

ANALISIS KASUS PENGGUSURAN PADA TANAH YANG BERSERTIPIKAT HAK MILIK PADA OBJEK TANAH BERSTATUS EKSEKUSI PENGADILAN

Aam Amirulhaq¹, Ery Agus Priyono²

¹²Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

aamamirulhaq@students.undip.ac.id, eryaguspriyono@lecturer.undip.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kepastian hukum atas status tanah bersertipikat hak milik pada objek tanah sengketa serta peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaiannya. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan pendekatan analitis dan analisis data deskriptif kualitatif, berdasarkan sumber data sekunder berupa undang-undang, peraturan pemerintah, serta literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat hak milik merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut prinsip publikasi negatif. Dengan demikian, sertipikat tetap dapat digugat apabila terdapat bukti lain yang lebih meyakinkan di pengadilan. BPN, melalui kantor pertanahan, memiliki peran penting dalam proses pendaftaran, penerbitan sertipikat, serta penyuluhan hukum kepada masyarakat guna meningkatkan kesadaran akan hak-hak pertanahan. Studi kasus di Bekasi menunjukkan masih adanya kelemahan dalam perlindungan hak atas tanah akibat kelalaian administrasi dan penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan serta peningkatan pengawasan agar kepastian hukum atas hak atas tanah dapat terjamin secara optimal bagi masyarakat.

Kata Kunci : Tanah, Sertipikat Hak Milik, Eksekusi

ABSTRACT

This research examines the legal certainty of land ownership rights (Hak Milik) certificates in land dispute cases and the role of the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional/BPN) in resolving such issues. The study employs a normative legal research method with an analytical approach and qualitative descriptive analysis, based on secondary data sources such as statutes, government regulations, and relevant literature. The findings reveal that a land ownership certificate serves as strong evidence of title but is not absolute, as Indonesia's land registration system adopts a negative publication principle. Consequently, certificates may be challenged in court if stronger counter-evidence is presented. BPN, through local land offices, plays a crucial role in the registration process, certificate issuance, and community legal education to enhance public awareness of land rights. A case study in Bekasi indicates weaknesses in land rights protection caused by administrative negligence and abuse of authority. Therefore, strengthening land administration systems and improving oversight are essential to ensuring legal certainty of land ownership rights for society.

Keywords: Land, Certificate Of Ownership, Execution

A. Pendahuluan

Masyarakat Indonesia masih menjunjung tinggi nilai budaya mereka masing-masing yang diamana dalam budaya mereka tidak lepas dari adanya keterkaitan dengan tanah adat yang mereka jadikan suatu perkumpulan yang akan semakin besar sehingga terciptanya suatu desa yang masing-masing masyarakatnya memiliki suatu tanah yang di atasnya sebagai tempat tinggal dan tempat untuk memperoleh suatu kebutuhan lainya baik itu akan ataupun aktivitas lainya sehingga hak atas tanah ini sangatlah penting dalam memberikan suatu kepastian kepada Masyarakat atas hak kewenangan mereka untuk mengelola atas tanah yang mereka miliki. Tanah berperan sebagai tempat tumbuhnya tanaman yang menjadi sumber utama makanan manusia.¹ ini sangat penting karena memastikan tanah tetap subur dan tanaman bisa mendapatkan makanan yang cukup untuk tumbuh sehat.²

Selain fungsi ekologis dan biologis, tanah juga memiliki aspek hukum yang penting, yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk menguasai dan memanfaatkan tanah. Namun, hak ini bukanlah hak yang absolut karena harus selalu memperhatikan fungsi sosial dan kepentingan umum. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan membatasi hak atas tanah guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta menjaga keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum secara keseluruhan.

Peraturan pendaftaran tanah di Indonesia telah mengalami evolusi dari masa ke masa, terutama pasca kemerdekaan. UUPA Tahun 1960 menjadi tonggak penting dalam penataan hukum agraria nasional. Perkembangan berikutnya, seperti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, lalu berubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan diempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, memperlihatkan upaya pemerintah dalam menyederhanakan, memperkuat, dan menyesuaikan sistem pendaftaran tanah dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan hukum,³ selain itu perkembangan peraturan di bidang lain seperti perpajakan, hak kekayaan intelektual, dan pendirian badan usaha juga menunjukkan komitmen pemerintah dalam memberikan kepastian hukum dan kemudahan administrasi bagi Masyarakat.

Setelah kemerdekaan, UUPA Tahun 1960 menjadi dasar hukum utama pendaftaran tanah, yang kemudian diperkuat oleh PP No. 10 Tahun 1961 sebagai pelaksana teknis,⁴ PP No. 24 Tahun 1997

¹ Girda Cahya Safira, Christine Wulandari, and Hari Kaskoyo, "Kajian Pengetahuan Ekologi Lokal Dalam Konservasi Tanah Dan Air Di Sekitar Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman," *Jurnal Sylva Lestari* 5, no. 2 (2017): 23–29.

² *Ibid.*

³ Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021): 51–68.

⁴ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 287–306.

memperkenalkan Panitia Ajudikasi dan memperkuat bukti kepemilikan tanah,⁵ serta mengakomodasi hukum adat dalam sistem pembuktian, Sertipikat tanah menjadi alat bukti yang kuat setelah 5 tahun tanpa keberatan (*rechtverwerking*),⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 hadir sebagai pembaruan terhadap regulasi yang mengatur pendaftaran tanah, hak pengelolaan, hak atas tanah, dan satuan rumah susun, yang disesuaikan dengan dinamika perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat saat ini. Pembaruan regulasi ini mencerminkan upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum, menyederhanakan proses administrasi, dan memperkuat perlindungan hak-hak masyarakat secara menyeluruh.

Permasalahan yang timbul apabila suatu objek tanah yang telah dikeluarkan suatu kepastian hukumnya yang berupa Sertipikat hak milik untuk memberikan kewenangan kepada setiap Masyarakat Indonesia untuk mengelolah setiap objek tanah yang dimilikinya ternyata tidak begitu kuat untuk menjamin hak kewenangan yang telah mereka dapatkan, didalam undan-undang pokok Agraria dijelaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dalam Upaya memberikan atau melindungi suatu kepastian hukum dengan cara memberikan suatu bukti yang berupa Sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional.⁷

Sertipikat hak atas tanah di Indonesia, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan dalam sistem pendaftaran tanah yang menganut asas publikasi negatif dengan kecenderungan positif, di mana data dalam Sertipikat dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan. Meskipun Sertipikat memberikan perlindungan hukum yang signifikan dan kekuatan pembuktian yang sempurna, hak atas tanah yang tercantum di dalamnya tetap dapat digugat atau dibatalkan apabila terdapat bukti yang lebih kuat dari pihak lain. Oleh karena itu, Sertipikat tidak memberikan kepastian hukum yang mutlak, melainkan perlindungan hukum yang kuat namun masih memungkinkan terjadinya sengketa apabila terdapat bukti lain yang dapat membuktikan keberatan hukum.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Sertipikat hak milik merupakan bukti kepemilikan tanah yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Sertipikat hak atas tanah merupakan produk dari penerapan hukum administrasi negara yang diterbitkan oleh pejabat kantor pertanahan di wilayah yang bersangkutan. Proses penerbitan Sertipikat dilakukan melalui

⁵ Nor Hafizah et al., “Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Indragiri Hilir,” *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 2, no. 2 (2024): 31–41.

⁶ I Ketut Oka Setiawan, Tetti Samosir, and Indah Harlina, “Penerapan *Rechtsverwerking* Yang Ada Pada Hak Ulayat Memperkuat Sistem Publikasi Positif Dalam Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 4, no. 2 (2022): 114–35.

⁷ Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,” *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 2014.hlm 76-82

pendaftaran tanah yang dikelola oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Kepala BPN Republik Indonesia, tergantung pada jenis dan luas tanah yang dimohonkan. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat potensi terjadinya kesalahan fatal oleh pejabat yang bersangkutan, baik karena ketidaklengkapan prosedur administrasi dan dokumen pendukung, maupun karena adanya kepentingan tertentu dari oknum yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan. Kondisi ini menimbulkan risiko terjadinya penyimpangan dalam proses pendaftaran tanah, yang seharusnya dilakukan secara ketat sesuai dengan ketentuan dan kebijakan yang berlaku.

Salah satu kasus yang timbul dari adanya kelalaian oleh pejabat yang berwenang dalam pengeluaran Sertipikat hak milik yang terjadi di atas tanah yang dalam status eksekusi penggusuran, Penggusuran lahan ini tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi dengan nomor putusan pengadilan 128/PDT.G/1996/PN.BKS tanggal 25 Maret 1997, Obyek yang digusur berupa 27 bidang tanah seluas 3.100 meter persegi. Dalam putusan, pihak pemenang atau pemilik tanah tersebut tertulis atas nama Nyi Mimi Jamilah, kasus tersebut terjadi disautau lahan yang berada di daerah Bekasi yang Dimana Sebagian besar masyarakatnya telah memiliki Sertipikat yang berstatus hak milik serta telah membayarkan pajak-pajak yang teriat pengurusan tanah yang mreka milik, dalam keteranganya para warga yang terkena dampak eksekusi penngusuran adalah karena adanya perbuatan oknum makelar yang telah terjadi sejak tahun 1990.

Penggusuran lahan merupakan persoalan yang kerap memicu polemik di berbagai wilayah di Indonesia. Fenomena ini umumnya terjadi ketika tanah yang dikuasai atau dimiliki masyarakat harus dialihkan atau diambil alih oleh pihak lain, baik oleh pemerintah maupun swasta, untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, proyek perkotaan, ataupun investasi besar. Proses penggusuran sering menimbulkan konflik karena masyarakat merasa haknya diabaikan, tanpa mendapatkan kompensasi yang adil, serta kurangnya transparansi dan partisipasi dalam proses pengambilalihan lahan. Dampak dari penggusuran lahan sangat luas, tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, tetapi juga sosial dan psikologis. Banyak warga yang kehilangan mata pencaharian, tempat tinggal, serta akses terhadap fasilitas umum. Selain itu, penggusuran lahan juga dapat menimbulkan keresahan sosial, memicu protes, hingga mengarah pada tindakan hukum yang berlarut-larut.

Sebagai rujukan penelitian terdahulu terdapat beberapa penelitian yang dapat dijadikan pedoman kebaruaran penelitian ini seperti diantaranya: Penelitian yang dilakukan oleh Hendardi menjadi salah satu kajian penting dalam memahami persoalan penggusuran lahan. Fokus penelitian tersebut adalah menganalisis dampak sosial dan ekonomi akibat kebijakan pembangunan yang sering kali berpihak pada investasi besar dan mengabaikan kepentingan masyarakat kecil. Kasus-kasus penggusuran yang dikaji meliputi beberapa daerah, antara lain Nipah (Jawa Timur), Sei Lapan (Sumatra Utara), dan Sungai Laur (Kalimantan Barat). Hasil penelitian menunjukkan bahwa

masyarakat terdampak mengalami kerugian besar, mulai dari kehilangan tempat tinggal, sumber mata pencaharian, hingga munculnya konflik horizontal di tingkat lokal. Penelitian ini juga menekankan adanya kegagalan pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kelompok rentan, sehingga mendorong lembaga swadaya masyarakat (LSM) untuk melakukan advokasi hukum maupun sosial guna memperjuangkan hak-hak warga.⁸

Penelitian oleh Iskandar Soewito dan Gunawan Djajaputra menyoroti masalah sertipikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum serius bagi pemegang hak tanah. Mereka menemukan bahwa meskipun tanah telah memiliki sertipikat hak milik, penerbitan sertipikat lain atas objek yang sama dapat menimbulkan sengketa baru. Hal ini menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan dan pentingnya peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan verifikasi serta klarifikasi agar tidak merugikan masyarakat.⁹

Penelitian Andriana Rachmah dan Amad Sudiro menyoroti kepastian hukum hak atas tanah setelah bencana alam. Kajian ini menemukan bahwa sertipikat hak milik tidak selalu dapat memberikan jaminan kepastian hukum ketika tanah mengalami perubahan fisik akibat bencana, misalnya longsor atau gempa. Masyarakat sering kesulitan membuktikan haknya karena batas tanah tidak lagi sesuai dengan sertipikat yang ada.¹⁰

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertujuan menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif juga dikenal sebagai penelitian doktrinal atau penelitian kepustakaan karena menggunakan data sekunder sebagai sumber utama.¹¹ Pendekatan yang dipakai adalah pendekatan analitis, yakni pendekatan yang memberikan penjelasan mengenai makna istilah-istilah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus menganalisis hasil yang diperoleh. Kajian normatif dilakukan dengan memperhatikan berbagai aspek, seperti teori, filosofi, perbandingan, struktur, konsistensi, penjelasan pasal, formalitas, dan kekuatan hukum yang mengikat.¹²

⁸ Hendardi, "Penggusuran Dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Kecil: Studi Kasus Nipah, Sei Lapan, Dan Sungai Laur" (Jakarta, 1996).

⁹ Rizal Iskandar Soewito and Gunawan Djajaputra, "Legal Certainty For Holders of Land Rights Over The Issuance of Multiple Certificates," *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 4 (2024): 854–60.

¹⁰ Andriana Rachmah and Amad Sudiro, "The Principles of Legal Certainty for Land Rights After Natural Disaster in Indonesia," *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 4 (2024): 861–66.

¹¹ S T Muhammad Syahrums, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis* (CV. Dotplus Publisher, 2022).hlm 3.

¹² Ibid.

Sumber data dalam penelitian ini sepenuhnya berasal dari data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data tersebut terdiri atas: bahan hukum primer, yakni peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta aturan turunannya, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menggantikan sebagian pengaturan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, hasil penelitian terdahulu, artikel jurnal, dan putusan pengadilan yang relevan. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus, ensiklopedia hukum, serta sumber penunjang lain yang menjelaskan bahan hukum primer maupun sekunder.

Analisis data dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif, yakni dengan menggambarkan sekaligus menganalisis isu hukum yang diteliti secara sistematis. Proses penarikan kesimpulan dilakukan melalui metode deduktif, yaitu berangkat dari ketentuan hukum yang bersifat umum untuk kemudian diterapkan secara khusus pada permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kepastian hukum terhadap status berSertipikat hak milik pada objek tanah sengketa

Hukum agraria di Indonesia menekankan bahwa Sertipikat tanah memiliki fungsi yang sangat penting sebagai bukti yang sah dan kuat atas hak kepemilikan tanah. Sertipikat tersebut memuat data yuridis dan fisik tanah, termasuk batas-batas, luas, dan jenis hak yang melekat, sehingga memberikan kepastian hukum yang jelas dan terukur bagi pemegang hak atas tanah. Kekuatan hukum Sertipikat tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya. Sertipikat tanah dianggap sebagai alat bukti yang mengikat dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam proses peradilan. Artinya, Sertipikat tersebut dapat menjadi bukti yang cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah di hadapan hakim, kecuali apabila terdapat bukti lain yang dapat membantah atau menentang isi Sertipikat tersebut.¹³

Meskipun demikian, kekuatan hukum Sertipikat tidak bersifat mutlak.¹⁴ Sertipikat tanah dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya apabila diterbitkan secara tidak sah atau terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya. Selain itu, Sertipikat hanya berlaku sebagai alat bukti yang kuat apabila pemegangnya memiliki itikad baik dan telah menguasai tanah tersebut secara nyata selama jangka waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait.

¹³ Reza Fadli Phasya and Hasim Purba, "Analisis Yuridis Tanda Tangan Terhadap Akta Penjualan Dan Pembelian Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn)," *Juris Prudentia: Jurnal Hukum Ekselen* 7, no. 1 (2025).

¹⁴ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022).

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publikasi negatif, yang berarti bahwa negara tidak memberikan

n jaminan mutlak atas keabsahan hak-hak yang tercantum dalam Sertipikat tanah. Dalam sistem ini, pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif dan tidak memverifikasi kebenaran data yang didaftarkan, sehingga Sertipikat hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat namun tidak bersifat mutlak. Oleh karena itu, pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama berhak mengajukan bukti yang bertentangan dengan Sertipikat tersebut melalui proses sengketa di pengadilan. Dengan demikian, kepemilikan yang tercantum dalam Sertipikat dapat digugat dan dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat hukum atau ketidaksesuaian pada data fisik dan yuridis yang mendasarinya.

Objek tata ruang mencakup wilayah yang meliputi permukaan tanah, ruang di atasnya, serta ruang di bawah tanah yang diatur dan dimanfaatkan berdasarkan fungsi dan tujuan tertentu. Ruang ini bukan sekadar area fisik, melainkan elemen penting dalam pengelolaan lingkungan dan pembangunan yang terstruktur. Kepemilikan atas suatu objek spasial memberikan hak hukum kepada pemegangnya untuk mengelola dan memanfaatkan ruang tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang penataan ruang dan pertanahan. Hak kepemilikan terhadap tata ruang memungkinkan pemilik.¹⁵ menentukan bagaimana ruang tersebut digunakan, baik untuk permukiman, kegiatan komersial, maupun fungsi lainnya yang sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, hak ini tidak bersifat absolut dan harus mematuhi regulasi tata ruang yang ditetapkan pemerintah agar pemanfaatan ruang dapat berjalan secara berkelanjutan dan tidak merugikan kepentingan umum.

Pemerintah memiliki peran utama dalam pengelolaan ruang dengan kewenangan yang tersusun secara hierarkis mulai dari tingkat nasional hingga tingkat kabupaten/kota. Pemerintah pusat bertanggung jawab atas perencanaan dan pengawasan tata ruang nasional serta kawasan strategis, sedangkan pemerintah provinsi mengatur dan mengawasi pelaksanaan penataan ruang di wilayahnya untuk memastikan keselarasan dengan kebijakan pusat. Sedangkan pemerintah kabupaten/kota mengelola tata ruang di wilayah administratifnya masing-masing. Dengan struktur ini, pengelolaan tata ruang dapat dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu. Pemerintah pusat bertugas menetapkan kebijakan dan pedoman penataan ruang secara nasional. Selain itu, pemerintah pusat juga mengatur, membina, serta mengawasi pelaksanaan tata ruang di seluruh wilayah Indonesia. Pemerintah pusat juga berperan dalam pengelolaan kawasan strategis nasional dan memfasilitasi kerja sama antar provinsi maupun antar negara dalam rangka pengelolaan tata ruang.

¹⁵ Isnania Citra Saisabela and Fauziyah, "Tinjauan Yuridis Kebijakan Pemerintah Kabupateen Jember Terhadap Eksploitasii Gumuk," *Mimbar Yustitia* 1, no. 2 (2017).

Di tingkat provinsi, pemerintah provinsi bertanggung jawab untuk menyusun dan melaksanakan rencana tata ruang wilayah provinsi. Pemerintah provinsi juga mengatur, membina, dan mengawasi pelaksanaan tata ruang di tingkat kabupaten/kota yang berada di wilayahnya. Selain itu, pemerintah provinsi memfasilitasi kerja sama antar kabupaten/kota guna menciptakan keselarasan pembangunan di wilayahnya. Sementara itu, pemerintah kabupaten/kota memiliki kewenangan untuk menyusun dan melaksanakan rencana tata ruang di wilayahnya masing-masing. Pemerintah kabupaten/kota bertugas mengatur penggunaan ruang, menjaga keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian lingkungan, serta menyediakan ruang terbuka hijau. Dengan demikian, pemerintah kabupaten/kota berperan dalam memastikan pembangunan yang berwawasan lingkungan dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

Pembagian kewenangan secara hirarkis ini bertujuan untuk menciptakan pengelolaan tata ruang yang efektif, terkoordinasi,¹⁶ dan berkelanjutan. Dengan adanya pembagian tugas yang jelas, setiap tingkat pemerintahan dapat menjalankan fungsinya secara optimal sesuai dengan kapasitas dan wilayahnya. Hal ini diharapkan dapat mendukung pembangunan yang terencana dan berkelanjutan di seluruh Indonesia, selain itu, pengawasan dan pengendalian tata ruang sangat penting untuk memastikan kesesuaian penggunaan ruang dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengawasan ini bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan ruang dan memastikan bahwa pemanfaatan ruang memberikan manfaat yang optimal tanpa mengabaikan aspek lingkungan dan sosial.

2. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Permasalahan Status Kepemilikan Tanah Yang BerSertipikat Hak Milik Di Atas Tanah Sengketa

Kantor Pertanahan memegang tanggung jawab penuh dalam seluruh tahapan proses pendaftaran tanah, mulai dari perencanaan, penentuan lokasi, pembentukan panitia adjudikasi, pengumpulan data fisik dan yuridis, pemeriksaan dan pengumuman data, hingga penerbitan Sertipikat hak atas tanah. Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2025, kewenangan untuk menetapkan hak atas tanah juga didelegasikan kepada Kantor Pertanahan, yang semakin memperkuat peran lembaga ini dalam memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah kepada masyarakat. Dengan demikian, Kantor Pertanahan berfungsi sebagai pelaksana utama dalam memastikan bahwa proses pendaftaran tanah berjalan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, serta memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat di bidang pertanahan.

¹⁶ *Ibid*

Kantor Pertanahan juga memiliki peran strategis dalam memberikan penyuluhan kepada masyarakat guna meningkatkan pemahaman tentang pentingnya sertifikasi tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah sekaligus sebagai bentuk perlindungan hukum, sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam percepatan pendaftaran tanah. Selain itu, Kantor Pertanahan menjalin koordinasi intensif dengan berbagai pihak terkait, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan satuan tugas yuridis, untuk memastikan kelancaran dan kepatuhan proses pendaftaran tanah terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Secara struktural, Kantor Pertanahan merupakan unit vertikal di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bertugas melaksanakan kebijakan pertanahan di tingkat kabupaten/kota. Fungsi utamanya meliputi pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan, penetapan hak atas tanah, serta pengendalian dan pengawasan penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seiring dengan perkembangan peraturan pemerintah, peran Kantor Pertanahan semakin diperkuat sebagai lembaga yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah melalui mekanisme pendaftaran yang sistematis dan terintegrasi. Proses hukum dalam eksekusi tanah yaitu yang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, terutama dalam perkara sengketa kepemilikan atau pengosongan tanah. Proses ini berjalan secara sistematis dan melibatkan beberapa tahapan penting yang harus dipatuhi agar eksekusi berjalan lancar dan sesuai aturan.¹⁸

Pertama, pihak yang memenangkan perkara mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri.¹⁹ Setelah permohonan diterima, panitera pengadilan akan melakukan telaah terhadap permohonan tersebut untuk memastikan bahwa eksekusi dapat dilakukan. Selanjutnya, Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan peringatan eksekusi atau yang dikenal dengan *aanmaning*, yaitu peringatan kepada pihak yang kalah agar melaksanakan putusan secara sukarela dalam jangka waktu tertentu. Jika pihak yang kalah tidak memenuhi kewajiban tersebut, pengadilan kemudian mengeluarkan penetapan sita eksekusi apabila sebelumnya belum ada sita jaminan, dan menetapkan hari pelaksanaan eksekusi.²⁰ Menjelang pelaksanaan, dilakukan peninjauan lokasi atau konstatering. Pada tahap ini, panitera, juru sita, pihak terkait, aparat keamanan, dan bila diperlukan petugas dari Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) hadir untuk memastikan bahwa objek tanah yang akan dieksekusi benar-benar sesuai dengan amar putusan pengadilan.

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Arie Soelistyo, Wira Franciska, and Hedwig Adianto Mau, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Menang Oleh Pengadilan Akibat Pelaksanaan Eksekusi Yang Tidak Bisa Dilaksanakan Berdasarkan Putusan Yang Sudah Inkracht," *Armada: Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 8 (2024): 699–708.

¹⁹ Ralang Hartati and Syafrida Syafrida, "Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata," *ADIL: Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021).

²⁰ *Ibid*.

Peran Kantor Pertanahan dalam proses ini bersifat teknis dan membantu, terutama pada saat peninjauan lokasi. Petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran dan penegasan batas tanah untuk memastikan tidak terjadi kesalahan dalam pelaksanaan eksekusi,²¹ sehingga tanah yang dieksekusi sesuai dengan batas dan luas yang ditetapkan dalam putusan pengadilan. Namun, Kantor Pertanahan tidak bertanggung jawab mengawasi keseluruhan proses eksekusi, karena kewenangan utama tetap berada di tangan pengadilan. Setelah proses peninjauan dan koordinasi dengan aparat keamanan selesai, eksekusi pengosongan tanah dilakukan. Tanah kemudian diserahkan kepada pihak yang berhak sesuai putusan. Jika diperlukan, setelah eksekusi selesai, Kantor Pertanahan juga dapat membantu dalam proses administrasi pertanahan seperti perubahan nama kepemilikan atau penghapusan hak tanggungan.

Ketika sebuah pengadilan mengeluarkan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap,²² itu artinya keputusan tersebut sudah final dan tidak bisa diganggu gugat lagi lewat banding atau kasasi. Putusan ini jadi jawaban terakhir dari masalah yang diperdebatkan antara para pihak. Putusan yang sudah tetap ini punya kekuatan yang sangat penting. Pertama, semua pihak yang terlibat harus menghormati dan menjalankan isi putusan tersebut. Jadi, tidak boleh ada yang melanggar atau mengabaikannya. Kedua, putusan ini juga menjadi bukti yang kuat kalau suatu hal sudah diputuskan secara hukum, sehingga tidak perlu diperdebatkan lagi di kemudian hari. Ketiga, jika ada pihak yang tidak mau menjalankan putusan itu dengan sukarela, pengadilan punya kewenangan untuk memastikan putusan itu dilaksanakan, bahkan dengan cara paksa.

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim merupakan pernyataan resmi yang diucapkan oleh pejabat negara yang berwenang dan memiliki tiga kekuatan utama.²³ Pertama, kekuatan mengikat, yang berarti para pihak wajib tunduk dan mematuhi isi putusan tersebut. Hal ini juga mencegah hakim memutus perkara yang sama antara pihak yang sama (*asas ne bis in idem*).²⁴ Kedua, kekuatan pembuktian, di mana putusan dianggap benar dan dapat dijadikan alat bukti yang sah (*res judicata pro veritate habetur*).²⁵ Ketiga, kekuatan eksekutorial, yang memberikan wewenang kepada pengadilan untuk melaksanakan putusan secara paksa jika pihak yang kalah tidak melaksanakan secara sukarela.

²¹ Siregar Et Al., *“Penyuluhan Hukum; Tentang Pentingnya Sertifikat Tanah.”*

²² Mutiara Elsafitri, M Dawud Arif Khan, And Hidayat Hidayat, *“Tinjauan Yuridis Putusan Mk Nomor 93/Puu-X/2012 Terhadap Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah,” Jurnal Pendidikan Indonesia 4 (November 2023): 1275–83, <https://doi.org/10.59141/japendi.v4i11.2532>.*

²³ Sutrisno Sutrisno, Fenty Puluhulawa, And Lusiana Margareth Tijow, *“Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi,” Gorontalo Law Review 3, No. 2 (2020): 168–87.*

²⁴ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *“Asas Ne Bis In Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum,” Jurnal Yudisial 11 (April 2018): 23, <https://doi.org/10.29123/jy.v11i1.167>.*

²⁵ Didit Wijayanto Wijaya, *“Pertentangan Asas Res Judicata Pro Veritate Habetur Dengan Asas Presumption Of Innocence Dalam Peradilan Pidana,” Iblam Law Review 5, No. 1 (2025): 15–24.*

Dalam praktiknya, apabila pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan putusan, pengadilan dapat melakukan eksekusi paksa agar putusan tidak hanya menjadi keputusan formal tanpa efek nyata. Eksekusi ini bertujuan menegakkan keadilan dan memastikan kepastian hukum bagi para pihak. Laksono menyimpulkan bahwa pertimbangan hukum merupakan bagian esensial yang memberikan justifikasi dan makna terhadap amar putusan,²⁶ sehingga pengabaian terhadapnya dapat menimbulkan kesalahan dalam memahami putusan tersebut bila dalam putusan tersebut suatu pengekseskuan tidak dijalankan. Selama beberapa periode Putusan pengadilan yang tidak dijalankan selama lebih dari 20 tahun merupakan situasi yang kompleks dan memiliki implikasi hukum yang serius. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah, baik secara sukarela maupun melalui eksekusi paksa oleh pengadilan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan putusan tersebut sering menghadapi berbagai kendala, terutama apabila putusan tersebut sudah lama, misalnya telah mencapai dua puluh tahun, yang dapat mempersulit proses eksekusi dan penegakan hukum secara efektif. Secara prosedural, apabila setelah putusan berkekuatan hukum tetap diterima dan pihak tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Ketua Pengadilan kemudian dapat memanggil para pihak untuk pengawasan pelaksanaan putusan, mengeluarkan surat peringatan, dan jika tetap tidak dilaksanakan, menerbitkan penetapan eksekusi yang disertai sanksi administratif dan/atau uang paksa. Jika dalam jangka waktu tertentu putusan masih belum dilaksanakan, pengadilan dapat memberitahukan hal ini kepada instansi terkait hingga Presiden dan Lembaga Perwakilan Rakyat sebagai bentuk pengawasan dan tekanan agar putusan dijalankan.

Ketidaklaksanaan putusan selama puluhan tahun dapat menimbulkan berbagai masalah, seperti perpindahan objek sengketa (misalnya tanah atau barang) yang sudah berpindah tangan sehingga menyulitkan pelaksanaan eksekusi. Contoh kasus di Pengadilan Negeri Purbalingga dan Tanah Grogot menunjukkan bahwa putusan yang tidak dieksekusi atau dieksekusi tetapi kemudian dibatalkan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak dan menimbulkan konflik hukum baru. Meskipun tidak ada ketentuan yang membebaskan pelaksanaan putusan hanya karena sudah lewat waktu lama, putusan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum dan harus dilaksanakan. Pengadilan memiliki mekanisme pengawasan dan penegakan eksekusi, termasuk pemberian sanksi administratif kepada pejabat yang tidak melaksanakan putusan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi putusan yang sudah lama tertunda sering kali menghadapi hambatan administratif, teknis, dan sosial yang cukup rumit.

²⁶ Gunawan A Tauda, "Kekuatan Mengikat Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konsitusi Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (Studi Putusan Nomor 20/PUU-Xix/2021)," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 31, No. 2 (2024): 358–83.

Penggusuran terhadap lahan dengan status kepemilikan hak milik merupakan tindakan yang memiliki implikasi hukum dan sosial yang sangat signifikan. Dalam kerangka sistem hukum pertanahan Indonesia, hak milik atas tanah diakui sebagai hak yang paling kuat dan menyeluruh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah, sebagaimana secara tegas diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun demikian, dalam keadaan tertentu, tanah dengan status hak milik dapat digusur atau diambil alih oleh negara untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, atau proyek strategis nasional. Namun dalam pembahasan ini status penggusuran disebabkan dengan adanya suatu permasalahan dimasa lalu yang belum terselesaikan dan akibatnya memberi dampak yang merugikan oleh Masyarakat yang ditambah dengan suatu kelalaian yang dilakukan pemerintah dalam hal ini yaitu badan pertanahan nasional.

Tanggung jawab utama dalam pelaksanaan penggusuran tanah dengan hak milik terletak pada pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pemilik tanah. Ganti rugi tersebut tidak hanya terbatas pada bentuk uang, tetapi dapat berupa tanah pengganti, relokasi ke tempat tinggal baru, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati bersama antara pihak yang membutuhkan tanah dengan pemilik hak milik. Penentuan besaran dan bentuk ganti rugi harus dilakukan melalui proses musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Apabila musyawarah tidak mencapai mufakat, pemilik hak milik berhak mengajukan keberatan yang selanjutnya akan diselesaikan melalui mekanisme peradilan di pengadilan negeri.²⁷ Selain pemberian ganti kerugian, pemerintah juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan perlindungan hak-hak dasar warga negara yang terdampak penggusuran,²⁸ khususnya hak atas tempat tinggal yang layak dan kelangsungan hidup yang manusiawi. Oleh sebab itu, pemerintah wajib menyediakan solusi atas dampak sosial, ekonomi, dan psikologis yang mungkin timbul akibat penggusuran, seperti program relokasi, bantuan sosial, atau pelatihan keterampilan kerja bagi warga terdampak.²⁹

Pihak yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan penggusuran lahan hak milik adalah pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, sesuai dengan lingkup dan kepentingan proyek yang dilaksanakan. Pemerintah bertindak sebagai pelaksana sekaligus penjamin bahwa seluruh proses pengadaan tanah dan penggusuran dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan prinsip keadilan. Selain pemerintah, lembaga atau badan hukum yang memerlukan tanah juga bertanggung jawab dalam proses musyawarah, pemberian ganti kerugian,

²⁷ Arif Rahman, "Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang," *Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2018): 21–42.

²⁸ Ridha Wahyuni, "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM," *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): 37–55.

²⁹ Ridha Wahyuni, "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Warga Terdampak Penggusuran," *Jurnal Indonesia Sosial Sains* 3, no. 4 (2022): 469133.

serta penanganan dampak sosial bagi masyarakat terdampak. Apabila terjadi perselisihan atau ketidakpuasan atas bentuk maupun besaran ganti kerugian yang diberikan, pengadilan negeri berwenang untuk menyelesaikan sengketa tersebut secara adil dan transparan.³⁰

D. Simpulan

Sertipikat hak milik atas tanah di Indonesia memang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat dan diakui sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Namun, sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut prinsip publikasi negatif yang bertendensi positif. Artinya, meskipun data dalam Sertipikat dianggap benar, negara tidak memberikan jaminan mutlak atas hak tersebut. Sertipikat dapat digugat atau dibatalkan jika ada pihak lain yang mampu membuktikan hak atas tanah tersebut di pengadilan dengan bukti yang lebih kuat. Hal ini menunjukkan bahwa Sertipikat hak milik tidak sepenuhnya melindungi pemilik dari potensi sengketa atau eksekusi, terutama jika terdapat cacat administrasi atau penerbitan yang tidak sah. Kantor Pertanahan atau Kantor Pertanahanberperan penting dalam proses pendaftaran, penerbitan Sertipikat, serta penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Namun, kasus sengketa dan penggusuran tanah berSertipikat seringkali terjadi akibat kelalaian atau kesalahan administratif oleh pejabat pertanahan, serta adanya oknum yang menyalahgunakan kewenangan. Peraturan terbaru juga memperkuat kewenangan Kantor Pertanahan dalam penetapan hak atas tanah, namun tetap diperlukan pengawasan dan tata kelola yang baik agar tidak terjadi penyimpangan. Pengelolaan dan pengawasan tata ruang serta administrasi pertanahan secara hirarkis (dari pusat hingga daerah) sangat penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dan sengketa. Pemerintah di semua tingkatan harus memastikan bahwa penggunaan dan pengelolaan tanah sesuai dengan peraturan dan tidak merugikan kepentingan umum. Kasus penggusuran di Bekasi menunjukkan bahwa masyarakat yang sudah memiliki Sertipikat hak milik dan membayar pajak masih bisa kehilangan haknya akibat praktik-praktik tidak sehat di lapangan. Oleh karena itu, selain penguatan regulasi, masyarakat perlu diberikan pemahaman dan perlindungan hukum yang memadai agar hak-hak mereka benar-benar terlindungi

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku :

Hendardi. "Penggusuran Dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Kecil: Studi Kasus Nipah, Sei Lapan, Dan Sungai Laur." Jakarta, 1996.

Isnania Citra Saisabela, And Fauziyah. "*Tinjauan Yuridis Kebijakan Pemerintah Kabupateen*

³⁰ Maddenleo T Siagian and Hamdan Nurohim, "Optimalisasi Peran Advokat Dalam Proses Mediasi Di Pengadilan Negeri," *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora* 3, no. 1 (2025): 345–59.

Jember Terhadap Eksploitasii Gumuk.” *Mimbar Yustitia* 1, No. 2 (2017).

Muhammad Syahrur, S T. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis.* CV. Dotplus Publisher, 2022.

Oe, Meita Djohan. “*Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah.*” *Pranata Hukum* 10, No. 1 (2015).

Suhariono, Agus, Mochamad Kevin Romadhona, Muhammad Indra Yanuardi, And Muammar Zaid Nampira. “*Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif).*” *Notaire* 5, No. 1 (2022). <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i1.21882>.

b. Peraturan Perundang-undangan :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

c. Jurnal :

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. “*Asas Ne Bis In Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.*” *Jurnal Yudisial* 11 (April 2018): 23. <https://doi.org/10.29123/Jy.V11i1.167>.

Daming, Saharuddin, And Tasha Nia. “*Tinjauan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Pemenuhan Hak Ruang Hidup Para Korban Penggusuran Pemukiman Dalam Pelaksanaan Jalur Ganda Kereta Api Bogor-Sukabumi.*” *Yustisi* 10, No. 1 (2023).

Elsafitri, Mutiara, M Dawud Arif Khan, and Hidayat Hidayat. “*Tinjauan Yuridis Putusan Mk Nomor 93/Puu-X/2012 Terhadap Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah.*” *Jurnal Pendidikan Indonesia* 4 (November 2023): 1275–83. <https://doi.org/10.59141/japendi.v4i11.2532>.

Hafizah, Nor, Dhayank Thamara, M Ridwan, Oktanola Mairiza, Putri Roztavia Febrianti, Indra Muchlis Adnan, and Didi Syahputra. “*Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Indragiri Hilir.*” *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 2, no. 2 (2024): 31–41.

Hartati, Ralang, and Syafrida Syafrida. “*Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata.*” *ADIL: Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021).

Isnania Citra Saisabela, and Fauziyah. “*Tinjauan Yuridis Kebijakan Pemerintah Kabupateen Jember Terhadap Eksploitasii Gumuk.*” *Mimbar Yustitia* 1, no. 2 (2017).

Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. “*Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah.*” *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022).

Phasya, Reza Fadli, and Hasim Purba. “*Analisis Yuridis Tanda Tangan Terhadap Akta Penjualan Dan Pembelian Yang Dibuat Oleh Notaris (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn).*” *Juris Prudentia: Jurnal Hukum Ekselen* 7, no. 1 (2025).

Rachmah, Andriana, and Amad Sudiro. “*The Principles of Legal Certainty for Land Rights After Natural Disaster in Indonesia.*” *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 4 (2024): 861–66.

Rahman, Arif. “*Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang.*” *Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2018): 21–42.

- Safira, Girda Cahya, Christine Wulandari, and Hari Kaskoyo. "Kajian Pengetahuan Ekologi Lokal Dalam Konservasi Tanah Dan Air Di Sekitar Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman." *Jurnal Sylva Lestari* 5, no. 2 (2017): 23–29.
- Setiawan, I Ketut Oka, Tetti Samosir, and Indah Harlina. "Penerapan Rechtsverwerking Yang Ada Pada Hak Ulayat Memperkuat Sistem Publikasi Positif Dalam Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 4, no. 2 (2022): 114–35.
- Siagian, Maddenleo T, and Hamdan Nurohim. "OPTIMALISASI PERAN ADVOKAT DALAM PROSES MEDIASI DI PENGADILAN NEGERI." *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Humaniora* 3, no. 1 (2025): 345–59.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 2, no. 2 (2016): 287–306.
- Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 1 (2021): 51–68.
- Siregar, Dahriz, Jamaluddin Mahasari, Sepkris Mawarni Mendrofa, Herti Gea, Cut Rana Wati Zai, Muhammad Khusairi Lubis, and Hendra Putra Ndruru. "PENYULUHAN HUKUM; TENTANG PENTINGNYA SERTIFIKAT TANAH," n.d.
- Soelistyo, Arie, Wira Franciska, and Hedwig Adiinto Mau. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Menang Oleh Pengadilan Akibat Pelaksanaan Eksekusi Yang Tidak Bisa Dilaksanakan Berdasarkan Putusan Yang Sudah Inkracht." *ARMADA: Jurnal Penelitian Multidisiplin* 2, no. 8 (2024): 699–708.
- Susanto, Bronto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 2014.
- Sutrisno, Sutrisno, Fenty Puluhulawa, and Lusiana Margareth Tijow. "Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi." *Gorontalo Law Review* 3, no. 2 (2020): 168–87.
- Tauda, Gunawan A. "Kekuatan Mengikat Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Konsitusi Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (Studi Putusan Nomor 20/PUU-XIX/2021)." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 31, no. 2 (2024): 358–83.
- Wahyuni, Ridha. "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM." *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): 37–55.
- . "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak Bagi Warga Terdampak Penggusuran." *Jurnal Indonesia Sosial Sains* 3, no. 4 (2022): 469133.
- Wijaya, Didit Wijayanto. "PERTENTANGAN ASAS RES JUDICATA PRO VERITATE HABETUR DENGAN ASAS PRESUMPTION OF INNOCENCE DALAM PERADILAN PIDANA." *IBLAM LAW REVIEW* 5, no. 1 (2025): 15–24.

d. Tesis :

- Fahmi, Ruchailis. "*Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf Di Kota Banjarmasin.*" Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.