

## Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikuasai oleh Pihak Ketiga Tanpa Hak

Simauli Margaretta Panjaitan<sup>1\*</sup>, Besty Habeahan<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan, Indonesia

E-mail: [simauli.panjaitan@student.uhn.ac.id](mailto:simauli.panjaitan@student.uhn.ac.id)<sup>1</sup>, [bestyhabeahan@gmail.com](mailto:bestyhabeahan@gmail.com)<sup>2</sup>

\*Penulis korespondensi: [simauli.panjaitan@student.uhn.ac.id](mailto:simauli.panjaitan@student.uhn.ac.id)

**Abstract.** A land certificate serves as the strongest form of ownership evidence; however, conflicts over physical possession frequently occur, leading to legal uncertainty. This study examines the legal protection afforded to legitimate owners of land certificates whose land is unlawfully possessed by third parties. The 1945 Constitution of the Republic of Indonesia guarantees and protects the rights of Indonesian citizens, including their rights to acquire, own, and enjoy land ownership. The research employs a normative juridical method by analyzing relevant laws and regulations, such as the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The data sources used in this study consist of both primary and secondary materials. The main issues addressed include the form of legal protection available to land certificate holders whose land is unlawfully controlled by third parties, and the legal remedies that may be pursued by the rightful owners to reclaim their rights. The findings indicate that legal protection for land certificate holders can be implemented through both preventive and repressive measures. Preventive protection is achieved through a land registration system that ensures legal certainty, while repressive protection is pursued through dispute resolution mechanisms in court. These mechanisms are expected to safeguard the rights of landowners and ensure the realization of legal certainty in a fair and equitable manner.

**Keywords:** Certified Land; Land Disputes; Land Rights; Legal Protection; Third Parties.

**Abstrak.** Sertifikat merupakan bukti kepemilikan terkuat, namun konflik penguasaan fisik sering terjadi dan menimbulkan ketidakpastian. Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi pemilik sah sertifikat hak atas tanah yang dikuasai oleh pihak ketiga secara tanpa hak. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan jaminan serta perlindungan hukum terkait hak-hak warga negara Indonesia diantaranya hak warga negara dalam mendapatkan, memiliki, serta menikmati hak milik atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu dengan menganalisis peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Agraria Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sekunder. Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang dikuasai secara tidak sah oleh pihak ketiga serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah guna mendapatkan kembali haknya. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan secara preventif dan represif. Secara preventif melalui sistem pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum dan secara represif melalui jalur penyelesaian sengketa di pengadilan. Dengan adanya mekanisme tersebut, diharapkan hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi dan kepastian hukum dapat terwujud secara adil.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah; Perlindungan Hukum; Pihak Ketiga; Sengketa Peertanahan; Tanah Bersertifikat.

### 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset terpenting dalam kehidupan masyarakat, sehingga kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah menjadi hal yang esensial. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti otentik kepemilikan seringkali menimbulkan permasalahan ketika tanah tersebut dikuasai oleh pihak ketiga tanpa hak. Permasalahan penguasaan tanah oleh pihak ketiga tanpa hak masih sering terjadi di Indonesia, bahkan terhadap tanah yang telah bersertifikat resmi. Sertifikat hak atas tanah seharusnya memberikan kepastian hukum bagi

pemilik, namun dalam praktiknya tidak selalu menjamin perlindungan dari tindakan penguasaan tanah tanpa hak

Kepemilikan atas tanah adalah hak masyarakat di Indonesia untuk mendapatkan kepastian hukum dan status hukum atas tanah yang sedang dikuasai atau dimiliki, dalam hal ini dibuktikan kepemilikannya dengan mempunyai sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bersamaan dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, gaya hidup, dan kehidupan manusia, bidang pertanahan juga mengalami transformasi, terutama mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah, yang mencakup jaminan hukum serta kejelasan hak atas tanah yang sedang dimiliki atau akan diperoleh. Untuk memperoleh kepemilikan tanah bisa melalui warisan, jual beli dan semua transaksi peralihan kepemilikan tanah tersebut diatur oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyebutkan “Bumi, air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dan pelaksanaannya di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur segala prosedur dan teknis tentang tanah di negara Republik Indonesia

Kepemilikan tanah di Indonesia diatur melalui sistem hukum yang memberikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang resmi dan kepemilikan yang sah. Namun, kasus penguasaan tanah oleh pihak ketiga tanpa hak masih marak terjadi, bahkan terhadap tanah yang sudah bersertifikat. Hal ini menimbulkan keraguan besar mengenai bagaimana perlindungan hukum dapat bekerja secara efektif bagi pemilik sertifikat. Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), seharusnya memberikan jaminan atas kepastian dan perlindungan hukum. Namun kenyataannya, tidak sedikit pemilik tanah yang harus berurusan dengan pihak ketiga yang menguasai atau menggunakan tanah mereka tanpa izin. Dalam hal ini, perlindungan hukum menjadi sangat penting dan esensial bagi masyarakat, baik dari aspek preventif maupun represif.

Dasar hukum mengenai hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Didalam Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa pemerintah wajib mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah,

Hak milik ialah hak penuh untuk memakai, menggunakan, dan mengelola tanah sesuai keinginan selama ia masih jadi pemilik yang sah atas tanah. Berdasarkan pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960 (UUPA) “Hak milik adalah hak yang

turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Sifat terkuat dan terpenuh artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, mengibahkan, menukarkan, dan mewariskan

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 1 Ayat (1) tentang penyelesaian kasus pertanahan menyebutkan “Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan dan/atau kebijakan pertanahan” artinya memberikan definisi mengenai sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

“Menurut Boedi Harsono, “sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya” (Harsono, 2005). Permasalahan sengketa tanah masih terus terjadi sampai saat ini karena tanah punya nilai dan peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah tidak hanya sebagai tempat bertani, tetapi juga sebagai tempat peristirahatan terakhir bagi manusia setelah meninggal. Karena kebutuhan tanah yang sedemikian pentingnya dalam kehidupan manusia hal ini dapat menimbulkan dampak positif yaitu meningkatnya nilai atau harga tanah. Namun disisi lain juga dapat menimbulkan dampak negatif yang sangat besar seperti munculnya konflik atau sengketa tanah.

Salah satu bentuk sengketa yang sering terjadi adalah penggunaan tanah tanpa izin dari pemiliknya, yang biasa disebut penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai Tindakan atau perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain tanpa adanya dasar hukum yang sah, melawan hak, dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Berbagai bentuk penyerobotan tanah secara ilegal yang sering terjadi, seperti pendudukan lahan secara fisik, penggarapan tanah tanpa izin, hingga penjualan hak atas tanah yang bukan miliknya. Dalam sengketa pertanahan kasus yang sering terjadi adalah penyerobotan tanah yang mana dilakukan oleh pihak yang tidak berhak dengan cara memakai atau menggarap tanah tanpa ijin untuk di jadikan sebagai lahan perkebunan.

Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHperdata), pasal yang sering digunakan dalam sengketa pertanahan karena mengatur perbuatan melawan hukum. Ketentuan ini merupakan dasar hukum bagi tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum

(*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh pihak ketiga. Pasal 1365 KUHperdata menyebutkan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Pasal ini digunakan sebagai dasar gugatan perdata ketika ada pihak yang secara melawan hukum untuk menguasai tanah orang lain atau melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pemilik sah. Adapun unsur-unsur dalam pasal 1365 KUHperdata yaitu:

- a. Perbuatan melawan hukum: adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, baik itu undang-undang, hak orang lain, atau kesusilaan.
- b. Kerugian: Pihak yang dirugikan harus bisa menunjukkan adanya kerugian, baik secara materil maupun immateril
- c. Kesalahan: Pelaku harus terbukti melakukan kesalahan, baik yang disengaja maupun karena kelalaian.
- d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian: Ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menyebutkan bahwa “Pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman Pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No. 51 PRP 1960. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani masalah pertanahan masih cenderung bersifat pasif dan menunggu inisiatif para pihak yang bersengketa, sehingga terkesan kurang peduli dalam memperhatikan aspirasi masyarakat.

Oleh karena itu, untuk mencegah sengketa pertanahan yang semakin rumit dan sering muncul didalam masyarakat, maka diharapkan kedepannya Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu lebih aktif lagi dan cepat tanggap dalam menangani konflik pertanahan. Hal ini juga sesuai dengan sebelas Agenda BPN RI khususnya Agenda ke-5 “Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis” Langkah ini sesuai ketetapan MPR RI No : IX / MPR / 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4: “d. Mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia” dan Pasal 5: “d. Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus

dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip prinsip sebagaimana Pasal 4 Ketetapan ini”, dengan harapan “kata-kata konflik pertanahan tidak akan terdengar lagi”, sehingga masyarakat merasa lebih tenang terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Dalam hal ini menyadari tanggung jawab dan kewajibannya maka pemerintah kemudian menetapkan ketentuan pada pasal 19 Undang- undang Pokok Agraria (UUPA) pada ayat (1) menyebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya pada ayat (2) nya memberikan rincian bahwa pendaftaran tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;

Permasalahan ini menjadi lebih kompleks karena seringkali penyelesaian melalui jalur hukum berjalan lambat, penuh hambatan birokratis, dan tidak selalu berpihak kepada pemilik yang sah. Oleh sebab itu, penting untuk meninjau kembali bagaimana sebenarnya perlindungan hukum bekerja dalam penelitian ini, dan sejauh mana mekanisme penyelesaian sengketa dapat memberikan keadilan bagi pemilik tanah bersertifikat

Berdasarkan latar belakang dan penelitian diatas, maka yang menjadi permasalahan adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat tanah yang dikuasai oleh pihak ketiga tanpa hak dan apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik sertifikat untuk mendapatkan kembali hak atas tanahnya.

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu yang didasarkan peraturan perundang-undangan, teori hukum, serta tinjauan literatur (*library research*). fokus penelitian yang digunakan adalah menganalisis peraturan perundang-undangan yang terkait mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah untuk menjamin adanya kepastian hukum, sesuai dengan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960.

Bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari bahan primer, yaitu Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1999, peraturan terkait lainnya, serta bahan sekunder pada penelitian ini seperti buku, jurnal hukum, artikel ilmiah, dan pendapat ahli hukum agraria. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan

pendekatan perundang-undangan dan deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan aturan hukum yang berlaku lalu menganalisisnya untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah dan apa Upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik sertifikat yang dikuasai oleh pihak ketiga.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah**

Perlindungan hukum merupakan bentuk pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh tindakan orang lain. Tujuan dari perlindungan hukum adalah agar masyarakat dapat menikmati dan menggunakan hak-haknya sebagaimana yang dijamin oleh hukum. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya yang dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara mental maupun fisik, dari berbagai gangguan atau ancaman yang datang dari pihak mana pun (Raharjo, 2016).

Hak adalah kepentingan yang harus dilindungi oleh Undang-undang sehingga sesuatu dapat disebut sebagai hak apabila diakui dan dijamin oleh sistem hukum di Indonesia. Dengan kata lain, hak adalah hubungan hukum antara subjek dan sesuatu, atau antara subjek dan subjek lain yang dilindungi oleh hukum. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Kepemilikan adalah hak yang tidak dapat dipisahkan dari proses pendaftaran tanah dan hal ini mewajibkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengeluarkan sertifikat sebagai bukti yang sah atas hak kepemilikan tanah tersebut. Sebagai alat bukti yang sah hal ini diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah.

Salah satu tujuan dari sistem pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dijamin adanya kepastian hukum baik dari segi kepemilikan maupun dalam penggunaan tanahnya. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi penguasaan tanah oleh pihak ketiga tanpa hak, baik melalui penyerobotan, penguasaan secara fisik tanpa dasar hukum, ataupun melalui manipulasi administrasi. Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia dapat terjamin. Dengan demikian, akan tercipta kepastian hukum terkait subjek, objek, serta hak yang melekat pada tanah tersebut, termasuk dalam hal peralihan haknya. Namun, Kantor Pertanahan perlu lebih efektif dalam memberikan sosialisasi tentang pendaftaran tanah, baik terkait tata cara, prosedur, dan biaya, maupun pentingnya

pendaftaran tanah bagi para pemegang hak. Selain itu, hal yang tak kalah penting adalah agar Kantor Pertanahan selalu memperbarui data tanah secara berkala untuk mencegah terjadinya tumpang tindih dalam pemberian atau pendaftaran hak. Langkah ini penting untuk menghindari munculnya masalah hukum seperti sengketa akibat adanya sertifikat ganda atau palsu. Kantor Pertanahan perlu terus memperbarui data yang dimilikinya, khususnya buku tanah yang berfungsi sebagai pusat penyimpanan data.

Indonesia telah menetapkan beberapa jenis perlindungan hukum untuk membantu masyarakat dalam menjalani kehidupan sehari-hari dengan lebih aman dan nyaman. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi para subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan adanya sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu Perlindungan Hukum Preventif dan Perlindungan Hukum Represif.

### **Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan hukum yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran, ketentuan ini tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran serta memberikan pedoman atau batasan dalam pelaksanaan suatu kewajiban.

Perlindungan preventif adalah suatu langkah pencegahan yang dilakukan sebelum terjadi konflik atau sengketa (Zulfikar, 2017). Bentuk perlindungan ini melibatkan upaya administratif dan kepatuhan terhadap prosedur hukum sejak awal, bentuk perlindungannya antara lain mencakup:

#### **1. Pendaftaran Tanah:**

Ketentuan mengenai Pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya pada Pasal 19 ayat (1) berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Melaksanakan proses pendaftaran tanah secara benar dan sesuai prosedur merupakan bentuk perlindungan hukum yang utama. Tanah yang tidak terdaftar rawan diklaim oleh pihak lain, terutama jika tidak diawasi secara fisik.

#### **2. Pemeriksaan Status Tanah (*Due Diligence*):**

Sebelum membeli atau mewarisi tanah, penting untuk memeriksa status fisik dan yuridis tanah tersebut ke kantor pertanahan. Tujuan dari pemeriksaan status tanah ini untuk menjamin agar tidak terjadi tumpang tindih, konflik, maupun penguasaan oleh pihak lain.

Ketentuan mengenai pemeriksaan status tanah tercantu dalam pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur ketentuan tentang tanah terlantar, sehingga pemeriksaan perlu dilakukan untuk memastikan tanah tidak dalam status terlantar.

3. Pengawasan Fisik oleh Pemilik:

Pemilik tanah sebaiknya menjaga dan mengawasi tanahnya, misalnya dengan memasang pagar, papan nama, atau memanfaatkan tanah tersebut agar tidak dikuasai pihak lain secara diam-diam.

Pengawasan fisik oleh pemilik juga diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960 menyebutkan "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Artinya tanah tidak boleh ditelantarkan dan harus dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuannya untuk kepentingan bersama.

4. Balik Nama Segera Setelah Peralihan Hak:

Banyak kasus tanah bersertifikat yang bermasalah karena belum dilakukan balik nama. Ini menimbulkan ambiguitas kepemilikan dan membuka peluang klaim sepihak dari pihak ketiga.

Ketentuan mengenai kewajiban balik nama segera setelah peralihan hak atas tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal yang secara khusus mengatur hal ini adalah Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan "Setiap perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali jika peralihan hak tersebut terjadi karena lelang".

### **Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa, berupa penerapan sanksi seperti denda, hukuman penjara, atau sanksi tambahan lainnya. Perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa atas hak tanah. Tujuannya adalah mengembalikan hak, memulihkan keadaan semula, dan/atau menjerat pelaku pelanggaran hukum agar tercipta efek jera dan keadilan. (Philipus M.Hadjon, 1987: 2-5).

Perlindungan represif ini dapat ditempuh melalui tiga jalur utama yaitu;

1. Gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan kembali hak atas tanah (perdata):

Mengajukan perkara ke pengadilan guna memperoleh kembali hak kepemilikan atas tanahnya merupakan gugatan perdata yang diajukan oleh pemilik sah tanah kepada pihak lain yang menguasai tanah tersebut secara tidak sah. Gugatan ini disebut juga sebagai gugatan *revindikasi*. Gugatan ini diajukan oleh pemilik sah tanah kepada pengadilan,



meminta agar tanahnya dikembalikan dari pihak yang menguasainya tanpa hak (Lubis, 2024).

Ketentuan mengenai revindikasi gugatan tercantum dalam KUHPPerdata, di mana Pasal 574 menjadi dasar hukum pokoknya.

2. Pelaporan tindak pidana penyerobotan tanah ke pihak berwenang (pidana):

Acuan utama untuk melaporkan kasus kejahatan penyerobotan lahan adalah Pasal 385 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Ancaman Pasal 385 KUHP adalah pidana penjara paling lama empat tahun bagi pelaku penyerobotan tanah yang memiliki niat menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum. Tindakan ini mencakup menjual, menukar, atau menjaminkan hak atas tanah yang belum bersertifikat, meskipun diketahui pemilik sahnyanya adalah orang lain.

3. Permohonan administratif ke BPN untuk melakukan koreksi data atau pembatalan sertifikat pihak ketiga yang bermasalah:

Pengajuan permohonan koreksi atau pembatalan sertifikat pihak ketiga di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bermasalah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dasar utama pembatalan sertifikat karena adanya kesalahan administratif atau yuridis yang tercantum dalam Pasal 29 ayat (1) Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020 “menyebutkan “Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan jika terbukti ada cacat administrasi atau cacat yuridis dalam proses penerbitannya”.

**Upaya Hukum yang dapat ditempuh oleh Pemilik sertifikat yang Sah terhadap Penguasaan Tanah oleh Pihak Ketiga**

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah. Kedudukan hukum sertifikat ini ditegaskan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang undang No 5 tahun 1960 tentang pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan pemerintah”. Dokumen ini berperan sebagai fondasi utama bagi berbagai kegiatan transaksi lahan, misalnya penjualan, penyewaan, atau penggadaian. Sertifikat tanah berisi detail penting seperti identitas pemilik, besaran luas lahan, posisi lokasi, serta bentuk hak atas lahan tersebut. Apabila Anda telah menyelesaikan proses sertifikasi tanah, maka Anda berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Sengketa adalah perilaku yang pertentangan antara kedua orang atau lembaga atau lebih yang menimbulkan suatu akibat hukum sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Sengketa dimulai ketika satu pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Ketika pihak yang merasa dirugikan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua dan pihak kedua tersebut menunjukkan perbedaan pendapat.

Pengertian penguasaan tanah dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain (Santoso, 2005). Meskipun Penguasaan yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya, apabila tanah yang dikuasai disewakan kepada pihak lain, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain dengan hak sewa. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Dalam hukum tanah di kenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah. Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan tanah orang (badan hukum) tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak (Harsono, 2008).

Penyerobotan atau penguasaan tanah tanpa hak oleh seseorang atau sekelompok orang terhadap tanah milik orang lain merupakan hal sering yang terjadi di berbagai daerah di Indonesia, penyerobotan atau penguasaan tanah tanpa hak dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar peraturan hukum yang berlaku. Penyerobotan juga salah satu jenis tindak pidana yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pemegang hak yang memiliki sertifikat tanah dengan milik hak atas tanah, kapan saja tanpa ada batas jangka waktu tertentu bisa kehilangan haknya karena gugatan, akibatnya sertifikat tanah yang semula dimilikinya akan dibatalkan (Sopacua, 2019).

Istilah 'menyerobot' memang lazim digunakan dalam aktivitas harian, dan kata tersebut berasal dari akar kata penyerobot 'serobot'. "Penyerobot adalah orang yang menyerobot, tukang serobot, sedangkan penyerobot adalah proses, cara, perbuatan menyerobot. Menyerobot dalam prepektif hukum, didefinisikan atau di artikan sebagai (Simorangkir, dkk, 2002):

1. Merampas hak atau harta orang lain dengan semena-mena mematuhi hukum dan peraturan, misalnya mencuri, merampas, menempati tanah atau rumah milik orang lain yang bukan haknya menculik.
2. Melakukan serangan (seperti menerobos atau menubruk) dengan cara gegabah atau secara sembunyi-sembunyi.
3. Melakukan tindakan (seperti memasuki rumah orang lain, mengganggu perkataan orang lain, dan sebagainya).
4. Menggunakan jalan sesuai keinginan sendiri tanpa memperhatikan peraturan.

Dalam konteks ini unsur yang wajib dipenuhi yaitu adanya unsur “menguntugkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan”, yang artinya merujuk pada tindakan individu yang menjual atau menukar lahan yang bukan hak miliknya kepada pihak lain dan mendapatkan keuntungan pribadi dari perbuatannya.

Meskipun sertifikat tanah adalah alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat, dalam praktik sering kali pemilik tanah tidak dapat menguasai secara fisik tanahnya karena adanya penguasaan oleh pihak ketiga tanpa hak. Oleh karena itu, pemilik tanah memiliki beberapa jalur hukum yang dapat ditempuh untuk melindungi dan mengembalikan haknya. Upaya hukum ini dapat dibedakan menjadi non-litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (melalui pengadilan).

#### **Upaya Non Litigasi (diluar jalur pengadilan):**

Dalam proses penyelesaian sengketa tanpa melibatkan jalur hukum formal/ Upaya melalui non Litigasi, kita sudah memahami pendekatan penyelesaian sengketa alternatif yang disebut *Alternative Dispute Resolusi (ADR)*. Berdasarkan sudut pandang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ADR merupakan proses penyelesaian di luar pengadilan yang bergantung pada kesepakatan bersama dari para pihak yang terlibat, sehingga menghindari penggunaan proses litigasi yaitu melalui jalur pengadilan

Belakangan ini, permasalahan mengenai penyelesaian sengketa pertanahan semakin hangat diperbincangkan, dan bahkan dianggap sangat perlu untuk dikembangkan agar dapat mengurangi kemacetan serta akumulasi kasus di Pengadilan maupun Mahkamah Agung (Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan,

2008). Oleh karena itu berikut beberapa bentuk Alternatif dalam penyelesaian sengketa antara lain;

1. Arbitrase;

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/ konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

2. Negosiasi;

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda (Amriani, 2012). Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

3. Mediasi;

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.

Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

4. Konsiliasi;

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk

penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution.

Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

### **Upaya Litigasi (Melalui jalur Pengadilan)**

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Dalam hal ini berarti Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara.

Pengadilan, sebagai penyelenggara kekuasaan yudikatif, mempunyai tanggung jawab utama untuk menerima, menelaah, mengadili, dan menyelesaikan berbagai perintah yang diserahkan kepadanya, dengan tujuan menegakkan hukum dan keadilan sesuai nilai-nilai Pancasila, agar terwujudnya negara hukum di Republik Indonesia.

Kelebihan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan (eksekusi). Oleh Sudikno Mertokusmo dijelaskan bahwa keputusan pengadilan memiliki tiga jenis kekuatan yang menjadi keistimewaan dari penyelesaian penyelesaian melalui jalur litigasi diantaranya Adalah (Rosita, 2017):

#### **1. Kekuatan mengikat:**

Putusan hakim bersifat mengikat, artinya semua pihak yang terlibat dalam perkara harus mematuhi dan menghormati keputusan hakim tersebut. Setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap, maka keputusan itu tidak bisa diubah, bahkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecuali melalui upaya hukum luar biasa seperti peninjauan kembali. Kekuatan mengikat ini memiliki dua sisi yang berbeda yaitu sisi negative, dan sisi positif:

1. Dari sisi positif: Apa yang telah diputus oleh hakim dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*).
2. Dari sisi negative Hakim tidak boleh memutus kembali perkara yang sama antara pihak yang sama dengan pokok perkara yang sama (*nebis in idem*).

#### **2. Kekuatan Pembuktian:**

Putusan hakim juga memiliki kekuatan pembuktian, yaitu memberikan kepastian tentang hal-hal yang tercantum didalam putusan hakim. Putusan yang dituangkan secara tertulis

sebagai akta otentik dapat digunakan sebagai alat bukti jika diperlukan untuk pengajuan banding, kasasi, peninjauan kembali, atau untuk pelaksanaan putusan itu sendiri.

**3. Kekuatan Eksekutorial:**

Putusan hakim memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti putusan tersebut dapat dilaksanakan secara paksa oleh negara. Tidak cukup hanya mengikat, tetapi putusan juga harus dapat direalisasikan untuk menegakkan hak dan hukum yang telah ditetapkan. Jika pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela, maka dari itu pelaksanaan (eksekusi) dapat dilakukan dengan bantuan alat negara agar isi putusan benar-benar terwujud.

Oleh karena itu jika penyelesaian sengketa diluar pengadilan seperti mediasi tidak bisa dilakukan, maka pemilik sertifikat dapat menempuh jalur hukum formal yaitu melalui jalur pengadilan/Upaya litigasi. Adapun beberapa bentuk upaya litigasi adalah sebagai berikut:

**a. Gugatan Perdata (*Actio Reivindicatio*):**

Pemilik berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk memperoleh kembali hak penguasaan atas tanah miliknya. Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Tujuannya untuk meminta pengadilan menetapkan bahwa pemilik sertifikat adalah pemilik sah, memerintahkan pihak ketiga mengosongkan tanah, dan memberikan ganti rugi bila ada kerugian.

**b. Pengaduan Pidana:**

jika penguasaan tanah dilakukan secara melawan hukum dan disertai unsur kesengajaan, ancaman, pemalsuan, atau kekerasan, maka pemilik dapat melaporkan pihak ketiga ke kepolisian sesuai ketentuan hukum pidana yang berlaku, diantaranya:

- a) Pasal 385 KUHP: Mengatur tentang tindak kejahatan berupa kecurangan, khususnya penyerobotan tanah, KUHP sendiri dibagi menjadi tiga buku, yaitu Buku 1 tentang aturan umum, Buku 2 tentang tindak kejahatan, dan Buku 3 yang berfokus pada pelanggaran Pasal 385 termasuk ke dalam Buku 2 KUHP, khususnya Bab XXV tentang Perbuatan Curang Pasal 263 KUHP:
- b) Pasal 263 ayat (1) KUHP: Menjelaskan bahwa tindak pidana pemalsuan surat, di mana seseorang yang membuat atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan utang, atau yang digunakan sebagai bukti, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakainya seolah-olah isinya benar,

diancam pidana penjara paling lama 6 tahun jika pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian.

c) Pasal 264 ayat (1) KUHP: Menjelaskan pemalsuan surat otentik, termasuk akta notaris, surat utang negara atau perkumpulan, sertifikat, dan surat kredit atau dagang, sebagai tindak pidana dengan ancaman hukuman lebih berat daripada pemalsuan surat biasa, yaitu pidana penjara paling lama delapan tahun.

d) Pasal 266 ayat (1) menjelaskan: Tentang pidana bagi orang yang menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dengan maksud untuk menggunakan akta tersebut seolah-olah isinya benar dan dapat menimbulkan kerugian. Pelaku bisa diancam dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun jika perbuatannya dapat menimbulkan kerugian.

c. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN):

Apabila terjadi tumpang tindih sertifikat atau terdapat sertifikat lain yang diterbitkan untuk lahan yang sama, maka pemilik tanah dapat menggugat ke PTUN untuk membatalkan sertifikat ganda tersebut. Landasan hukum yang sesuai terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN.

Setelah pengadilan mengabulkan gugatan pemilik tanah, putusan tersebut dapat dieksekusi oleh pengadilan melalui juru sita. Dengan demikian, tanah dapat dikosongkan dan dikembalikan kepada pemilik sah sesuai isi putusan.

Eksekusi putusan pengadilan dalam pertanahan diatur dalam Pasal 195-224 HIR / Pasal 206-258 RBg (Hukum Acara Perdata) dan secara khusus terkait hak tanggungan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturannya, seperti dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT untuk eksekusi melalui titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, serta Pasal 6 UUHT untuk pelaksanaan lelang.

#### **4. KESIMPULAN**

Bentuk perlindungan hukum terbagi atas preventif dan represif. Preventif dilakukan melalui pendaftaran tanah, pencatatan peralihan hak, penetapan batas, dan sertifikat elektronik. Represif dilakukan melalui gugatan perdata, laporan pidana, eksekusi putusan, dan mediasi. Perlindungan hukum terhadap tanah bersertifikat memerlukan kerja sama antara pemerintah, lembaga penegak hukum, dan masyarakat agar sertifikat benar-benar menjamin kepastian hukum. Pemerintah memiliki kewajiban memperkuat sistem administrasi dan regulasi pertanahan, aparat penegak hukum dituntut lebih tegas dalam menangani kasus sengketa tanah, sementara masyarakat perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan mendaftarkan dan

memperbarui data tanahnya. Dengan demikian, sertifikat tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum secara formal, tetapi juga menjamin perlindungan yang nyata dan efektif di lapangan.

Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Upaya non-litigasi dilakukan melalui mediasi dengan persetujuan Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memberikan solusi di luar pengadilan untuk mengurangi penumpukan perkara serta menjaga hubungan baik antar pihak melalui kompromi yang difasilitasi mediator netral dan bersifat rahasia. Sementara itu, melalui jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui litigasi dilakukan apabila Upaya non litigasi seperti mediasi tidak mencapai kesepakatan. Dalam penyelesaian sengketa ini seluruh proses pembuktian dan pengumpulan fakta-fakta hukum menjadi dasar bagi hakim dalam mengambil keputusan. Putusan akhir sepenuhnya berada ditangan hakim yang menilai secara objektif berdasarkan bukti, dan ketentuan yang berlaku, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

## **5. SARAN**

Untuk memperkuat perlindungan hukum atas tanah bersertifikat di Indonesia, diperlukan langkah-langkah yang lebih komprehensif. Pertama, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu memperluas penerapan sertifikat elektronik agar dapat mencegah terjadinya sertifikat ganda maupun manipulasi data. Selain itu, regulasi yang berkaitan dengan pertanahan harus disederhanakan agar tidak menimbulkan tumpang tindih kewenangan, baik antara pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Disisi lain masyarakat juga perlu didorong untuk lebih sadar akan pentingnya pendaftaran tanah secara resmi. Hal ini dapat dilakukan melalui sosialisasi hukum yang berkesinambungan dan penyediaan biaya pendaftaran tanah yang lebih terjangkau, khususnya bagi masyarakat kecil. Upaya ini diharapkan mampu mencegah munculnya kasus penguasaan fisik tanah tanpa dokumen hukum yang sah.

Dalam aspek penegakan hukum, aparat penegak hukum harus bersikap lebih tegas dalam menangani konflik penyerobotan tanah, bukan hanya menganggapnya sebagai perkara perdata, tetapi juga menindaklanjutinya sebagai tindak pidana ketika terdapat unsur kejahatan. Pengadilan bersama aparat kepolisian juga perlu memastikan eksekusi putusan berjalan efektif. Dengan demikian, putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap diharapkan benar-benar mampu mewujudkan keadilan bagi pemilik sertifikat tanah yang sah. Selain jalur litigasi,



pemerintah juga sebaiknya memperkuat proses penyelesaian sengketa melalui cara alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) seperti mediasi pertanahan. Mekanisme ini dapat menjadi solusi cepat, murah, dan damai, sekaligus mengurangi beban pengadilan dalam menangani kasus pertanahan. Dengan adanya langkah-langkah ini, diharapkan sertifikat tanah tidak hanya memiliki kekuatan hukum secara normatif, tetapi juga dapat memberikan kepastian hukum yang nyata di lapangan untuk seluruh masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anisah, S. (2008). *Perlindungan kepentingan kreditor dan debitor dalam hukum kepailitan di Indonesia*. Total Media.
- Boedi Harsono. (2005). *Sengketa-sengketa tanah serta penanggulangannya*. Djambatan.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum dan pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2008). *Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.
- Lubis, R. A. P., Jamaluddin, & Ramziati. (2024). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam kasus sertifikat ganda. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*.
- Nurnaningsih Amriani. (2012). *Mediasi: Alternatif penyelesaian sengketa perdata di pengadilan*. Rajawali Pers.
- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Ketentuan Teknis Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (1).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Rahardjo, S. (2016). Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah. *Jurnal Masalah Hukum*, 5, 74.
- Rosita, R. (2017). Alternatif dalam penyelesaian sengketa (litigasi dan non litigasi). *Journal of Islamic Law*, 4(2), 100–102. <https://doi.org/10.35673/al-bayyinah.v1i2.20>
- Simorangkir, C. T., dkk. (2002). *Kamus hukum* (Cet. 7). Sinar Grafika.
- Sopacua, M. G. (2019). Penyerobotan tanah secara tidak sah dalam perspektif pidana. *Jurnal Belo*, 4(2). <https://doi.org/10.30598/belovol4issue2page204-217>
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1992). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* (Terj.). Balai Pustaka.
- TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.
- Zulfikar, A. (2017). Upaya penyelesaian sengketa konflik pertanahan. *Jurnal Lex Specialis*, 21. <https://doi.org/10.33701/jiwbp.v6i2.143>