



Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara

INFO PENULIS

Deni Hermawan
Universitas Esa Unggul, Jakarta
thedenscompany@gmail.com

I Made Kantikha
Universitas Esa Unggul, Jakarta
Kanthika@esaunggul.ac.id

Zulfikar Judge
Universitas Esa Unggul, Jakarta
zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

Annisa Fitria
Universitas Esa Unggul, Jakarta
annisa.fitria@esaunggul.ac.id

INFO ARTIKEL

ISSN: 3046-8507
Vol. 2, No. 2, Juli 2025
<http://almufi.com/index.php/AJSH>

© 2025 Almufi All rights reserved

Saran Penulisan Referensi:

Hermawan, D., Kantikha, I. M., Judge, Z., & Fitria, A. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2 (2), 58-69.

Abstrak

Beredarnya sertipikat yang bertumpang tindih atau *overlapping* di tengah masyarakat sebagai bukti pembuatan sertipikat hak atas tanah kurang tertib. Kasus yang terjadi terhadap tumpang tindih sertipikat Hak Guna Bangunan oleh PT. Mustika Hadasri (PT. MHA) dengan Sertipikat Hak Pakai UPBU Budiarto mengenai Pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan. Rumusan masalah dan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat HGB yang berada di atas tanah Hak Pakai Barang Milik Negara dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh badan hukum sebagai pemegang Sertipikat HGB. Metode penelitian menggunakan metode analisis normative. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat HGB yang berada di atas tanah Hak Pakai Barang Milik Negara berada pada pihak PT. MHA dan UPBU Budiarto dilaporkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional untuk diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian upaya hukum yang dapat dilakukan oleh badan hukum pemegang Sertipikat HGB untuk menyelesaikan permasalahan tumpang tindih Sertipikat di atas hak pakai Barang Milik Negara adalah dengan mengecek keabsahan kedua Sertipikat yang tumpang tindih ke Badan Pertanahan Nasional, arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dengan kesepakatan tertulis dan disetujui oleh para pihak, penyegelan pada tanah sengketa, serta proses mediasi dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Saran pada penelitian ini diharapkan pemerintah membuat kebijakan terkait mekanisme pendaftaran hak atas tanah yang jelas dan tegas, Kemudian setiap warga negara maupun badan hukum lebih berhati-hati dalam menjual belikan dengan landasan hukum yang jelas.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Barang Milik Negara.

Abstract

The circulation of overlapping or overlapping certificates in the community is evidence that the production of land rights certificates is less orderly. The case that occurred regarding overlapping Building Use Rights certificates by PT. Mustika Hadasri (PT. MHA) with a Certificate of Right to Use UPBU Budiarto regarding the holder of a certificate of Right to Use Building. The formulation of the problem and the aim of this research is to find out what form of legal protection exists for HGB Certificate holders who are on land with the Right to Use State-Owned Goods and the legal efforts that can be taken by legal entities as HGB Certificate holders. The research method uses a normative analysis method. The results of this research indicate that the form of legal protection for HGB Certificate holders who are on land with the Right to Use State-Owned Goods lies with PT. MHA and UPBU Budiarto were reported to the National Land Agency for processing in accordance with applicable laws. Then the legal effort that can be taken by the legal entity holding the HGB Certificate to resolve the problem of overlapping certificates over the right to use State Property is to check the validity of the two overlapping certificates with the National Land Agency, arbitration and alternative dispute resolution with a written agreement and approved by parties, sealing of disputed land, and the mediation process carried out by the National Land Agency. The suggestion in this research is that it is hoped that the government will make a policy regarding the mechanism for registering land rights that is clear and firm. Then, every citizen and legal entity will be more careful in buying and selling with a clear legal basis.

Keywords: Legal Protection, Building Use Rights Certificate Holder, Use Rights for State Property

A. Pendahuluan

Hubungan individu dengan tanah sangatlah penting, karena tanah merupakan kelangsungan hidup dan kehidupan masyarakat. Dengan demikian, apabila hak-hak penguasaan atas tanah beralih kepada pihak lain, bukan saja menyebabkan kehilangan sumber kehidupan, melainkan pula akan mempunyai dampak terhadap nilai-nilai sosial maupun identitas budaya masyarakat yang bersangkutan.

Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga pemerintah Indonesia mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemerintah sepatutnya dapat melaksanakan penyusunan, penetapan kebijakan, perumusan, pelaksanaan dan pengawasan bidang pertanahan dengan baik berpedoman hukum yang berlaku. Perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum harus memiliki suatu hak atas tanah yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku agar mendapatkan penguasaan atas sebidang tanah. Penggunaan tanah tanpa adanya hak adalah dilarang. Oleh sebab itu dilakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dinyatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur proses akhir pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sehingga ketentuan tersebut tidak menyebutkan sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak secara langsung. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 ayat 1 menentukan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat. Ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ikrur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 71 KUHPerdota bahwa "hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Menurut Ruchiat "apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan-ketentuan pokok saja, sebagaimana terlihat dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuanketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan maupun peraturan menteri." Objek tanah, jangka waktu, serta hak dan kewajiban antara Hak Atas Tanah satu dengan lainnya juga beragam dan memiliki ciri khas masing-masing.

Sebagaimana disebutkan dalam UUPA Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP No. 18/2021, Hak Pakai adalah salah satu Hak Atas Tanah yang dapat dimiliki oleh badan hukum maupun instansi pemerintah. Hak Pakai menjadi Hak Atas Tanah yang unik karena pada umumnya kantor-kantor instansi pemerintahan dan badan hukum berdiri di atas tanah Hak Pakai.

Salah satu kasus yang terjadi terhadap tumpang tindih sertipikat Hak Guna Bangunan oleh PT. Mustika Hadasri (PT.MHA) dengan Sertipikat Hak Pakai Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto (UPDU Budiarto), bahwa permasalahan ini berawal dari laporan Polisi Nomor : LP/1170/K/X/2019/SPKT/Res Tangsel tanggal 9 Oktober 2019 Tentang Dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Orang Lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP. Dalam perkara tersebut Pihak Bandar Udara Budiarto sebagai pelapor dan Pihak PT. MHA sebagai terlapor. Pada tanggal 9 Oktober 2019 Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto memberi somasi kepada PT. MHA dengan surat Nomor : HK. 305/0004/UPBH-BTO/X/2019. Atas laporan dan somasi tersebut Pihak PT. MHA melakukan permohonan Mediasi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten. PT. MHA mengajukan Permohonan Keadilan dan Penyelesaian atas Permasalahan Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Antara PT. MHA dengan Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto/Kementerian Perhubungan RI yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Tanggal 27 Desember 2022. Hal ini menimbulkan konflik hukum antara Pihak penyelenggara Bandar Udara Budiarto dengan PT. MHA yang memerlukan suatu teori hukum untuk penyelesaian permasalahan tersebut.

Hak pakai yang diberikan diatas tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomer 9 Tahun 1999 Tentang Tatacara Pemberian Dan Pembatalan Ha Katas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Jangkauan hak pakai berkenaan dengan pemegang (subyek) haknya lebih luas dari HGB , yakni meliputi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 UUPA). Hak pakai adalah hak yang bersifat sementara, namun demikian jangka waktunya dapat terbatas atau ditentukan, atau dapat pula tidak terbatas, artinya dapat diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, misalnya untuk kantor dan rumah dinas/jabatan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta gedung-gedung perkantoran departemen dan lembaga pemerintah lainnya. (Kadek Julia Mahadewi,2019).

Bertitik pangkal dari uraian diatas dan ketentuan-ketentuan hukum yang ada, serta karena sertipikat merupakan produk instansi pemerintah yang dikeluarkan melalui proses yang ketat dan teliti, maka penulis tertarik untuk dapat mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk Tesis dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pakai Barang Milik Negara"

Kerangka Teori dan kerangka Konseptual

Kerangka Teori

Kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian dan suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana pengorganisasian dan mengintrepretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu. Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan perkiraan serta menjelaskan gejala yang diamati. Teori yang digunakan sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan hukum sebagaimana yang telah dirumuskan pada latar belakang adalah sebagai berikut :

Teori Perlindungan hukum

Perlindungan hukum represif yang berada pada instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administratif setelah berlakunya UU No. 5 Tahun 1986 dikenal dan menjadi bagian dari upaya administrasi.

Menurut Subekti, UUPA dimaksudkan untuk mengadakan Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan hukum adat tentang tanah, dengan kelahiran UUPA maka tercapailah suatu keseragaman mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat disamping hak atas tanah menurut hukum adat. (Subekti, 1985, hal: 93).

Hal penting tentang penguasaan tanah dalam UUPA adalah ditegaskannya hak penguasaan negara terhadap tanah, akan tetapi kendati negara diakui sebagai penguasa atas tanah bukanlah berarti negara bisa bertindak sewenang-wenang atas seluruh tanah yang ada di negara ini. Penguasaan negara ini dibatasi oleh adanya hak individu dan hak persekutuan hukum adat terhadap tanah.

Teori Kepastian Hukum

Hukum merupakan sistem norma yang menjurus pada suatu keharusan *das sollen* yang dibarangi dengan aturan tentang apa yang harusnya dilakukan. Undang-Undang yang berupa aturanaturan umum tersebut menjadi tolak ukur bagi individu untuk melakukan tindakan, baik dalam hubungan sesama maupun dengan masyarakat. Adanya pelaksanaan dari aturan tersebut mengakibatkan timbulnya kepastian hukum. (Peter Mahmud Marzuki, 2008, hal: 158)

Kepastian hukum mengehndaki adanya aturan bersifat umum yang dapat membuat individu mengetahui perbuatan apa saja yang dapat dilakukan dan perbuatan apa saja yang tidak dapat dilakukan". Selain itu, kepastian hukum juga menimbulkan rasa aman bagi individu dari perbuatan sewenang-wenang pemerintah karena melalui aturan umum tersebut individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan atau dibebankan oleh negara kepada individu. Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan yang berisi keadilan dan norma-norma yang harus mendukung keadilan yang benar-benar bekerja sebagai aturan yang harus ditaati. (Achmad Ali, 2002, hal: 95).

Teori Penegakan Hukum

Hukum memiliki fungsi sebagai perlindungan akan kepentingan manusia yang mengakibatkan penegakan hukum haruslah dilaksanakan. Terlaksananya hukum dapat terjadi secara normal dan damai, namun dapat juga terjadi karena terdapat pelanggaran hukum atau belum diterapkannya hukum atau aturan tertentu secara maksimal, maka dari itu, hukum yang telah dilanggar atau belum secara maksimal diterapkan itu harus ditegakkan dikarenakan hukum memiliki fungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. (Sudikno Mertokusumo, 2007, hal: 160).

Kerangka Konseptual

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak guna bangunan diatas hak pakai barang milik negara.

1. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan hak dan kewajiban dari para subyek hukum. Satjito Raharjo mengatakan "perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang di rugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat."

2. Hak atas tanah

Hak atas tanah dengan demikian mengandung kewenangan, sekaligus kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dihaki, disamping itu hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.* hal:31).

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA, yaitu : "atas dasar ketentua Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat".

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Nasional Agraria bernama Hak Opstal, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak Opstal atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karenajual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Hapusnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah suatu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan di dalam keputusan perjanjian oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau didalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak ini berlaku di dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 49 Hak Pakai atau yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh apabila telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam UUPA pasal (36) ayat (1) dan (2), yaitu warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

5. Hak Pakai

Hak Pakai berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan: Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

6. Penguasaan Fisik Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, dalam arti yuridis juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

7. Barang Milik Negara

Berjalannya reformasi birokrasi khususnya reformasi manajemen keuangan Negara yang dimulai dengan keluarnya paket peraturan perundang-undangan Keuangan Negara menuntut dilakukan juga reformasi pengelolaan barang milik Negara. Kemudian diperkuat dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara. Pertanggungjawaban atas Barang Milik Negara kemudian menjadi semakin penting ketika pemerintah wajib menyampaikan pertanggungjawaban atas pelaksanaan APBN dalam bentuk laporan keuangan yang disusun melalui suatu proses akuntansi atas transaksi keuangan, aset, hutang, ekuitas dana, pendapatan dan belanja, termasuk transaksi pembiayaan dan perhitungan. Informasi Barang Milik Negara memberikan sumbangan yang signifikan di dalam laporan keuangan (neraca) yang berkaitan dengan pos-pos persediaan, aset tetap, maupun aset lainnya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan

8. Barang milik Negara/ Daerah

Dalam peraturan pemerintahan ini yang dimaksud dengan: Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran pendapatan dan belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pengelola barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan

kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik Negara atau Daerah. Pengguna barang adalah pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara atau daerah.

Kuasa pengguna barang kepala satuan kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya dengan sebaikbaiknya.

B. Metodologi

Metode penelitian merupakan factor penting dalam penulisan dan penyusunan suatu karya ilmiah. Penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan tesis ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha mencapai pengkajian. Sebagai pedoman dalam penulisan Tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagaimana tertulis dalam uraian dibawah.

Tipe Penelitian

Penelitian yang digunakkan pada penulisan Tesis ini adalah penelitian hukum Normatif, yaitu proses untuk menentukan aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Tipe penelitian yuridis normatif, adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan, serta sumber atau acuan yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam Tesis ini.

C. Hasil dan Pembahasan

Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-perundangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Bdan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

- 11) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahwenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang dibahas. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam Tesis ini antara lain : buku-buku literatur, jurnal yang relevan dan kamus hukum.

Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum, sepanjang memiliki relevansi dengan topik penelitian. Bahan non-hukum yang digunakan dalam penulisan Tesis ini berupa buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

Landasan Teori Hal Atas Tanah

Ruang Lingkup Hukum Agraria

Kata agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa yang satu dengan bahasa lainnya. Istilah agraria berasal dari kata *akker* (Bahasa Belanda), *agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian.²⁰ Dalam terminologi Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian/ urusan pemilikan tanah. (Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <http://.kbbi.web.id/>, diakses pada 15 Nove,ber 2024, pukul 10.45 Wib.)

Menurut Boedi Harsono mengenai pengertian agraria dan Hukum Agraria dalam UUPA dipakai dalam arti luas. Pengertian Agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam batasan yang ditentukan dalam Pasal 48 UUPA, meliputi ruang angkasa yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi.

Hakikat Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial. (Satjipto Raharjo, 2000, hal: 53).

Prinsip mengenai perlindungan hukum untuk rakyat Indonesia yaitu melalui penggabungan pandangan terhadap Pancasila dengan konsep perlindungan hukum terhadap rakyat luar. Konsep perlindungan hukum bagi rakyat luar bersumber dalam konsep pengakuan, perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia, konsep-konsep "*rechtsstaat dan the rule of law*". Phillipus menerapkan konsep barat dengan kerangka pemikiran Pancasila sebagai landasan Ideologi dan dasar falsafah yang kemudian prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berdasarkan pada Pancasila sebagai prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila. (Philipus M. Hadjon, 2011, hal: 80-81).

Landasan Hukum Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. (Boedi Harsono, hal: 24).

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu :

"atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat".

Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA, Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, 52,55 serta ketentuan konversi Pasal I,II,V,dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP. No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturanperaturan terkait lainnya.

Hak Pakai

“Hak pakai yang diberikan diatas tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomer 9 Tahun 1999 Tentang Tatacara Pemberian Dan Pembatalan Ha Katas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Jangkauan hak pakai berkenaan dengan pemegang (subyek) haknya lebih luas dari HGB , yakni meliputi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 UUPA). Hak pakai adalah hak yang bersifat sementara, namun demikian jangka waktunya dapat terbatas atau ditentukan, atau dapat pula tidak terbatas, artinya dapat diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu,misalnya untuk kantor dan rumah dinas/jabatan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta gedung-gedung perkantoran departemen dan lembaga pemerintah lainnya.(Kadek Julia Mahadewi, 2019).

Barang Milik Negara

Barang Milik Negara atau aset daerah sebagaimana disebut dalam pernyataan standar akuntansi pemerintahan (PSAP) adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darimana manfaat ekonomi atau sosial dimasa depan, agar dapat digunakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang termasuk di dalamnya sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Meskipun disebutkan dalam Pasal 329 ayat (1) Permendagri Pengelolaan Barang Milik Negara yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan dapat dipindahtanggankan, namun terhadap Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam PP Hak Atas Tanah khusus bagi yang memiliki jangka waktu selama dipergunakan tidak dapat beralih, dialihkan kepada pihak lain atau diubah haknya (dipindahtanggankan). Bilamana terhadap Barang Milik Negara dalam hal ini tanah dengan Hak Pakai tersebut dirasa sudah tidak diperlukan lagi bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan, maka negara sebagai pemegang kekuasaan terhadap bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memegang intervensi/kendali pemberian hak pakai tersebut kepada pihak yang memenuhi syarat, sehingga Pemerintah yang sebelumnya memegang hak pakai dapat melepaskan Hak Pakai tersebut kepada negara, untuk selanjutnya dimohonkan kembali oleh pihak yang berkepentingan dan memenuhi persyaratan untuk memperoleh hak atas tanah.

Tinjauan Normatif Tumpang Tindih Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pakai

Ketentuan Hukum Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Salah satu wujud dari aset negara ini ialah Barang Milik Negara dan Barang Milik Daerah. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014, Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Negara ini dikelola langsung dibawah arahan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014).

Sedangkan pengertian Barang Milik Daerah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 17 Tahun 2007 adalah “Semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau lewat perolehan lainnya yang sah. (Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007).

Lingkup pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah ini merupakan siklus logistik yang lebih terinci sebagai penjabaran dari siklus logistik sebagaimana yang diamanatkan dalam penjelasan Pasal 49 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Permasalahan Tumpang Tindih Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pakai

Setiap aktivitas sehari-hari, tanah menjadi aspek penting dalam kehidupan. Karena tanah menjadi tempat manusia untuk menjalankan semua kegiatannya. Tanah sebagai aspek sosial, budaya, ekonomi dan religius menjadikan tanah sebagai barang yang berharga dan tak sedikit tanah menjadi sebab adanya pertikaian. Negara sebenarnya sudah membuat regulasi tentang pertanahan melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), dengan tujuan untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Pemerintah membuat regulasi tentang pendaftaran tanah agar masyarakat pemegang hak atas suatu bidang tanah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP No. 24/1997. Berbagai macam Hak Atas Tanah pun lahir dengan tujuan dan keunikannya masing-masing. Subjek kepemilikan Hak Atas Tanah pun beragam, antara jenis satu dengan lainnya memiliki keunikannya masing-masing, ada yang hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, adapula yang dapat dimiliki oleh badan hukum dan orang asing. Objek tanah, jangka waktu, serta hak dan kewajiban antara Hak Atas Tanah satu dengan lainnya juga beragam dan memiliki ciri khas masing-masing. Sebagaimana disebutkan dalam UUPA Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP No. 18/2021, Hak Pakai adalah salah satu Hak Atas Tanah yang dapat dimiliki oleh badan hukum maupun instansi pemerintah. Hak Pakai menjadi Hak Atas Tanah yang unik karena pada umumnya kantor-kantor instansi pemerintahan dan badan hukum berdiri di atas tanah Hak Pakai.

Salah satu konflik pertanahan yakni terjadi tumpang tindih sertipikat Hak Guna Bangunan oleh PT. Mustika Hadasri (PT.MHA) dengan Sertipikat Hak Pakai Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto (UPDU Budiarto), bahwa permasalahan ini berawal dari laporan Polisi Nomor : LP/1170/K/X/2019/SPKT/Res Tangsel tanggal 9 Oktober 2019 Tentang Dugaan Tindak Pidana Memasuki Pekarangan Orang Lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP, dimana Pihak Bandar Udara Budiarto sebagai pelapor dan Pihak PT. MHA sebagai terlapor dan somasi dari Kantor Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto Nomor : HK. 305/0004/UPBH-BTO/X/2019 tanggal 9 Oktober 2019 terhadap PT. MHA. Atas laporan dan somasi tersebut Pihak PT. MHA melakukan permohonan Mediasi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tangerang, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten dan melakukan Permohonan Keadilan dan Penyelesaian atas Permasalahan Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Antara PT. MHA dengan Unit Penyelenggara Bandar Udara Budiarto/Kementerian Perhubungan RI yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Tanggal 27 Desember 2022. Hal ini menimbulkan perdebatan diantara kedua pihak sehingga semuanya terlibat dalam hal penyelesaiannya.

Namun, dikarenakan tidak ada informasi terkait tanah yang digunakan berada diatas Hak Pengelolaan dengan demikian pemilik Hak Guna Bangunan menggugat hal tersebut. Tentunya hal ini juga terjadi pada PT.MHA dan UPBU Budiarto bahwa tanah yang digunakan oleh Hak Guna Bangunan di atas Hak Pakai dan tidak adanya informasi mengenai hal tersebut.

Analisis Perlindungan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara Bentuk Perlindungan Hukum pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pakai Barang Milik Negara

Pemegang hak pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan maksud didaftarkannya tanah hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan adalah untuk diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya. Dengan diterbitkannya sertipikat ini maka telah lahir wewenang bagi pemegang hak pengelolaan untuk mengadakan hubungan hukum dengan pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Analisa bentuk perlindungan hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pakai yang ada pada pihak PT. MHA dan UPBU Budiarto, sebagaimana bentuk perlindungan hukum semestinya. Kedua pihak sudah memiliki sertipikat yang dikeluarkan oleh pihak BPN sebagai Hak Pakai dari Hak Guna Bangunan tersebut. Namun, terdapat tumpang tindih terhadap kedua pihak tentang tanah yang dipakainya. Keduanya kokoh terhadap sertipikat yang dimilikinya masing-masing sehingga sengketa ini dilaporkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional yang kemudian akan diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Upaya Hukum pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk menyelesaikan Permasalahan tumpang tindih Sertipikat di atas hak pakai Barang Milik Negara

Dalam perkara tanah tumpang tindih, selalu ada yang memenangkan perkara, atau ada yang kalah, atau dapat pula diputus sebagian sehingga tidak ada yang betul-betul menang ataupun kalah, atau juga putusan yang tidak dapat diterima gugatannya. Dalam hal ini, untuk menjamin hak yang seadil-adilnya bagi para pihak, maka perlu diketahui apa saja yang dapat dilakukan atas hak yang dimiliki untuk melakukan perlindungan hukum para pihak.

Surat Keputusan Bupati No: 900/773 Tahun 2013 yang memuat besaran kontribusi perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak semerta-merta dikeluarkan namun telah sesuai prosedur yang ada, hal ini sesuai dengan besarnya kontribusi perpanjangan sewa yang telah ditentukan dalam surat keputusan tersebut tidak diputuskan secara tiba-tiba dan sepihak oleh pihak pemerintah daerah Kabupaten Temanggung namun merupakan hasil penaksiran dari lembaga appraisal independen MBPLU dan telah dikonsultasikan kepada Gubernur, DPRD, dan BPKP.

Untuk segala bentuk perpanjangan yang dilakukan oleh UPBU Budiarto terhadap Hak Guna Bangunan harus membayar kontribusi perpanjangan terlebih dahulu agar dapat disetujui dan melalui persetujuan dari Hak Pakai atau Hak Pengelolaan tanah tersebut. Besar kontribusi yang ada telah ditetapkan berdasarkan persetujuan pemerintah yang berwenang sehingga wajib dipenuhi oleh pemilik sertipikat Hak Guna Bangunan dan kontribusi tersebut tidak dapat dikurangi karena akan merugikan Negara sebab itu merupakan asset milik Negara.

Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, menurut Majelis Hakim juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

BPN memiliki peranan penting terhadap perlindungan hukum serta hak para pihak dalam menyelesaikan perkara Sertipikat tanah tumpang tindih. Namun upaya penyelesaian tidak hanya melalui BPN, dapat pula dilakukan upaya penyelesaian secara perdata antara para pihak di Pengadilan Negeri, yang mana dalam perkara tersebut hanya melibatkan BPN sebagai turut tergugat untuk melengkapi perkara tersebut. Upaya penyelesaian secara perdata dapat dilakukan dari tingkat pertama hingga tingkat Peninjauan Kembali.

D. Kesimpulan

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah Hak Pakai Barang Milik Negara adalah bentuk perlindungan hukum Hak Guna Bangunan di atas Hak Pakai yang ada pada pihak PT. MHA dan UPBU Budiarto, sebagaimana bentuk perlindungan hukum semestinya. Kedua pihak sudah memiliki sertipikat yang dikeluarkan oleh pihak BPN sebagai Hak Pakai dari Hak Guna Bangunan tersebut. Namun, terdapat tumpang tindih terhadap kedua pihak tentang tanah yang dipakainya. Keduanya kokoh terhadap sertipikat yang dimilikinya masing-masing sehingga sengketa ini dilaporkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional yang kemudian akan diproses sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh badan hukum pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk menyelesaikan permasalahan tumpang tindih Sertipikat di atas hak pakai Barang Milik Negara adalah dengan mengecek keabsahan terhadap kedua Sertipikat yang tumpang tindih ke Badan Pertanahan Nasional. Jika sudah terdapat permasalahan tumpang tindih yang ada lalu melakukan arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dengan kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Dilakukannya penyegelan pada tanah sengketa yang dilakukan pemerintah, yang terakhir diadakannya proses mediasi yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Saran

Agar pemerintah membuat kebijakan untuk membuat regulasi terkait peraturan tentang mekanisme pendaftaran hak atas tanah yang jelas dan tegas agar tidak terjadi tumpang tindih Sertipikat hak atas tanah untuk memberikan perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah.

Agar setiap warga negara maupun badan hukum lebih berhati-hati dalam melakukan jual-beli tanah dengan cara meneliti alas dan status hak atas tanah secara seksama selanjutnya dalam proses pembuatan Sertipikat hak atas tanah diperlukan kelengkapan data yuridis dan petasituasi tanah yang akan diproses penSertipikatan.

E. Referensi

- Abdurrachman, (1978) *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia* (Seri Hukum Agraria, Alumni, Bandung).
- Apeldoorn, L.J van, (2005), *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Arba, H. M., Jaelani, M., (1996). *KAJIAN HUKUM KEDUDUKAN BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI ATAS TANAH YANG TELAH DI BATALKAN (Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah)*, Jurnal Hukum Jatiswara.
- Ardhiwisastra, Bhakti, Y., (1999), *Imunitas Kedaulatan Negara di Forum Pengadilan Asing*, PT. Alumni, Bandung.
- Asshiddiqie, (2018) Jimly dan M. Ali Safa'at, "*Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*", (Jakarta: Konstitusi Press,).
- Atmadja, (2018) I Dewa Gede dan I Nyoman Putu Budiarta, "*Teori-Teori Hukum*", (Malang: Setara Press,).
- Bosu, Benny, (1997), *Perkembangan Terbaru (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Medisa, Jakarta.
- Chandra, S., (2005), *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Hadi, Soetrisno, (1985), *Metodologi Reseach Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Hadjon, Philipus M, (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya,
- Handoko, Widhi, (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta,.
- Harsono, B., (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Jambatan,
- <http://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/33> (diakses pada pukul 13.35)
- <https://journal.cattleyadf.org/index.php/Judge/article/view/669> (diakses pada pukul 13.30)
- <https://repository.unair.ac.id/39397/> (diakses pada pukul 15.23)
- Ibrahim, J., (2005). *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia
- Kansil, C.S.T, (1989). "*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*", (Jakarta: Balai Pustaka,
- Limbong, Bernhard, 2015. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Margaretha Pustaka,
- Lubis, Abd., R., ahim., Lubis., Yamin, M., (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju,
- Mahmud Jaelani, *KAJIAN HUKUM KEDUDUKAN BANGUNAN DI ATAS HAK PAKAI ATAS TANAH YANG TELAH DI BATALKAN (Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah)*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, (Juli 2011).
- Marzuki, Mahmud. P., (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mertokusumo, Sudikno, (1988). *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta,
- Noor, Aslan, (2006), *Konsepsi Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P, (1994), *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform Bagian II*, Mandar Maju, Bandung.
- Perangin, Efendi, (1989.). *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Philipus M. Hadjon, (1994). *Perlindungan Hukum dalam Negara Hukum Pancasila, Simposium Politik, Hak Asasi Manusia dan Pembangunan Hukum*, Surabaya Lustrum VIII,).
- Rahardjo, Satjipto, (2000.) *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Siregar, Doli D., (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta:PT Gramedia.
- Soekanto, Soerjono, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (1985), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, (1994), *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sumardjono dan Martin Samosir, Maria S.W, (2000) *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan,
- Sumardjono, Maria S.W., (2007), *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2002, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sunny, Ismail, 1979. *Mekanisme Demokrasi Pancasila*, Aksara Baru, Jakarta,
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- Van Apeldorn, 1985. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Penerbit Pradnya Paramita,
- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian hukum dalam praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Winahyu Erwiningsih, 2009. *Hak menguasai negara atas tanah*, cetakan pertama. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia
- Zein, Ramli, 1994, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.