisional tetap mendapat perlindungan, serta pentingnya kehati-hatian lembaga pertanahan dalam menerbitkan sertifikat sesuai asas terang dan tunai.

Kata Kunci: Girik, Perlindungan Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah

Abstrack

Girik is a land title recognized as proof of control even though it is not proof of constitutive ownership. In practice, disputes often arise when girik land is issued with a certificate in the name of a third party without the consent of the original girik holder. This study aims to examine the legal efforts of girik holders in canceling certificates and to analyze the forms of legal protection that can be provided. The research method used is normative legal with a literature review approach, utilizing secondary data in the form of laws and regulations, legal principles, literature, journals, and court decisions. Legal material collection techniques involve identifying and inventorying relevant positive legal rules and doctrines. Analysis was conducted through grammatical and systematic legal interpretation, as well as legal construction using theological and analogical methods. The results of the study indicate that girik holders have legal standing to file civil lawsuits based on Article 1365 of the Civil Code. The issuance of certificates by third parties for customary land that has been controlled for generations without a valid legal basis is declared an unlawful act, rendering the certificates legally flawed and unenforceable. This ruling affirms that the rights of traditional land rights holders remain protected, as well as the importance of caution on the part of land agencies in issuing certificates in accordance with the principles of transparency and cash payment.

Keywords: Girik, Legal Protection, Land Rights Certificate

Pendahuluan

Sertifikat adalah suatu tanda bukti yang sah dan resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang untuk mengesahkan suatu pernyataan atau hak.¹ Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tertentu. Sertifikat ini menjadi bukti sah atas status hukum tanah, yang dapat berupa hak milik, hak sewa, hak pakai, atau hak lainnya.²

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat merupakan hasil dari lembaga pemerintah, tetapi terdapat kemungkinan adanya ketidakakuratan, baik karena kesalahan administratif maupun sebab lainnya.³

Ketentuan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Tanah girik adalah tanah yang belum memiliki sertifikat resmi dan tidak terdaftar di kantor pertanahan setempat. Tanah ini juga tidak memiliki status hak eksklusif seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Hak Pakai, atau Hak Milik. Karena tidak memiliki status hukum yang kuat, tanah girik rentan terhadap sengketa atau klaim kepemilikan yang tidak jelas.⁴

Sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti hak yang diterbitkan bagi pemegang hak atas tanah. Dokumen ini disusun berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah dicatat dalam buku tanah. Penerbitan sertifikat tanah merupakan proses penting dalam sistem hukum pertanahan yang memberikan perlindungan hukum terhadap status kepemilikan tanah.⁵ Namun, proses ini sering kali memunculkan sengketa, terutama dalam kasus tanah girik. Sengketa tanah ini sering kali melibatkan klaim kepemilikan yang bertentangan antara pemegang girik dan pemegang sertifikat yang terdaftar secara sah.⁶

Meskipun sertifikat tanah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum, sering kali ditemukan sertifikat yang cacat hukum. Hal ini dapat menyebabkan sertifikat batal demi hukum, terutama jika merugikan pihak lain.⁷ Cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tanah sering kali memicu konflik dan

¹ Indira Retno Aryantie, Oemar Moechtar & Angela Melani Widjaja, *Pemahaman Sepertai Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2022, hlm 61.

² Laela Rahmawati, Evy Indriasari & Tiyas Vika Widystuti, *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karena Rusak*, Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2023, hlm. 23.

³ Jeremias Lemek, *Mencari Keadilan*, Media Pressindo, Jakarta, 2022, hlm. 75-79.

⁴ Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria*, CV. Beta Aksara, Jawa Timur, 2024, hlm. 67.

⁵ Irene Svinarky & Parningotan Malau, *Penerbitan Sertifikat Halal Berdasarkan Prespektif Hukum Di Indonesia*, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Volume 8 Nomor 1, 2020, hlm. 74.

⁶ Theodorus Lae, *Lembaga Adat dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan (Sebuah Konsep Menuju Ius Constituendum)*, K-Media, Yogyakarta, 2024, hlm. 39.

⁷ Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan Cetakan Ke-1*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 117.

permasalahan di bidang pertanahan yang tidak hanya melibatkan masyarakat, tetapi juga lembaga pemerintah terkait.⁸

Beberapa kasus yang menyalahgunakan sertifikat tanah ini berasal dari klaim kepemilikan tanah oleh keluarga Mahuze yang telah menguasai tanah tersebut secara turun-temurun. Namun pada tahun 1982, tanpa sepengetahuan atau persetujuan mereka, diterbitkan Sertifikat Hak Guna Pakai atas nama Departemen Penerangan RI, yang kemudian berpindah ke KORPRI dan RRI. Penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dianggap tidak sah, karena tidak melibatkan pemilik asli tanah. Akibatnya, keluarga Mahuze kehilangan akses dan penguasaan atas tanah warisan mereka⁹.

Kasus di Kabupaten Purbalingga, Perkara ini berasal dari adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Eko Purwanto, selaku Penggugat, terhadap Sanmurdji alias Bugil (Tergugat I), Juri Sohari (Tergugat II), serta Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Purbalingga sebagai Turut Tergugat. Penggugat menggugat para tergugat karena mendalilkan bahwa telah terjadi perampasan hak atas tanah milik atau yang dikuasainya secara sah, yang kemudian diduga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat, tanpa persetujuan dan keterlibatan Penggugat.

Masalah ini muncul karena belum ada regulasi yang tegas mengatur bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang girik asal seiring dengan penerbitan sertifikat oleh pihak ketiga. Oleh karena itu, penting untuk melakukan kajian mengenai sejauh mana perlindungan hukum terhadap pemegang girik asal dan bagaimana mekanisme hukum yang tepat agar hak-hak mereka tidak diabaikan dalam proses sertifikasi tanah yang melibatkan pihak ketiga.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang girik asal dalam kaitannya dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh pihak ketiga serta untuk mengeksplorasi potensi konflik dan solusi hukum yang dapat diterapkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang girik asal.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan fokus pada data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur. Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan masalah yang terdiri dari empat jenis pendekatan. Pertama, pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*) dan pendekatan konseptual. Obyek dalam penelitian ini ialah Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Girik Asal Atas Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. Sumber data yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan buku sekunder, serta bahan hukum tersier. Teknik pengambilan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, mencakup undang-undang, peraturan pemerintah, regulasi terkait, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli hukum.

Hasil Penelitian

Analisis Upaya Hukum Dalam Menyelesaikan Sengketa Bagi Pemegang Girik Asal Untuk Pembatalan Sertifikat Atas Nama Pihak Ketiga

⁸ Harrys Pratama Teguh, *Hukum Pidana Jabatan & Siber Untuk Notaris*, Pohn Cahaya, Yogyakarta, 2024, hlm. 83.

⁹ Medina, *Perlindungan Hukum Dalam Penguasaan Tanah Negara Dan Implikasi Pendaftarannya*, Tesis, Makassar, Universitas Hasanuddin Makassar, 2024, hlm. 1.

Sengketa pertanahan antara pemegang girik asal dengan pemegang sertifikat atas nama pihak ketiga merupakan bentuk konflik agraria yang kerap terjadi di Indonesia.¹⁰ Persoalan ini muncul ketika tanah yang telah lama dikuasai oleh individu berdasarkan girik, yang merupakan bukti administratif penguasaan tanah di masa lalu, tiba-tiba diterbitkan sertifikatnya atas nama pihak lain tanpa sepengetahuan atau persetujuan pihak penguasa asal. Dalam hal ini, pemegang girik mengalami kerugian dan kehilangan hak atas tanah yang dikuasainya secara historis dan faktual.¹¹

Keberadaan sertifikat tanah merupakan bagian integral dari upaya pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.¹² Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bentuk pengakuan dan bukti tertulis atas hak seseorang atau badan hukum terhadap sebidang tanah tertentu.¹³ Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti hukum yang sah dan kuat dalam kaitannya dengan kepemilikan atau penguasaan tanah, karena telah melalui proses administrasi dan pendaftaran tanah secara sistematis.

Sertifikat tanah tidak hanya mencatat data fisik tanah seperti lokasi, luas, batas-batas, dan peta bidang tanah namun juga memuat data yuridis, yakni identitas subjek hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut serta jenis hak yang melekat padanya.¹⁴ Dalam praktiknya, sertifikat tanah menjadi instrumen vital dalam transaksi pertanahan, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau jaminan kredit (hak tanggungan), karena memberikan jaminan hukum kepada para pihak yang terlibat.¹⁵

Salah satu bentuk hak atas tanah yang paling banyak dikenal dan memiliki kedudukan tertinggi dalam hierarki hak atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). SHM merupakan jenis hak atas tanah yang paling kuat, penuh, dan bersifat permanen. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sertifikat Hak Milik diberikan khusus kepada Warga Negara Indonesia, dan tidak dapat dimiliki oleh orang asing atau badan hukum asing, kecuali dalam bentuk hak atas tanah lainnya seperti Hak Pakai.¹⁶

Keistimewaan dari sertifikat hak milik adalah sifatnya yang tidak dibatasi oleh waktu, sehingga pemiliknya memiliki keleluasaan untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Pemilik SHM juga memiliki hak untuk menjadikan tanah tersebut sebagai objek jaminan kredit melalui pengikatan hak tanggungan.

¹⁰ Victor Angsono Huatama, *Op. Cit.*, hlm. 35.

¹¹ Sri Susyanti Nur, Herry M. Polontoh, *Hak Penguasaan dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 81.

¹² *Ibid.*, hlm. 88.

¹³ Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, CV. Lawwana, Semarang, 2024, hlm. 79.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 82.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 89.

¹⁶ Kamal Alamsyah, Amdre Ariesmansyah, Rifqi Khairul Arifin, *Administrasi Publik Era Digitalisasi*, CV. Mega Press Nusantara, Sumedang, 2025, hlm. 64.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 71.

Sertifikat tanah dan SHM tidak hanya memiliki nilai administratif, tetapi juga memiliki dimensi yuridis yang harus selalu diuji secara hati-hati dalam setiap proses peralihan hak dan penyelesaian sengketa. Kepastian hukum yang dijanjikan melalui keberadaan sertifikat harus dibarengi dengan keterbukaan informasi, keakuratan data, dan keterlibatan masyarakat sekitar dalam proses pendaftaran. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya konflik agraria dan mewujudkan keadilan substantif dalam penguasaan serta pemilikan tanah di Indonesia.

Kedudukan Para Pihak Dalam Sengketa Pertanahan

a. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Girik Asal

Pemegang girik asal yang merasa haknya dilanggar akibat penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh pihak ketiga yang tidak sah berhak untuk meminta pembatalan sertifikat tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan oleh negara harus mencakup pengakuan terhadap hak-hak adat dan penguasaan fisik tanah, meskipun prosedur administrasi pertanahan belum sepenuhnya diikuti. Dalam hal ini, peraturan pertanahan nasional seharusnya tidak mengabaikan kenyataan hukum yang ada dalam masyarakat adat. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin hak atas tanah yang telah dikuasai oleh masyarakat hukum adat, sebagaimana tercermin dalam teori perlindungan hak asasi manusia yang diusung oleh Hadjon.

Perlindungan hukum bagi pemegang girik asal memiliki peran yang sangat penting dalam kerangka keadilan agraria dan kepastian hukum di Indonesia.¹⁸ Meski girik bukan merupakan sertifikat hak atas tanah yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun girik tetap memiliki nilai yuridis sebagai bukti penguasaan fisik dan historis atas tanah yang telah diwariskan secara turun-temurun atau dikuasai berdasarkan hukum adat maupun riwayat transaksi sebelumnya.

Sengketa pertanahan ini dapat diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan. Harahap menjelaskan bahwa sengketa hukum, terutama yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah, dapat diselesaikan dengan mengajukan gugatan perdata yang bertujuan untuk membatalkan sertifikat yang tidak sah dan memperbaiki kesalahan administrasi yang terjadi.

Menurut Harahap gugatan perdata dalam sengketa pertanahan harus mengedepankan prinsip *rechtvaardigheid* atau keadilan substansial, yang berarti bahwa pengadilan tidak hanya menilai bukti administratif, tetapi juga fakta-fakta materiil seperti penguasaan fisik atas tanah, serta riwayat kepemilikan tanah yang sah. Penggugat yang merupakan pemegang girik asal harus dapat menunjukkan bukti penguasaan tanah secara turun-temurun dan bahwa tanah tersebut tidak pernah dipindah-tangankan ke pihak lain tanpa sepengetahuan mereka.

Penyelesaian sengketa berdasarkan teori M. Yahya Harahap sangat penting, terutama dalam konteks pertanahan, karena memberikan kerangka hukum yang terstruktur, objektif, dan terukur bagi para pencari keadilan untuk menyelesaikan konflik secara sah dan beradab.¹⁹ Dalam praktik hukum Indonesia, teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Harahap menekankan pentingnya mekanisme hukum formal (litigasi) dan mekanisme administratif, yang dapat dijadikan dasar dalam mencari keadilan, khususnya dalam kasus-kasus pertanahan

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 73.

¹⁹ Farid Wajdi, Ummi Salamah Lubis, dan Diana Susanti, *Op. Cit.*, hlm. 71.

seperti konflik antara pemegang girik dan pemegang sertifikat.²⁰ Berikut ini penjelasan mengapa penyelesaian sengketa menurut teori M. Yahya Harahap sangat penting : Memberikan Jalan Keluar yang Pasti secara Hukum, Menjamin Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dirugikan, Menghindari Tindakan Main Hak Sendiri, Menjadi Sarana Pembatalan Sertifikat yang Cacat dan Menumbuhkan Rasa Keadilan Substantif dan Formal

b. Penyelesaian Sengketa Pertanahan antara Pemegang Girik Asal dan Pemegang Sertifikat

Penyelesaian sengketa atas konflik tersebut dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yakni jalur litigasi dan jalur non-litigasi, yang keduanya memiliki karakteristik serta kelebihan masing-masing.

1) Jalur Litigasi (Penyelesaian melalui pengadilan)

Jalur litigasi merupakan upaya penyelesaian melalui lembaga peradilan, yaitu dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri. Gugatan biasanya diajukan oleh pemegang girik sebagai penggugat terhadap pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan (sebagai turut tergugat) untuk meminta pembatalan sertifikat hak atas tanah.

2) Jalur Non-Litigasi (Penyelesaian secara administratif dan Mediasi)

Sebagai alternatif terhadap penyelesaian di pengadilan, sengketa pertanahan juga dapat diselesaikan secara administratif atau melalui mediasi, khususnya jika pemegang girik ingin menghindari proses peradilan yang panjang.

3) Faktor Penentu Keberhasilan Penyelesaian Sengketa

Beberapa faktor penting yang menentukan efektif tidaknya penyelesaian sengketa tersebut antara lain sebagai berikut :

a) Kelengkapan dan Kekuatan Bukti yang Dimiliki Pemegang Girik

Dalam setiap penyelesaian sengketa, alat bukti menjadi elemen sentral yang akan menjadi dasar pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan, baik oleh pengadilan maupun lembaga administratif.

b) Peran Aktif Lembaga Terkait: BPN, Pemerintah Desa, dan Pengadilan

Pemerintah desa memegang peranan penting dalam memberikan data awal riwayat tanah, menerbitkan surat keterangan tanah, serta menjembatani komunikasi antara masyarakat dan BPN. Keterangan dari pemerintah desa kerap menjadi acuan utama dalam proses pendaftaran atau saat perkara masuk ke ranah sengketa.

Lembaga peradilan menjadi tempat terakhir penyelesaian jika upaya administratif dan mediasi gagal. Oleh karena itu, hakim harus memiliki kepekaan tinggi dalam menilai alat bukti secara menyeluruh, tidak semata-mata terpaku pada dokumen formal, tetapi juga pada bukti penguasaan fisik dan sejarah pemilikan tanah.

Dasar Sengketa

Dasar utama terjadinya sengketa dalam kasus pertanahan antara pemegang girik asal dan pemegang sertifikat pihak ketiga berakar pada perbedaan sumber pembuktian hak atas tanah yang diakui dalam praktik, namun memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Sengketa muncul ketika tanah yang secara fisik telah dikuasai oleh seseorang atau keluarganya secara turun-temurun berdasarkan bukti kepemilikan berupa girik, tiba-tiba diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas nama pihak lain (pihak ketiga).

²⁰ *Ibid.*, hlm. 73.

Dasar sengketa ini adalah konflik antara penguasaan tanah berdasarkan bukti adat (girik) dan penguasaan formal berdasarkan bukti sertifikat, yang berimplikasi pada pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang telah lebih dahulu menguasai tanah tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah segala upaya yang diberikan kepada subjek hukum untuk melindungi hak-haknya dari tindakan sewenang-wenang, baik oleh penguasa maupun oleh pihak lain, dalam bentuk preventif maupun represif. Pemegang girik asal telah kehilangan haknya secara sepihak akibat penerbitan sertifikat kepada pihak ketiga tanpa adanya proses verifikasi yang transparan dan akuntabel.

Dalam sengketa tanah antara pemegang girik dan pemegang sertifikat, jalur non-litigasi dapat dilakukan melalui pengaduan ke Kantor Pertanahan (ATR/BPN) atau permohonan pembatalan sertifikat melalui mekanisme administrasi. Apabila tidak berhasil, maka langkah selanjutnya adalah melalui litigasi, yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menuntut pembatalan sertifikat atas nama pihak ketiga.

Upaya Hukum yang Ditempuh

Dalam menghadapi sengketa pertanahan yang terjadi akibat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh pihak ketiga, pemegang girik asal memiliki hak konstitusional dan legal untuk menempuh upaya hukum guna memperjuangkan hak atas tanah yang selama ini dikuasainya. Upaya hukum ini dapat dilakukan melalui dua jalur, yakni jalur administratif dan jalur peradilan (litigasi), sesuai dengan kerangka hukum pertanahan di Indonesia.

Upaya hukum yang ditempuh tersebut tidak terlepas dari landasan teoritik dalam hukum, yaitu teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon dan teori penyelesaian sengketa dari M. Yahya Harahap, yang memberikan perspektif mendalam mengenai bagaimana seharusnya hukum berpihak kepada pihak yang dirugikan dan bagaimana sengketa harus diselesaikan secara adil.

a. Upaya hukum secara administratif (Non Litigasi)

Upaya hukum administratif ditempuh dengan cara mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada Kantor Pertanahan atau Kementerian ATR/BPN, sesuai ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pemegang girik dapat menyampaikan pengaduan atau keberatan atas penerbitan sertifikat, dengan melampirkan bukti penguasaan tanah seperti girik, bukti jual beli adat, keterangan saksi, dan surat keterangan dari kelurahan/desa.

Berdasarkan dengan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, langkah ini merupakan perlindungan hukum preventif, di mana negara melalui lembaga administrasi pertanahan diharapkan mampu menyelesaikan persoalan sebelum berkembang menjadi perkara di pengadilan.²¹ Tujuannya adalah agar hak masyarakat terlindungi dari tindakan administratif yang sewenang-wenang, seperti penerbitan sertifikat tanpa konfirmasi kepada penguasa tanah secara nyata.²²

Apabila proses administratif ini berjalan efektif, penyelesaian dapat dicapai melalui mediasi atau klarifikasi yang difasilitasi oleh BPN, dan apabila ditemukan

²¹ Indah Ramadhany, Cindyva Thalia Mustika dan Soffyan Angga Fahlani, *Teori & Perkembangan Hukum Acara Administrasi (Peradilan Tata Usaha Negara)*, Deepublish Digital, Sleman, 2024, hlm. 34.

²² *Ibid.*, hlm. 38-39.

adanya cacat prosedur, maka sertifikat dapat dibatalkan secara administratif Objek Gugatan.

b. Upaya hukum melalui jalur peradilan (Litigasi)

Apabila upaya administratif tidak membawa hasil atau tidak memberikan kepastian hukum, maka pemegang girik dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap pemegang sertifikat sebagai tergugat, dan Kantor Pertanahan sebagai turut tergugat. Tujuannya adalah untuk meminta pembatalan sertifikat yang telah diterbitkan secara melawan hukum dan mengakui hak penggugat atas tanah tersebut.²³

Gugatan ini termasuk dalam sengketa perdata keperdataaan, sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, yang mengkategorikan sengketa hak milik atas tanah sebagai perkara perdata murni yang dapat diselesaikan melalui proses pembuktian di pengadilan.

Dalam pandangan Yahya Harahap, fungsi peradilan adalah sebagai sarana untuk memulihkan kembali hak-hak yang dirugikan, bukan hanya untuk memberikan sanksi, melainkan juga untuk menegakkan prinsip keadilan substantif. Oleh karena itu, apabila terbukti bahwa penggugat memiliki bukti penguasaan yang sah dan bahwa proses penerbitan sertifikat oleh tergugat dilakukan secara tidak sah, maka majelis hakim berwenang untuk membatalkan sertifikat dan memulihkan kembali hak atas tanah kepada penggugat.

c. Tujuan dari Upaya Hukum

Upaya hukum yang ditempuh oleh pemegang girik asal dalam menghadapi sengketa pertanahan bukan semata-mata untuk memenangkan perkara, melainkan untuk memulihkan hak yang telah dilanggar, memperoleh kepastian hukum, dan mendapatkan perlindungan dari negara terhadap tindakan yang merugikan.²⁴ Dalam praktiknya, penerbitan sertifikat kepada pihak ketiga seringkali dilakukan tanpa memperhatikan penguasaan fisik dan bukti kepemilikan yang sah dari pemegang girik, sehingga menimbulkan kerugian yang nyata dan berkelanjutan.

Secara umum, tujuan dari dilakukannya upaya hukum oleh pemegang girik adalah sebagai berikut :

1) Memulihkan Hak atas Tanah yang Dilanggar;

Tujuan utama dari upaya hukum adalah untuk mengembalikan hak penguasaan dan/atau kepemilikan tanah kepada pihak yang benar, dalam hal ini pemegang girik yang telah menguasai tanah secara fisik, turun-temurun, dan memiliki bukti administratif seperti girik, surat jual beli adat, dan dokumen pendukung lainnya.

2) Mendapatkan Perlindungan Hukum dari Negara;

Berdasarkan teori Philipus M. Hadjon, salah satu fungsi utama hukum adalah memberikan perlindungan terhadap hak-hak warga negara, baik melalui upaya preventif maupun represif. Upaya hukum dalam sengketa pertanahan bertujuan agar negara hadir secara konkret dalam melindungi warganya dari tindakan sewenang-wenang, termasuk dalam hal ini penerbitan sertifikat tanpa dasar hukum yang sah.

²³ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 71.

²⁴ Safitri Wikan Nawang Sari, *Pokok-Pokok Praktik Peradilan Pidana*, Lakesha, Klaten, 2024, hlm. 52.

Dengan menempuh jalur administratif maupun jalur litigasi, pemegang girik menuntut agar negara melalui aparaturnya bertanggung jawab dan menjalankan fungsinya untuk melindungi hak-hak keperdataan masyarakat secara adil.

3) Menjadi Dasar Penertiban dan Reformulasi Kebijakan Pertanahan;

Upaya hukum yang ditempuh dalam kasus pertanahan juga dapat menjadi preseden atau rambu hukum yang mendorong evaluasi terhadap kebijakan dan prosedur administrasi pertanahan di masa mendatang. Ketika masyarakat aktif menempuh jalur hukum, hal ini menjadi sinyal bahwa masih terdapat kelemahan dalam sistem pengawasan dan pelayanan agraria. Dengan ini tujuan dari upaya hukum tidak hanya bersifat individual, tetapi juga bersifat kolektif dan struktural, dalam rangka mendorong negara untuk lebih hati-hati, transparan, dan akuntabel dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan hak atas tanah.

Upaya perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa bagi pemegang girik asal

Sengketa pertanahan antara pemegang girik asal dan pemegang sertifikat atas nama pihak ketiga merupakan persoalan yang sering muncul dalam praktik hukum agraria di Indonesia.²⁵ Sengketa ini biasanya berakar pada dualitas klaim hak antara penguasa tanah secara fisik yang mendasarkan kepemilikannya pada bukti girik atau alas hak adat, dengan pihak lain yang memperoleh hak atas tanah melalui sertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁶

Dalam kerangka hukum, pemegang girik asal berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dijelaskan dalam teori Perlindungan Hukum oleh Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat dapat dilakukan melalui dua cara, yakni:

- a. Perlindungan hukum preventif, yaitu pencegahan terjadinya pelanggaran terhadap hak masyarakat melalui kebijakan administratif dan pengawasan terhadap proses pendaftaran tanah;
- b. Perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran hak, melalui mekanisme penyelesaian sengketa seperti keberatan administratif, gugatan ke pengadilan, atau pembatalan sertifikat.

Dalam permasalahan pertanahan ini, pemegang girik yang haknya dirugikan akibat penerbitan sertifikat oleh pihak ketiga dapat menempuh upaya hukum represif melalui mekanisme :

- a. Keberatan ke Kantor Pertanahan (BPN) dengan menyertakan bukti penguasaan dan riwayat tanah;
- b. Permohonan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila sengketa berkaitan dengan keputusan administratif penerbitan sertifikat;

Upaya hukum ini sejalan dengan pandangan M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perdata harus ditempuh melalui jalur hukum formal demi mencapai tiga tujuan utama: perlindungan, kepastian hukum, dan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa melalui peradilan bukan hanya menyelesaikan konflik, tetapi juga memberikan rujukan legal terhadap siapa yang sebenarnya memiliki hak yang sah atas tanah yang disengketakan.²⁷ Oleh karena

²⁵ Muhammad Ardhi Razaq Abqa, dkk, *Peradilan & Penegakan Hukum*, PT. Sada Kurnia Pustaka, Serang, 2023, hlm. 80.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 84.

²⁷ Dhiraj Kelly Sawlani, *Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank: Asas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Scopindo Media Utama, Surabaya, 2025, hlm. 18.

itu, perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa dalam kasus ini tidak dapat dipisahkan.²⁸ Perlindungan hukum bertujuan menjamin hak-hak konstitusional pemegang girik atas tanah, sedangkan penyelesaian sengketa adalah instrumen yuridis untuk menegakkan perlindungan tersebut dalam ranah praktis.²⁹ Keduanya menjadi satu kesatuan yang saling menopang dalam memastikan tidak adanya penyalahgunaan kewenangan oleh aparat pertanahan dan tidak terjadi kriminalisasi terhadap penguasa tanah yang sah secara sosial dan historis.³⁰

Integrasi perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa dalam upaya pembatalan sertifikat hak milik atas nama pihak lain

Penyelesaian sengketa tanah akibat penerbitan sertifikat di atas girik, tidak cukup hanya dengan melihat aspek hukum formil semata, namun harus diintegrasikan dengan perlindungan hukum substantif terhadap pihak yang secara nyata telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut. Integrasi antara pendekatan preventif dan represif dari Hadjon serta pendekatan litigasi dari Harahap menjadi fondasi yang kuat untuk memastikan bahwa pemegang girik tidak kehilangan haknya hanya karena belum bersertifikat.

Hal ini juga menunjukkan pentingnya sinergi antara masyarakat, pemerintah, dan lembaga hukum untuk menciptakan sistem pertanahan yang berkeadilan, tidak diskriminatif, serta berpihak pada penguasa tanah yang sah secara historis dan sosial. Maka dari itu, pemegang girik perlu didukung tidak hanya melalui upaya hukum formal, tetapi juga dengan reformasi administrasi pertanahan yang lebih transparan dan partisipatif..

Analisis Perlindungan Hukum Pemegang Girik Asal Untuk Dilakukan Pembatalan Atas Penerbitan Sertifikat Untuk Pihak Ketiga

Peralihan hak atas tanah seringkali tidak diiringi dengan sistem pendaftaran yang tertib dan transparan.³¹ Kondisi ini menyebabkan tumpang tindih hak atas tanah, antara pemilik tanah yang menguasai secara fisik berdasarkan alas hak lama seperti girik, dengan pihak ketiga yang telah memperoleh sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keadaan ini memunculkan potensi sengketa pertanahan, yang salah satu bentuk penyelesaiannya adalah melalui pembatalan sertifikat. Pembatalan sertifikat biasanya diajukan oleh pihak yang merasa haknya dirugikan atas penerbitan sertifikat tersebut, terutama apabila dalam proses penerbitannya terdapat cacat hukum atau administrasi.

Secara hukum, dasar pembatalan sertifikat dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mengatur bahwa sertifikat dapat dibatalkan apabila terdapat kekeliruan prosedural, manipulasi data, pemalsuan dokumen, atau tumpang tindih hak. Kasus seperti ini cukup sering terjadi di Indonesia, mengingat masih banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi, dan masyarakat masih banyak menggunakan girik sebagai bukti penguasaan tanah. Dalam berbagai

²⁸ Sri Lestari Poernomo, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Jawa Barat, 2022, hlm. 72.

²⁹ Yuvensianus Manek, I Made Arjaya & Ni Komang Arini Setawati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Migran Indonesia Non Prosedural dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2023, hlm. 36.

³⁰ Dwi Rezki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan* Edisi Kedua, PT. Alumni, Bandung, 2020, hlm. 23.

³¹ Ridwan Hayatuddin, *Op. Cit.*, hlm. 89.

putusan pengadilan, sering ditemukan bahwa penerbitan sertifikat oleh BPN dilakukan tanpa melibatkan pemilik awal, tanpa proses pengumuman secara terbuka di tingkat kelurahan/desa, atau bahkan tanpa verifikasi riwayat tanah yang sah.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah bisa terjadi karena adanya cacat hukum atau administratif dalam proses penerbitannya. Hal ini cukup sering terjadi di Indonesia, terutama di daerah-daerah yang masih menggunakan bukti kepemilikan tanah lama seperti girik, petok D, atau letter C yang belum disertifikatkan.

Dalam hal pertanahan, perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau adanya tindakan yang merugikan hak seseorang. Perlindungan ini bertujuan untuk memulihkan hak yang dilanggar dan memberikan keadilan kepada pihak yang dirugikan melalui mekanisme hukum yang tersedia.³² Bagi pemegang girik asal yang merasa haknya atas tanah telah dilanggar akibat diterbitkannya sertifikat hak milik (SHM) kepada pihak ketiga, terdapat beberapa bentuk upaya hukum represif yang dapat ditempuh, antara lain :

1. Keberatan Administrasi kepada BPN

Tujuan dari keberatan administratif ini adalah agar BPN melakukan penelitian ulang terhadap proses penerbitan sertifikat yang dianggap cacat hukum atau melanggar prosedur. Jika terbukti ada pelanggaran administratif, BPN memiliki kewenangan untuk meninjau ulang atau membatalkan sertifikat tersebut berdasarkan ketentuan internal, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 maupun Peraturan Menteri ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Proses administratif ini seringkali tidak menghasilkan pembatalan langsung karena sifatnya terbatas dan tergantung pada penilaian pejabat BPN. Oleh karena itu, jika tidak ada solusi dari proses ini, pemegang girik dapat melanjutkan dengan upaya hukum berikutnya..

2. Permohonan Pembatalan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Pemegang girik asal dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk meminta pembatalan atas keputusan tersebut. Dalam hal ini, penerbitan sertifikat dipandang sebagai produk hukum tertulis oleh pejabat tata usaha negara yang memiliki kekuatan hukum, namun dinilai melanggar asas-asas pemerintahan yang baik, misalnya dilakukan tanpa pengecekan riwayat kepemilikan yang sah atau tanpa pengumuman di desa selama 30 hari sebagaimana prosedur pendaftaran tanah. Jika hakim menilai bahwa terdapat cacat administrasi atau pelanggaran prosedur, maka PTUN dapat membatalkan sertifikat yang sudah diterbitkan.

3. Gugatan ke Pengadilan Negeri (Perdata)

Selain ke PTUN, pemegang girik juga memiliki hak untuk menempuh jalur perdata melalui Pengadilan Negeri, khususnya jika perkaranya tidak semata-mata menyangkut tindakan administrasi negara, tetapi juga menyangkut penguasaan fisik atas tanah, pengakuan hak milik, atau bahkan adanya indikasi penyerobotan tanah oleh pihak yang memegang sertifikat.

Upaya melalui pengadilan negeri biasanya menjadi pilihan utama jika tanah tersebut memang telah dikuasai secara fisik oleh pemegang girik atau turun-

³² Emil El Faisal dan Mariyani, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Bening Media Publishing, Palembang, 2020, hlm. 72.

temurunnya, dan terdapat bukti kuat berupa girik, saksi-saksi, surat pernyataan ahli waris, dan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).

Keberadaan sertifikat hak milik merupakan bentuk pembuktian administratif tertinggi atas suatu bidang tanah.³³ Namun, perlu dipahami bahwa kepemilikan hak atas tanah tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan sertifikat, melainkan juga oleh penguasaan riil dan alas hak yang sah, termasuk alas hak tradisional seperti girik. Hal ini menjadi dasar dalam pengakuan dan perlindungan hukum terhadap pemegang girik asal, terutama apabila terdapat tindakan administratif seperti penerbitan sertifikat oleh pihak lain yang tidak memiliki dasar perolehan hak yang sah.

Perkara ini menegaskan bahwa dalam sistem hukum Indonesia, kepemilikan tanah tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan sertifikat, tetapi juga oleh penguasaan faktual, alas hak, dan itikad baik. Oleh karenanya, pemegang girik asal tetap dapat memperoleh perlindungan hukum yang memadai, selama mampu membuktikan haknya melalui jalur hukum yang tersedia.

a. Kedudukan Hukum Pemegang Girik

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, girik bukan merupakan tanda bukti hak milik atas tanah, melainkan bukti penguasaan fisik dan pembayaran pajak tanah (historisnya, pajak bumi dan bangunan/PBB atau pajak hasil bumi). Meskipun girik tidak termasuk dalam daftar hak-hak yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), namun dalam praktik peradilan, girik tetap dianggap sebagai bukti awal kepemilikan atau penguasaan yang sah atas tanah, terlebih jika didukung bukti lain seperti :

- 1) Surat riwayat tanah
- 2) Surat keterangan kepala desa/lurah
- 3) Bukti turun-temurun penguasaan
- 4) Pembayaran pajak secara rutin

Kedudukan hukum pemegang girik dapat dianggap memiliki hak keperdataan (*civil rights*) yang dapat dipertahankan di hadapan hukum apabila timbul sengketa, meskipun belum ditingkatkan menjadi hak milik yang terdaftar di BPN.

b. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Girik

Perlindungan hukum terhadap pemegang girik menjadi sangat penting. Mengacu pada teori Philipus M. Hadjon, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak, misalnya dengan melakukan pengukuhan hak melalui proses sertifikasi resmi ke BPN sebelum pihak lain mengklaim kepemilikan. Pemegang girik dapat mengurus dokumen lengkap seperti surat riwayat tanah, surat keterangan dari kepala desa atau lurah, serta melakukan pengukuran ulang agar mendapatkan perlindungan administratif dan yuridis. Langkah ini sangat krusial mengingat tanah yang belum bersertifikat tetap terbuka kemungkinan untuk diklaim oleh pihak ketiga.

Namun ketika sengketa telah terjadi dan hak pemegang girik terancam akibat penerbitan sertifikat kepada pihak lain, maka yang berlaku adalah perlindungan hukum represif.

c. Penyelesaian Sengketa dari Kacamata Hukum yang Berlaku

³³ Elyta Ras Ginting, *Hukum Acara Pengadilan Niaga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2024, hlm. 139.

Fenomena pembatalan sertifikat oleh pengadilan bukanlah hal yang langka. Banyak putusan pengadilan, baik di tingkat negeri, PTUN, maupun Mahkamah Agung, yang memutuskan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang terbukti diterbitkan secara tidak sah, terutama jika tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain secara sah dan turun-temurun. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak yang paling kuat, namun tetap bisa dibatalkan apabila terbukti melanggar prinsip keadilan, asas legalitas, serta tidak melibatkan semua pihak yang berkepentingan dalam proses penerbitannya.

Dengan demikian, perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa pertanahan, pemegang girik memiliki dasar hukum dan peluang untuk mempertahankan hak atas tanahnya, baik melalui jalur administratif maupun litigasi. Oleh karena itu, tesis ini menekankan pentingnya mengkaji secara mendalam analisis terhadap upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang girik asal, serta perlindungan hukum yang layak diberikan oleh negara dalam rangka menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Perlindungan hukum terhadap pemegang girik asal bukanlah sekadar pengakuan terhadap keberadaan dokumen lama, melainkan merupakan pengakuan terhadap hak keperdataan yang sah dan diperoleh secara jujur dan nyata. Perkara ini memberikan preseden penting bahwa hukum harus berpihak pada keadilan substantif dan tidak hanya terjebak dalam formalitas administratif yang bisa saja cacat atau disalahgunakan.³⁴ Perlindungan substansif adalah konsep keadilan yang menekankan isi atau substansi dari suatu kebijakan, peraturan, atau putusan hukum, bukan hanya pada prosedur atau tata caranya.³⁵ Perlindungan ini berorientasi pada hasil akhir yang adil bagi semua pihak, terutama mereka yang secara faktual mengalami kerugian atau ketidakadilan, meskipun secara formal atau prosedural hukum tampak sudah dijalankan.

Dalam sistem pertanahan Indonesia yang masih diwarnai banyak persoalan tumpang tindih kepemilikan dan keterbatasan literasi hukum, pendekatan semacam ini sangat dibutuhkan untuk menjamin keadilan yang merata bagi seluruh warga negara

Kesimpulan

Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang girik asal dalam menghadapi penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) atas nama pihak ketiga adalah melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan berdasarkan perbuatan melawan hukum, gugatan ini bertujuan untuk membatalkan SHAT yang diterbitkan tanpa proses peralihan hak yang sah, serta untuk menuntut pengakuan atas hak atas tanah yang selama ini dikuasai secara riil dan berkelanjutan oleh pemegang girik.

Perlindungan hukum terhadap pemegang girik tetap dijamin selama dapat membuktikan penguasaan fisik dan alas hak yang sah seperti Girik Penggugat berhasil membuktikan penguasaan tanah yang disengketakan oleh keluarganya tanpa pelepasan hak kepada pihak lain Majelis Hakim menyatakan bahwa SHAT atas nama Tergugat cacat hukum karena diterbitkan tanpa prosedur yang benar

³⁴ Sufiarina, dkk, *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024, hlm. 158.

³⁵ Edy Sony, dkk, *Pengantar Hukum Progresif*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024, hlm. 92.

verifikasi lapangan dan riwayat peralihan hak yang sah sehingga sertifikat tersebut harus dibatalkan. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri di mana pengadilan tidak hanya menilai bukti formil tetapi juga penguasaan fisik dan riwayat kepemilikan tanah menegaskan bahwa keadilan substantif harus diutamakan dalam sengketa pertanahan jika terbukti ada pelanggaran hak keperdataan dan prosedur pertanahan nasional.

Daftar Pustaka

A. Buku:

A. Wangsawidjaja, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*, Lautan Pustaka, Yogyakarta, 2020.

Adi Setiawan dan Pramudia Mulyono Muslim, *Manajemen Komitmen pada Sistem Perbendaharaan dan Anggaran Negara*, Direktorat Sistem Perbendaharaan Kementerian Keuangan, Jakarta, 2021.

Adrian Fernando Simangunsong, *Mengkritisi Hukum Pengadaan Tanah & Penilaian Ganti Kerugian Era UU Cipta Kerja*, PT. RajaGrafindo, Depok, 2022.

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2020.

Afrizal Mukti Wibowo, dkk, *Pengantar Hukum Indonesia Teori, Praktik dan Transformasi*, Sada Kurnia Pustaka dan Penulisan, Serang, 2025.

Ahmad Mujahidin, *Hukum Wakaf di Indonesia dan Proses Penanganan Sengketanya*, Kencana, Jakarta, 2021.

Ahmad Syafi'I SJ, *Fiqih Agraria: Hak Milik individu dan Otoritas Negara Atas Tanah dalam Pemikiran Modern Hukum Islam*, Malang, Unisma Press, 2024.

Agus Dwiyanto, dkk, *Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Malang, 2021.

Agus Riyanto, *Pengantar Hukum Indonesia*, CV. Gita Lentera, Padang, 2023.

Aminuddin Ilmar, *Hukum Administrasi Pemerintahan Edisi Pertama*, Kencana, Jakarta, 2024.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Depok, PT Raja Grafindo Persada, 2020.

Amirullah S, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, PT. Nawala Gama Education, Jambi, 2024.

Andreas Dewantoro, *Penyuluhan Hukum Indonesia Kontemporer*, Deepublisher, Sleman, 2021.

Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bandung, Penerbit Alumni, 2022.

Anthon Raharusun, *Desentralisasi Asimetrik dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia Format Pengaturan Asimetrik : Yogyakarta, Aceh dan Papua*, Rajawali Pers, Depok, 2021.

Arief Budiono, dkk, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penengakan Hukum*, Surakarta, Muhammadiyah University Press, 2022.

Ayik Christina Efata, Retno Mawarini, & Rr. Widyarini Indriasti W, *Dekonstruksi Hukum dalam Pengaturan Alih Fungsi Lahan Untuk Menjamin Kepastian Hukum*, Untag Press, Semarang, 2025.

Bayu Indra Permana, Bhim Prakoso dan Iswi Hariyani, *Problematika Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Objek Waris dalam Perspektif Kepastian Hukum*, CV. Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2023.

Benny Djaja, *Bunga Rampai Kapita Seleka Kenotariatan Jilid I*, Damera Press, Jakarta, 2024.

Bitit Ayu Astriani dan Septi Indrawati, *Sengketa Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria di Indonesia*, Sumatera Barat, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.

Boris Tampubolon, *Panduan Memahami (Masalah) Hukum di Masyarakat agar Tidak Menjadi Korban Edisi Kedua*, Kencana, Jakarta, 2021.

Chitra Imelda, dkk, *Hukum Agraria Pasca Reformasi*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024.

Dahlia Eka Syahputri, Bhim Prakoso, Iwan Rahmat Soetijono, Hukum Pertanahan Problematika Kepastian Hukum Kebijakan Lahan Sawah Dilindungi Versus Investigasi, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2024.

Dalisawintri, Muhammad Noor dan Bambang Irawan, Strategi Pemerintah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Nas Media Indonesia, Klaten, 2025.

Dayen Baho, *Dinamika Fungsi Sosial Hak Atas Tanah: Analisis Kasus Sengketa Tanah dan Implikasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, CV. Ruang Tentor, Sulawesi Selatan, 2023.

Dede Hafirman Said, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Medan, Merdeka Kreasi, 2021.

Deny Haspada, *Hukum Agraria*, PT. Kimshafi Alung Cipta, Bekasi, 2024.

Dhiraj Kelly Sawlani, *Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank: Asas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Scopindo Media Utama, Surabaya, 2025.

Dian Aries Mujiburohman, *Buku Ajar Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, STPN Press, Yogyakarta, 2022.

Diani Kesuma, *Reformasi Pelayanan Publik Untuk Mewujudkan New Public Service dalam Kaitannya Dengan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta, Damera Press, 2022.

Dominikus Rato, *Hukum Adat Tentang Tanah dan Perhutangan*, Laksbang Group, Yogyakarta, 2022.

_____, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Hukum Sejak Dulu*, Kencana, Jakarta, 2021.

Dwi Rezki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan Salah Satu Bentuk Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan Edisi Kedua*, PT. Alumni, Bandung, 2020.

Ecep Nurjamal, *Pengantar Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Edu Publisher, Jawa Barat, 2023.

Edy Sony, dkk, *Pengantar Hukum Progresif*, CV. Gita Lentera, Padang, 2024.

Edwar Kelvin, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, CV. Gita Lentera, Padang, 2025.

Elyta Ras Ginting, *Hukum Acara Pengadilan Niaga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2024.

Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Pendidikan Latihan dan Kemahiran Hukum (PLKH) Perdata Teori dan Praktik Berikut Contoh-Contoh Suratnya*, Yogyakarta, Budi Utama, 2024.

Emil El Faisal dan Mariyani, *Buku Ajar Filsafat Hukum*, Bening Media Publishing, Palembang, 2020.

Ernawati, Moh. Sohib, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi*, Damera Press, Jakarta, 2024.

Evi Novida Ginting Manik, *Menggugat Demi Keadilan*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, 2023.

Faisal dan Nursariani, *Dasar-Dasar Hukum Wakaf di Indonesia*, Umsu Press, Medan, 2024.

Fajar Rachmad DM, *Pengaturan Iktikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2024.

Farid Wajdi, Ummi Salamah Lubis dan Diana Susanti, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis (dilengkapi Arbitrase Online dan Arbitrase Syariah)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2024.

Farida Patittinggi & Oktaviani, *Implementasi QR (Quick Response) Code Pada Sertifikat Tanah Elektronik*, Makassar, Tohar Media, 2023.

Febrian Chandra, *Pengantar Hukum Acara PTUN*, Meja Ilmiah Publikasi, Jambi, 2024.

Fifit Fitri Luthfianingsih, *Legal Opinion Kumpulan Lengkap LO dengan Topik Terkini (Bidang Hukum Pidana-Perdata-Administrasi)*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021.

Fuadi, *Sertifikasi Tanah Wakaf Bangunan Masjid sebagai Upaya Menjaga Aset Umat*, Deepublish, Sleman, 2023.

Gunanegara, *Mafia Tanah & Primum Remedium*, E-Book, Jakarta, 2022.

Harrys Pratama Teguh, *Hukum Pidana Jabatan & Siber Untuk Notaris*, Yogyakarta, Pohon Cahaya, 2024.

H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

H.M. Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.

H. P. Panggabean, *Praktik Peradilan Menangani Kasus-Kasus Hukum Adat Suku-Suku Nusantara*, Bhuanan Ilmu Populer, Jakarta, 2020.

Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.

I Nyoman Putu Budiartha & Made Setiasa, *Hukum Bisnis*, Jejak Pustaka, Yogyakarta, 2023.

Idham, *Analisis Kritis Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Milik Masyarakat Adat untuk Meneguhkan Kepastian Hukum dan Peningkatan Ekonomi Kerakyatan*, Alumni, Bandung, 2023.

_____, *Konstruksi Politik Hukum Hak Asasi Tanah untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam*, Alumni, Bandung, 2022.

_____, *Konstituonalisme Tanah Hak Milik di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, Alumni, Bandung, 2021.

_____, *Prostulat dan Konsultasi Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah: Sistematik Lengkap Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*, Alumni, Bandung, 2021.

Imron Chumadi, *Panduan Kepemilikan Tanah: Problematika Sertifikasi Tanah Secara Sporadik*, CV. Lawwana, Semarang, 2022.

Indah Ramadhany, Cindyva Thalia Mustika dan Soffyan Angga Fahlani, *Teori & Perkembangan Hukum Acara Administrasi (Peradilan Tata Usaha Negara)*, Deepublish Digital, Sleman, 2024.

Indira Retno Aryantie, Oemar Moechtar & Angela Melani Widjaja, *Pemahaman Seputar Sertifikasi Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Surabaya, Jakad Media Publishing, 2022.

Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani & Citi Rahmati Serfiyani, *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti di Era Revolusi Industri 4.0*, Yogyakarta, Andi Offset, 2021.

Iwan Rasiawan, *Dinamika Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Takaza Innovatix Labs, Bandung, 2025.

Iwan Permadi, dkk, *Hukum Agraria Kontemporer Relasinya dengan Pembangunan Ekonomi di Indonesia*, CV. Pustaka Peradaban, Malang, 2023.

Jabalnur, *Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Wilayah Taman Nasional (Eksistensi dan Perlindungan Hukumnya)*, Surabaya, Scorpindo Media Pustaka, 2020.

Jarot Digdo Ismoyo, dkk, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2025.

Jeremias Lemek, *Mencari Keadilan*, Media Pressindo, Jakarta, 2022.

Juwita Manurung, *Hak Milik atas Sarusun dan Hak Milik atas Unit Condotel (Kajian Komperatif dan Studi Kasus di Kota Denpasar, Bali)*, CV. Budi Utama, Sleman, 2023.

Kamal Alamsyah, Amdre Ariesmansyah, Rifqi Khairul Arifin, *Administrasi Publik Era Digitalisasi*, CV. Mega Press Nusantara, Sumedang, 2025.

Kariaman Sinaga, dkk, *Dinamika Reformasi Administrasi Publik Tantangan dan Peluang di Era Global*, Umsu Press, Medan, 2024.

Kharisma Setya Wardani, Septi Indrawati, *Panduan Praktis Konversi Tanah Letter C Menjadi Sertifikasi Hak Milik (SHM)*, Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Sumatera Barat, 2025.

Laela Rahmawati, Evy Indriasari & Tiyas Vika Widayastuti, *Regulasi dan Pelaksanaan Penerbitan Sertifikat Pengganti Karena Rusak*, Pekalongan, Nasya Expanding Management, 2023.

Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria*, Jawa Timur, CV. Beta Aksara, 2024.

Lilik Mulyadi, *Eksistensi, Dinamika dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*, Bandung, Penerbit Alumni, 2022.

M. Harry Muya Zein, *Transformasi Birokrasi pada Abad 4.0*, Sada Kurnia Pustaka dan Penulis, Serang, 2023.

Marcella Santoso, *Legalitas dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah: Mengusahakan Perlindungan Hukum yang Realistik terhadap Penguasaan Tanah Secara Sah di Indonesia*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2024.

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Jakarta, 2024.

Marjan Miharja, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, Bandung, CV. Cendekia Press, 2023.

Moh. Muhibbin, *Penguasaan Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) oleh Masyarakat Pesisir Pantai dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*, Kencana, Jakarta, 2024.

Muhamad Sadi Is, dkk, *Hukum Perdata*, Bali, CV. Intelektual Manifes Media, 2024.

Muhamad Mu'iz Raharjo, *Tata Kelola Pemerintah Desa*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2021.

Muhammad Ardhi Razaq Abqa, dkk, *Peradilan & Penegakan Hukum*, PT. Sada Kurnia Pustaka, Serang, 2023.

Nandang Isnandar, Hadi Arwono, Lili Muniri, *Membangun Administrasi Pertanahan Desa Berbasis Peta Digital*, SIP Publishing, Banyuwangi, 2022.

Neil Hawke, Neil Parpworth, *Pemulihan Hak Administratif dan Hak Kehakiman: Seri Pengantar Hukum Administrasi*, Nusamedia, E-book, 2021.

Obaja A, dkk, *Pembangunan Pertanian Berkelanjutan di Papua*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2022.

Oemar Moechtar, *Eksistensi, Fungsi dan Tujuan Hukum dalam Perspektif Teori dan Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2020.

Onny Medaline, *Pembaharuan Hukum Pendaftaran Tanah: Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah dalam Tatatan Pemberlakuan UU Cipta Kerja*, Umsu Press, Medan, 2024.

Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Umsu Press, Medan, 2024.

Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Umsu Press, Medan, 2022.

Remy Madinier, *Revolusi Tak Kunjung Selesai: Potret Indonesia Masa Kini*, L'irasec, Jakarta, 2022.

Riana Mayasari, *Perpajakan Pusat dan Daerah*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2024.

Richard, Agus Sudrajat, *Buku Ajar Hukum Agraria Indonesia (Sejarah dan Perkembangan)*, CV. Cendekia Press, Jakarta, 2024.

Ridwan Hayatuddin, *Memahami Undang-Undang Peraturan dan Strategi Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Kencana, Jakarta, 2022.

Rifqi Devi Lawra, dkk, *Buku Ajar Hukum Acara Pidana*, Sonpedia Publishing, Jambi, 2024.

Rizky Muzada Elfa, Soesi Idayanti, dan Moh. Taufik, *Penyelesaian Sengketa Tanah pada Tingkat Peradilan Tinggi*, Penerbit NEM, Pekalongan, 2024.

Romi Sihombing, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan Cetakan Ke-1*, Jakarta, Kencana, 2022.

Safitri Wikan Nawang Sari, *Pokok-Pokok Praktik Peradilan Pidana*, Lakesha, Klaten, 2024.

Sapri, Ahmad Mustanir, Hardianti Darman, *Pelayanan Publik Implementasi dan Aktualisasi*, CV. Penerbit Qiara Media, Jawa Timur, 2020.

Serlika Aprita dan Rio Adhitya, *Filsafat Hukum*, Depok, Rajagrafindo Persada, 2020.

Sri Agustini, dkk, *Mengenal Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Lebih Dalam*, Cipta Media Nusantara, Surabaya, 2022.

Sri Hajati, Sri Winarsi dan Oemar Moechtar, *Seri Hukum Agraria Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 2022.

Sri Lestari Poernomo, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dan Sengketa Konsumen Kosmetika*, Edu Publisher, Jawa Barat, 2022.

Sri Mulyani, Budi Santoso, Nanik Trihastuti, *Membangun Konsep Hak Kekayaan Intelektual*, CV. Lawwana, Semarang, 2025.

Sri Susyanti Nur, Herry M. Polontoh, *Hak Pengusahaan dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan*, Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024.

St. Laksanto Utomo, *Buku Ajar Hukum Agraria dan Property*, Jakarta, Legal Era Indonesia, 2020.

Sufiarina, dkk, *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Jambi, 2024.

Sukawi Sutarip, *Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan*, CV. Lawwana, Semarang, 2024.

Suparjo Sujadi, *Legalitas dan Legitimasi Surat Keterangan Tanah: Mengusahakan Perlindungan Hukum yang Realistik terhadap Pengusahaan Tanah secara Sah di Indonesia*, Jakarta, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2024.

Super Petir dan Herlindah, *Dasar Penilaian Properti Rumah Mewah Investasi, Kapitalisasi dan Aspek Legal*, Pustaka Peradaban, Malang, 2024.

Susilo Lestari, *Pemberlakuan Legalitas Tanah Gewijzigde Grondkaart Pasca Nasional*, K-Media, Yogyakarta, 2025.

Suyanto, *Hukum Pengadaan & Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis dari UU No. 5 1960 sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Unigres Press, Gresik, 2023.

Suyono Sanjaya, Mulyono, Yuniar Rahmatiar, *Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat dibangun Rumah Susun/Apartemen*, PT. Rajagrafindo, Depok, 2022.

Suwito dan M Khoidin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2023.

Soerjono Soekonto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif cet-19*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2019.

Syarifuddin, *Prinsip Keadilan Dalam Mengadili Perkara Tindak Pidana Korupsi Implementasi PERMA Nomor 1 Tahun 2020*, Jakarta, Kencana, 2020.

Suryani, *Hukum Agraria*, Sumatera Barat, CV. Gita Lentera, 2024.

Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2020.

Teguh Satya Bhakti, *Pembangunan Hukum Administrasi Negara Melalui Pemberdayaan Yurisprudensi Peradilan Tata Usaha Negara*, Alumni, Bandung, 2022.

Theodorus Lae, *Lembaga Adat dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan (Sebuah Konsep Menuju Ius Constituendum)*, Yogyakarta, K-Media, 2024.

Ummy Ghoriibah, *Pengaturan Hak Guna Usaha atas Tanah Sebelum dan Sesudah UU Cipta Kerja*, Jambi, Salim Media Indonesia, 2023.

Victor Angsono Huatama, *Sengketa Tanah di Atas Hak Pengelolaan Lahan (Studi Kasus: Batam)*, CV. Batam Publisher, Batam, 2020.

Vincentius Simon Suyanto, Liliana Tedjosaputro dan Yulies Tien Masriani, *Penguatan Pengaturan Proses Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan*, CV. Lawwana, Semarang, 2024.

Wahyuddin Lukman, *Hukum Agraria Nasional Bagian 1 (Dalam Kapita Histori, Konsepsi, dan Regulasi)*, Bogor, Guepedia, 2020.

Wisnu Murtopo Nur Muhammad, Ibnu Sahal, dan Dimas Pranowo, *Keadilan dan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Pemegang Sertifikat Hijau*, Jawa Barat, CV. Adanu Abimata, 2023.

Yagus Suyadi, *Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023.

Yando Zakaria, *Adat, Kelas, dan Indigenitas: Gerakan Masyarakat Adat di Indonesia*, Jakarta, Gramedia, 2024.

Yuvensianus Manek, I Made Arjaya & Ni Komang Arini Setawati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Migran Indonesia Non Prosedural dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2023.

Zein Ghazali, et. all, *Buku Ajar Metodologi Penelitian Akuntansi*, Jambi, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.

B. Jurnal/Penelitian Hukum Lainnya

Andrea Injilia Tessalonika Kapahang, *Tinjauan Hukum Sertifikat Ganda Atas Kepemilikan Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2025.

Al Ahmad, *Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 08/Pdt.G/2020/PN Psw)*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023.

Affan Zaidan, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Jaminan Perlindungan Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, Jurnal Reformasi Hukum Trisakti Volume 5 Nomor 4, Universitas Trisakti, Jakarta, 2023.

Andi Musfitha, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemohon Akibat Tidak Diterapkannya Asas Contradictoire Delimitatie Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Guna Pensertifikatan Tanah*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.

Angga Alfian, *Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi*, Tesis Magister Hukum, Universitas Bandar Lampung, Lampung, 2024.

Ashar Asy'ari Zaenal, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*, Tesis Magister Ilmu Hukum, Makassar, 2024.

Ayu Cindyta Putri, *Implikasi Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding*, Tesis, Makassar, Universitas Hasanuddin Makassar, 2022.

Bakhrul Amal, *Pembaharuan Hukum Tanah Nasional dalam Rangka Memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik*, Jurnal Crepindo, Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, Volume 6 Nomor 2, 2024.

Devi Nurfadillah Abas, *Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diterbitkan Tidak Sesuai Prosedur Administrasi Di Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau*, Tesis, Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

Eko, Zulfikli Makkawaru, Andi Tira, *Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah yang Dibatalkan Atas Hak Peralihannya*, Clavia Journal of Law, Volume 20 Nomor 3, 2022.

Ferika Nurfransiska, *Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Bakti Indonesia, 2022.

Hendro Kaidel, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Milik Desa Koba Seltimur Atas Tanah dengan Hak Pakai*, Bacarita Law Journal, Volume 3 Nomor 1, 2022.

Husnul Khaleil, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Muara Dua)*, Tesis Magister Hukum, Lhokseumawe, Universitas Malikussaleh, 2024.

I Gede Agus Marta Dinata, *Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung*, Tesis Magister Kenotariatan, Bali, Universitas Warmadewa, 2021.

Ida Ayu Made Anggarwangi Mahadewi, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda di Badan Pertanahan Nasional*, Tesis Magister Hukum, Universitas Udayana, Bali, 2024.

Irene Svinarky & Parningotan Malau, Penerbitan Sertifikat Halal Berdasarkan Prespektif Hukum Di Indonesia, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Volume 8 Nomor 1, 2020.

Jayasa Putra Rajagukguk, *Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan*, Jurnal Dharmawangsa, Volume 15 Nomor 2.

Jami Allaidin, *Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana*, Tesis Magister Hukum, Universitas Indonesia, 2024.

Johan Rongalaha, dkk, Penerapan IPTEKS Tentang Gunanya Sertifikat Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Masyarakat di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura, *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, Volume 1 Nomor 7, Tahun 2023.

Kaludius Ilkam Hulu, *Alat Bukti Sertifikat Hak Milik atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak*, Jurnal Panah Keadilan, Volume 1 Nomor 1, 2021.

Karina Via Dekafela, Analisis Yuridis Terhadap Letter C sebagai Alas Hak dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023.

Kusmalina, *Implementasi Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Dalam Penyelesaian Perkara Perceraian di Pengadilan Agama Kota Medan*, Tesis Magister Kenotariatan, Medan, Universitas Medan Area, 2023.

Medina, *Perlindungan Hukum Dalam Penguasaan Tanah Negara Dan Implikasi Pendaftarannya*, Thesis, Makassar, Universitas Hasanuddin Makassar, 2024.

Mega Zuni Eka Lestari, *Tinjauan Hukum Jual Beli di Bawah Tangan Hak Atas Tanah*, Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 13 Nomor 2, 2024.

Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Notary Law Journal, Volume 1 Nomor 2, 2022.

Puji Rahmawati, *Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*, Tesis Magister Kenotariatan, Jakarta, Universitas Airlangga, 2025.

Rentri Rifqianda, *Problematika Kepastian Hukum pada Pendaftaran Tanah di Kabupaten Indagiri Hilir*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2024.

Rizki Widya Rasyid, *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping Sertifikat Hak Atas Tanah)*, Tesis, Magister Ilmu Hukum, Medan, Universitas Pembangunan Panca Budi, 2024.

Rusman, *Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan*, Tesis Magister Kenotariatan, Sulawesi, Universitas Sulawesi Tenggara, 2024.

Vera Siti Parihah, *Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Hak Guna Usaha dalam Penerbitan Tanah Terlantar*, Administrative Law & Gouvernance Journal, Volume 5 Nomor 1, 2022.

Wira Franciska, *Perjanjian Kredit Perbankan terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan*, Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal, Volume 8 Nomor 3, 2022.

Yolita Sartamia, *Penyelesaian Sengketa Dalam Proses Sertifikat Tanah di Kota Tarakan*, Skripsi, Borneo, Universitas Borneo Tarakan, 2022.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP Baru);

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor: 15/Pdt.G/2022/PN Mrk.

Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga Nomor: 06/Pdt.G/2022/PN Pbg.

Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor: 25/Pdt/2021/PT Amb.5