

**PROBLEMATIKA PENERBITAN HAK PAKAI DI ATAS EKS HAK GUNA  
BANGUNAN DI KOTA SALATIGA**

**(Studi Perkara: No. 75/Pdt.G/2024/PN.Slt dan No. 4/G/2025/PTUN.SMG)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan  
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**Tata Indah Putri Maharani**

**NIT. 22313989**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

**2026**

## **ABSTRACT**

*This research examines the problematics of the issuance of Right of Use over former Right to Build land in Salatiga City. The problem originated from the history of Right to Build Number 47 and Right to Build Number 49 under the name of Ny. Liem Giok Nio, which were later claimed by her heir. Meanwhile, over the same land object, Right of Use Certificate Number 97 and Right of Use Certificate Number 99 were issued under the name of the Salatiga City Government. This research aims to analyze the legal basis for the issuance of the Right of Use and the reasons why the former Right to Build holder or heir was not designated as the recipient of compensation.*

*This research uses a qualitative method with a descriptive approach. The data were obtained through document studies of court decisions, land documents, and statutory regulations related to Right to Build, Right of Use, land registration, inheritance, and land acquisition. The data were then analyzed descriptively to describe the relationship between the history of rights, land status, the legal basis for the issuance of Right of Use, and the determination of the recipient of compensation.*

*The results show that the legal basis for the issuance of Right of Use Certificate Number 97 and Number 99 no longer relied on the previous Right to Build, because Right to Build Number 47 and Right to Build Number 49 had expired and there was no decision to extend or renew the rights. The land object was more appropriately positioned as state land formerly subject to rights, which could be granted Right of Use through a decision of the authorized land official. The issuance of the Right of Use was supported by documents concerning land control and utilization, physical data, juridical data, land examination minutes, decisions granting the right, land books, and certificates. The former Right to Build holder or heir was not designated as the recipient of compensation because inheritance did not automatically prove the existence of an active land right, and the land object was not under the heir's control or utilization at the time the land acquisition process was carried out. Instead, the land object was controlled or utilized by another party when it was needed for public interest. Therefore, the compensation was directed to the party who controlled or utilized the land object at that time.*

**Keywords:** *state land formerly subject to rights, Right to Build, Right to Use, compensation, legal certainty Right of Use, former Right to Build, state land formerly subject to rights, heir, compensation.*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xi</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
A. Kajian Literatur.....	7
B. Kerangka Teoretis .....	14
C. Kerangka Pemikiran .....	22
D. Pertanyaan Penelitian.....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>26</b>
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	26
B. Lokasi dan Obyek Penelitian .....	27
C. Subjek dan Teknik Pengambilan Informan.....	27
D. Definisi Konseptual .....	28
E. Jenis dan Sumber Data.....	31
F. Teknik Pengumpulan Data.....	34
G. Teknik Analisis Data.....	35
H. Teknik Pengambilan Kesimpulan .....	36

<b>BAB IV GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN DAN KEDUDUKAN PARA PIHAK.....</b>	<b>38</b>
A.    Gambaran Umum Objek Penelitian.....	38
B.    Kedudukan Para Pihak dalam Perkara.....	39
C.    Latar Administratif Penerbitan Hak Pakai Melalui Pengadaan Tanah..	41
D.    Bagan Hubungan Objek Penelitian dengan Para Pihak .....	43
<b>BAB V ANALISIS KEPASTIAN HUKUM TERHADAP ALAS HAK PENERBITAN HAK PAKAI DI ATAS TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN .....</b>	<b>45</b>
A.    Permasalahan Hukum Alas Hak Penerbitan Hak Pakai .....	45
B.    Kedudukan Tanah Negara Bekas Hak Sebagai Dasar Awal Penerbitan Hak Pakai.....	47
C.    Dasar Penguasaan, Pemanfaatan dan Administrasi Penerbitan Hak Pakai .....	49
D.    Kepastian Hukum Terhadap Alas Hak Penerbitan Hak Pakai .....	55
<b>BAB VI ANALISIS ALASAN BEKAS PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN ATAU AHLI WARIS TIDAK MENJADI PIHAK PENERIMA GANTI KERUGIAN.....</b>	<b>60</b>
A.    Kedudukan Hukum Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan atau Ahli Waris Terhadap Objek Tanah.....	60
B.    Penentuan Pihak yang Berhak Menerima Ganti Kerugian .....	61
C.    Alasan Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan atau Ahli Waris Tidak Ditetapkan sebagai Penerima Ganti Kerugian.....	64
D.    Kepastian Hukum terhadap Tidak Ditetapkannya Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan atau Ahli Waris sebagai Penerima Ganti Kerugian ....	66
<b>BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>72</b>
A.    Kesimpulan.....	72
B.    Saran .....	73
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>77</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Penerbitan Hak Pakai di atas eks Hak Guna Bangunan di Kota Salatiga menjadi persoalan hukum karena dilakukan terhadap objek tanah yang masih dikaitkan dengan riwayat Hak Guna Bangunan lama dan klaim ahli waris. Merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 75/Pdt.G/2024/PN.Slt dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG, objek perkara semula berkaitan dengan Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Hak Guna Bangunan Nomor 49 atas nama Ny. Liem Giok Nio. Budi Atma Suriadi selaku Penggugat mendalilkan dirinya sebagai ahli waris dari pemegang hak lama dan masih memiliki hubungan hukum terhadap objek tanah tersebut. Pada sisi lain, terhadap objek tanah yang sama kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 97 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 99 atas nama Pemerintah Kota Salatiga. Perbedaan antara klaim ahli waris berdasarkan riwayat Hak Guna Bangunan lama dan penerbitan Hak Pakai atas nama pemerintah daerah menjadi dasar awal permasalahan dalam penelitian ini.

Klaim terhadap riwayat Hak Guna Bangunan lama tersebut kemudian dikaitkan dengan adanya permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak pada tanggal 11 Agustus 1980. Permohonan tersebut didalilkan disertai pembayaran biaya pengukuran dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Namun, keberadaan permohonan tersebut belum cukup untuk menunjukkan bahwa Hak Guna Bangunan tetap berlanjut sebagai hak atas tanah yang aktif. Dalam hukum pertanahan, keberlanjutan hak tidak lahir dari permohonan semata, melainkan dari keputusan pejabat yang berwenang untuk memperpanjang atau memperbaharui hak. Oleh karena itu, kedudukan permohonan tersebut menjadi penting untuk menilai apakah objek tanah masih berada dalam hubungan hukum Hak Guna Bangunan lama atau telah memasuki status hukum yang berbeda setelah jangka waktu hak berakhir.

Hak Guna Bangunan Nomor 47 berakhir pada tanggal 24 September 1980, sedangkan Hak Guna Bangunan Nomor 49 berakhir pada tanggal 7 November 1986. Berakhirnya jangka waktu tersebut memiliki akibat hukum terhadap status tanah, terlebih apabila tidak terdapat keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak yang sah. Keadaan ini menimbulkan persoalan mengenai kedudukan tanah setelah Hak Guna Bangunan berakhir, yaitu apakah objek tanah masih dapat dikaitkan dengan hak

lama atau telah berubah menjadi tanah negara bekas hak. Persoalan tersebut menjadi penting karena status tanah setelah berakhirnya hak akan menentukan dasar penerbitan hak baru dan kedudukan pihak yang mengajukan klaim.

Kronologi perkara juga memperlihatkan adanya persoalan penguasaan fisik setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan. Setelah Ny. Liem Giok Nio meninggal dunia pada tahun 1982, objek tersebut berkaitan dengan hibah wasiat kepada Harun Dharma Suryadi dengan Tjipto Suriadi sebagai pelaksana wasiat. Pada perkembangan berikutnya, objek tanah dan bangunan berkaitan dengan penguasaan fisik oleh Bambang Murwanto. Penguasaan fisik tersebut perlu dibedakan dari alas hak yang memiliki kekuatan hukum, karena penguasaan di lapangan tidak selalu menunjukkan adanya hak atas tanah yang masih berlaku. Perbedaan antara penguasaan fisik dan hubungan hukum atas tanah inilah yang turut memperumit kedudukan para pihak dalam perkara tersebut.

Permasalahan semakin kompleks karena objek tanah yang memiliki riwayat Hak Guna Bangunan lama kemudian digunakan untuk kepentingan fasilitas pendidikan, yaitu SMP Negeri 4 Salatiga. Penggugat mendalilkan adanya kerugian karena objek tanah yang dianggap masih berkaitan dengan hak lama telah digunakan dan kemudian diterbitkan Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Salatiga. Selain itu, Penggugat juga mempersoalkan pemberian ganti kerugian karena ahli waris pemegang Hak Guna Bangunan lama tidak menjadi pihak penerima ganti kerugian atas penggunaan objek tanah tersebut. Oleh karena itu, perkara ini tidak hanya berkaitan dengan penerbitan Hak Pakai, tetapi juga menyangkut dasar penentuan pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Pada perkara tata usaha negara, objek sengketa yang diuji adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 97/Kelurahan Salatiga seluas 171 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 99/Kelurahan Salatiga seluas 989 m<sup>2</sup>. Kedua sertipikat tersebut diterbitkan pada tanggal 30 September 2019 atas nama Pemerintah Kota Salatiga. Penerbitan kedua sertipikat tersebut menjadi bagian penting dari latar belakang penelitian karena dilakukan terhadap tanah yang memiliki riwayat Hak Guna Bangunan lama. Hal ini menimbulkan persoalan mengenai status tanah setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan, dasar penguasaan yang digunakan dalam permohonan Hak Pakai, serta proses administrasi pertanahan yang menjadi dasar penerbitan sertipikat.

Secara normatif, Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu. Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang. Selanjutnya, Pasal 40 UUPA menentukan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir. Berdasarkan ketentuan tersebut, berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan membawa akibat hukum terhadap status tanah. Oleh karena itu, keberlanjutan hubungan hukum terhadap objek tanah tidak cukup didasarkan pada riwayat hak atau permohonan perpanjangan, tetapi harus dibuktikan dengan keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak yang sah.

Hak Pakai juga memiliki dasar hukum tersendiri dalam sistem hukum pertanahan nasional. Pasal 41 UUPA mengatur bahwa Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. Pada saat penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 97 dan Nomor 99 tahun 2019, tata cara pemberian hak atas tanah negara masih merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Peraturan tersebut relevan untuk menilai prosedur pemberian Hak Pakai, terutama mengenai permohonan, dasar penguasaan tanah, data fisik, data yuridis, pemeriksaan tanah, dan keputusan pemberian hak.

Kedudukan ahli waris dalam perkara ini perlu ditempatkan pada hubungan antara hukum kewarisan dan status hak atas tanah yang diwariskan. Pasal 830 KUHPerduta menentukan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Pasal 832 KUHPerduta mengatur pihak yang berhak menjadi ahli waris, sedangkan Pasal 833 KUHPerduta menyatakan bahwa ahli waris memperoleh hak atas barang, hak, dan piutang pewaris. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa ahli waris dapat menggantikan kedudukan pewaris terhadap hak-hak yang masih menjadi bagian dari harta peninggalan. Namun, apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir dan tidak terdapat keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak, hubungan kewarisan tidak dengan sendirinya menghidupkan kembali hak atas tanah yang telah hapus. Dengan demikian, klaim ahli waris perlu dilihat tidak hanya dari hubungan darah atau hubungan kewarisan, tetapi juga dari ada atau tidaknya hak atas tanah yang masih berlaku.

Persoalan ganti kerugian dalam perkara ini berkaitan dengan ketentuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan bahwa ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak. Pasal 40 undang-undang tersebut menyatakan bahwa pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pemberian ganti kerugian harus didasarkan pada hubungan hukum yang dapat dibuktikan terhadap objek tanah. Dengan demikian, klaim sebagai ahli waris perlu dilihat bersamaan dengan status hak atas tanah yang diwariskan, dasar penguasaan, dan kedudukan objek tanah pada saat proses pemberian ganti kerugian dilakukan.

Perkara ini kemudian menempuh dua jalur peradilan. Pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 75/Pdt.G/2024/PN.Slt, persoalan yang diajukan berkaitan dengan klaim ahli waris, penguasaan objek tanah, penggunaan tanah, serta keberatan terhadap penerbitan Hak Pakai. Sementara itu, pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG, objek yang diuji adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 97 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 99 sebagai produk administrasi pertanahan. Perbedaan ruang pemeriksaan tersebut menunjukkan bahwa perkara ini memiliki dua dimensi, yaitu dimensi keperdataan yang berkaitan dengan klaim ahli waris dan dimensi administrasi pertanahan yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat..

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penelitian ini berupaya menelaah problematika penerbitan Hak Pakai di atas tanah eks Hak Guna Bangunan di Kota Salatiga secara lebih terarah. Persoalan ini penting dikaji karena penerbitan Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Salatiga tidak dapat dilepaskan dari riwayat Hak Guna Bangunan lama, klaim ahli waris, penguasaan fisik atas objek tanah, serta pemberian ganti kerugian kepada pihak yang dinilai berhak. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya membahas terbitnya sertipikat sebagai produk administrasi pertanahan, tetapi juga menempatkannya dalam hubungan dengan kepastian hukum atas status tanah dan kedudukan para pihak. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini diberi judul “Problematika Penerbitan Hak Pakai di Atas Eks Hak Guna Bangunan di Kota Salatiga.”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, inti permasalahan dalam penelitian ini terletak pada alas hak penerbitan Sertipikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Salatiga di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan, serta kedudukan bekas

pemegang Hak Guna Bangunan atau ahli warisnya dalam pemberian ganti kerugian. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa alas hak yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Pakai di atas tanah Eks. Hak Guna Bangunan?
2. Mengapa bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau ahli waris tidak menjadi pihak yang menerima ganti kerugian atas penggunaan objek tanah sebelumnya?

### **C. Tujuan dan Manfaat**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang ada, maka tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu, untuk:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis alas hak yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 97 dan Nomor 99 atas nama Pemerintah Kota Salatiga di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Nomor 49;
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis alasan pemberian ganti kerugian atas penggunaan objek tanah untuk fasilitas pendidikan tidak diberikan kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Nomor 49 atau ahli warisnya.

#### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini terbagi atas manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu sebagai berikut:

##### **a. Manfaat Teoretis**

- 1) Memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum agraria, khususnya mengenai alas hak penerbitan Hak Pakai atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk kepentingan pemerintah daerah;
- 2) Memperkaya literatur akademik mengenai kedudukan bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau ahli waris dalam penentuan pihak yang berhak menerima ganti kerugian atas penggunaan tanah untuk fasilitas pendidikan.

##### **b. Manfaat Praktis**

- 1) Menjadi bahan referensi bagi instansi pertanahan, pemerintah daerah, dan pihak terkait dalam melihat persoalan alas hak penerbitan Hak Pakai atas

tanah negara bekas Hak Guna Bangunan, khususnya pada perkara yang melibatkan riwayat hak lama dan penerbitan hak baru atas objek tanah yang sama;

- 2) Memberikan informasi bagi masyarakat, khususnya bekas pemegang hak atau ahli waris, mengenai pentingnya kejelasan status hak, bukti hubungan hukum, dan kedudukan hukum dalam mengajukan klaim terhadap tanah negara bekas hak.

## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap penyelesaian tumpang tindih penguasaan tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Nomor 49 dengan Hak Pakai Nomor 97 dan Nomor 99 di Kota Salatiga, maka kesimpulan dalam penelitian ini disusun berdasarkan dua rumusan masalah yang telah dianalisis pada bab sebelumnya.:

1. Alas hak penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 97 dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 99 atas nama Pemerintah Kota Salatiga dapat dijelaskan dari perubahan kedudukan objek tanah setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Hak Guna Bangunan Nomor 49. Berakhirnya kedua Hak Guna Bangunan tersebut, tanpa adanya keputusan perpanjangan atau pembaharuan hak, menyebabkan objek tanah tidak lagi dilekati Hak Guna Bangunan aktif dan dapat ditempatkan sebagai tanah negara bekas hak. Atas dasar kedudukan tersebut, Pemerintah Kota Salatiga mengajukan Hak Pakai yang kemudian didukung oleh dokumen penguasaan dan pemanfaatan tanah, data fisik, data yuridis, risalah pemeriksaan tanah, keputusan pemberian Hak Pakai, buku tanah, dan sertipikat. Dengan demikian, penerbitan Hak Pakai memiliki dasar administratif dalam sistem pemberian hak atas tanah negara.
2. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau ahli waris tidak menjadi pihak penerima ganti kerugian karena tidak terbukti memiliki hubungan hukum aktif dengan objek tanah pada saat proses penggunaan dan administrasi pertanahan dilakukan. Kedudukan sebagai ahli waris hanya menjelaskan hubungan historis dengan pemegang HGB lama, tetapi tidak otomatis menimbulkan hak atas tanah maupun hak atas ganti kerugian apabila HGB yang menjadi dasar klaim telah berakhir dan tidak terbukti diperpanjang atau diperbaharui secara sah. Dalam penentuan pihak yang berhak menerima ganti kerugian, yang harus dibuktikan adalah adanya hak, dasar penguasaan, atau kepemilikan atas objek yang dapat dinilai. Karena unsur tersebut tidak terpenuhi, tidak ditetapkannya bekas pemegang HGB atau ahli waris sebagai penerima ganti kerugian dapat dipahami sebagai konsekuensi dari prinsip kepastian hukum.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis memberikan beberapa saran kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan penyelesaian perkara pertanahan, khususnya terhadap tanah negara bekas hak lama yang kemudian diterbitkan hak baru. Adapun saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan perlu memperkuat pemeriksaan riwayat tanah, status hak yang telah berakhir, dasar penguasaan, serta dokumen perolehan tanah sebelum menerbitkan hak baru di atas tanah negara bekas hak. Pemeriksaan tersebut penting agar penerbitan Hak Pakai tidak hanya didasarkan pada kelengkapan administratif pemberian hak, tetapi juga memperhatikan keterhubungan antara riwayat hak lama, dasar penguasaan, dan proses perolehan tanah yang mendahuluinya.
2. Pemerintah Kota Salatiga perlu memastikan bahwa setiap perolehan tanah melalui mekanisme pengadaan tanah skala kecil didukung oleh dokumen yang lengkap, terutama mengenai identifikasi pihak yang berhak, dasar hubungan pihak tersebut dengan objek tanah, penilaian atau kesepakatan ganti kerugian, bukti pembayaran, serta dokumen pelepasan atau penyerahan tanah. Kelengkapan dokumen tersebut penting untuk mencegah munculnya sengketa di kemudian hari, terutama apabila terdapat klaim dari bekas pemegang hak atau ahli waris.
3. Bekas pemegang hak atau ahli waris yang masih mendalilkan hubungan hukum terhadap tanah eks hak perlu segera menindaklanjuti status haknya melalui mekanisme pertanahan yang berlaku. Hubungan kewarisan sebaiknya tidak hanya dibuktikan melalui status sebagai ahli waris, tetapi juga melalui kejelasan hak atas tanah yang masih berlaku atau dasar hukum lain yang dapat dipertanggungjawabkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, & Peraturan Mahkamah Agung**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (1986).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Perkara Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Perkara Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad)

## Jurnal & Buku

- Amini, S., & Suratman. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6(3), 1326–1340. <https://doi.org/https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712>
- Cornelia, A., Saraswati, M. D., Falyafil, Z., & Husein, K. (2023). Prosedur Pendaftaran Tanah Adat Secara Sporadik dan Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Beritikad Baik. *Unes Law Review*, 6(2), 7381–7394. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1628>
- Creswell, J. W. (2018). *Qualitative Inquiry & Research Design*.
- Djamba, Y. K., & Neuman, W. L. (2014). Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches. In *Teaching Sociology* (Vol. 7, Issue 3). <https://doi.org/10.2307/3211488>
- Febriana, N. T., & Darmoko, M. (2022). Langkah Hukum Terhadap Perkara Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY). *Jurnal Judiciary, Universitas Bhayangkara Surabaya*, 11(1), 102–117. <https://ejournal.fh.ubhara.ac.id/index.php/judiciary/article/view/125>
- Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya.
- Mahardika, I. N. R., Suwitra, I. M., & Dharsana, I. M. P. (2022). Accountability Of The National Land Agency For The Issuance Of An Overlapping Certificate Of Land Rights. *International Journal of Research in Business and Social Science*, 11(3), 258–266. <https://doi.org/https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i3.1703>
- Marryanti, S., & Nurrokhman, A. (2021). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran dari Kekalahan Perkara Pertanahan di Pengadilan. *Jurnal Pertanahan*, 11(2). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.111>
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Purna, I. G. P. E. A., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). Upaya Penanganan Perkara Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Hak Terhadap Suatu Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem. *Jurnal Locus Delicti*, 4(2), 33–48. <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jld.v4i2.5580>
- Putra, D. A. H., & Nashir, M. U. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah yang Tumpang Tindih. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 4(1), 330–337. <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jim.v4i1.874>
- Rampengan, S. (2023). Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat. *Jurnal Civilia*, 2(4), 83–94. <https://doi.org/https://doi.org/10.572349/civilia.v2i4.904>
- Rialdo, S. N. (2024). Kepastian Hukum Akta Pembagian Hak Bersama Karena Perceraian Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah yang di Blokir. *Presidensial*, 1(3), 128–146. <https://doi.org/https://doi.org/10.62383/presidensial.v1i3.99>

- Rumawung, J. R. (2019). Pengaturan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Paa Proses Kepemilikan Tanah Di Indoneisa. *Lex Privatum*, VII(2), 1–9.
- Sa'adah, K., Saputra, R., & Fitriana, D. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Yang Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Jurnal Hukum Sasana*, 11(1), 149–169. <https://doi.org/https://doi.org/10.31599/sasana.v11i1.3807>
- Sandelowski, M. (2000). Whatever happened to qualitative description? *Research in Nursing & Health*, 23(4), 334–340. [https://doi.org/10.1002/1098-240X\(200008\)23:4<334::AID-NUR9>3.0.CO;2-G](https://doi.org/10.1002/1098-240X(200008)23:4<334::AID-NUR9>3.0.CO;2-G)
- Sari, L. M., & Hanim, L. (2022). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Perkara Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*, 4(1), 33. <https://doi.org/https://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i1.1552>
- Sembiring, J. (2021). Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 2(2), 119–132. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jb.v2i2.65>
- Soraya Afifah, Astim Riyanto, & Rury Octaviani. (2024). Sertipikat Merupakan Alat Bukti Yang Kuat Kajiann Kebenaran Sertipikat Yang Tumpang Tindih Terhadap Satu Objek Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 57/G/2021/PTUN.BDG). *Kabilah: Journal of Social Community*, Vol. 9(2), 560–574. <https://doi.org/https://doi.org/10.35127/kabillah.v9i2.494>
- Sugiyono. (2019). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*.
- Sumardjono, M. S. . (2015). *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia: Dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*.
- Tenrisau, A. (2021). Landasan Pengelolaan Pertanahan dalam Sistem Penataan Agraria Berkelanjutan. *Jurnal Pertanahan*, 11(2). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.109>
- Thomas, D. R. (2006). A General Inductive Approach for Analyzing Qualitative Evaluation Data. *American Journal of Evaluation*, 27(2), 237–246. <https://doi.org/https://doi.org/10.1177/1098214005283748>
- Wati, D. E., Handayani, I. G. A. K. R., & Purwadi, H. (2024). Authority of the National Land Agency in Resolving Land Disputes Overlapping Certificates of Ownership. *International Journal of Social Science and Human Research*, 7(06), 3664–3670. <https://doi.org/10.47191/ijsshr/v7-i06-15>