

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK DI GAMPONG  
PUCOK KRUENG KECAMATAN PASIE REJA KABUPATEN ACEH  
SELATAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan No.  
04/Pdt.G/2021/PN.Ttn)**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum**



**Oleh**

**Nama : Muhdi Fahmil Ulya**  
**NPM : 1901110058**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Bagian : Hukum Perdata**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
FAKULTAS HUKUM  
BANDA ACEH  
2026**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK DI  
GAMPONG PUCOK KRUENG KECAMATAN PASIE REJA  
KABUPATEN ACEH SELATAN  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan No. 04/Pdt.G/2021/PN.Ttn)**

Banda Aceh, 28 Januari 2026

Pembimbing



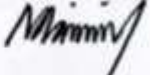




**H. M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK DI  
GAMPONG PUCOK KRUENG KECAMATAN PASIE REJA  
KABUPATEN ACEH SELATAN**  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan No. 04/Pdt.G/2021/PN.Ttn)

Oleh  
**Nama Mahasiswa : MUHDI FAHMIL ULYA**  
**No.Mahasiswa : ,1901110058**  
**Program Studi : Ilmu Hukum Bagian**  
**: Hukum Perdata**


Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,  
Pada Tanggal 9 Februari 2026  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes (  )
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn. (  )
3. Pembimbing/  
Penguji I : H. M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum (  )
4. Penguji II : Nurhafni, S.H., M.H (  )
5. Penguji III : Mudhafar Anzari, S.H., M.H (  )

Banda Aceh, 3 Maret 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



  
**Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes**

## ABSTRAK

Muhdi Fahmil Ulya, **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK MILIK DI GAMPONG PUCOK KRUENG KECAMATAN PASIE REJA KABUPATEN ACEH SELATAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan No. 04/Pdt.G/2021/PN. Ttn)**  
2026  
**Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh  
(v.56) pp.,bibl.,app.**

H.M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum

Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Namun dalam kenyataannya penyelesaian sengketa tanah hak milik di gampong pucok krueng kecamatan pasie reja kabupaten aceh selatan belum terselesaikan dengan baik.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan hak atas tanah, untuk menjelaskan akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn.

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis normatif*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian doktorinal (*doktorinal research*) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan. Data dalam penelitian studi kasus ini diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara membaca buku-buku, teks dan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa faktor-faktor penyebab sengketa kepemilikan hak atas tanah terdiri dari faktor dokumen dan administrasi kepemilikan tidak jelas, sertifikat ganda, batas tanah tidak jelas, dilihat dari segi faktor konflik antar pihak karena warisan yang tidak tuntas, transaksi ilegal, perbedaan interpretasi, pengurusan yang tidak layak, pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan hak atas tanah sengketa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dan ketentuan hukum yang mencakup saran untuk mencapai keadilan dimana tujuan hukum tersebut adalah keadilan dan asas hukum, akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn Majelis Hakim menghukum dengan menolahkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.764.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah).

Diharapkan kepada para pihak yang bersengketa untuk beritikad baik menerima putusan yang diputuskan Majelis Hakim, disarankan kepada Majelis Hakim untuk lebih bijak dalam mengambil keputusan agar tidak terjadinya kerugian bagi para pihak.

## KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT.

Karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Di Gampong Pucok Krueng Kecamatan Pasie Reja Kabupaten Aceh Selatan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan No. 04/Pdt.G/2021/PN.Ttn)”** diajukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Bapak H. M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini

2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan dan Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang selalu memberi nasehat dan arahan-arahan agar penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Ibu Nurhafni, S.H, M.H selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan bimbingan, arahan dan waktunya selama perkuliahan yang dijalani oleh penulis.
4. Para Dosen dan seluruh tenaga kependidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses pekerjaan skripsi dapat terlaksana dengan baik.
5. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2019 program studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak menemani dan kebersamai selama proses perkuliahan.
6. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini  
Ucapan terima kasih tak terhingga kepada Ayahanda tercinta M. Ali, dan Ibunda tercinta Yenni Milda Susianti yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh serta keluarga besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian

memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki keluarga yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, saya beruntung memiliki kalian di sisi saya. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Banda Aceh, 21 Desember 2025  
Penulis

**Muhdi Fahmil Ulva**  
**NPM: 1901110058**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan .....	6
C. Metode Penelitian .....	7
D. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah.....	11
B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	28
C. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah .....	33
<b>BAB III PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	41
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Sengketa .....	45
C. Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN.Ttn.....	48
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran .....	52
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>53</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia. Tanah menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, bahkan tanah sebenarnya tidak dapat dipisahkan dari sejak lahirnya manusia hingga manusia itu meninggal dunia. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolute artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh keberadaan tanah.<sup>1</sup>

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia pengertian mengenai tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan badan hukum”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 9

<sup>2</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 3

Perbandingan antara luas lahan dengan besarnya kebutuhan masyarakat untuk melakukan pembangunan menjadi lahan tempat tinggal maupun tempat usaha yang strategis pada akhirnya menjadi suatu masalah dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, Pemerintah kemudian membantu masyarakat dengan memberikan masyarakat kewajiban untuk mendaftarkan dan melakukan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi. Kegiatan pendaftaran tanah yaitu kewajiban untuk memelihara atau menjaga tanah tersebut yang dimana pemerintah bertujuan memberikan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*.<sup>3</sup> Pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

Berdasarkan ketentuan hal tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tergas diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2010, hlm. 2

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA, Pasal 32 UUPA, Pasal 38 UUPA, Pasal 41 UUPA yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam prosesnya, pendaftaran sebidang tanah merupakan suatu kegiatan yang merupakan tugas khusus pemerintah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk bertindak secara administratif dalam penertiban sertifikat yang didaftarkan oleh masyarakat dan sekaligus menyelesaikan apabila terjadi sengketa pertanahan yang menjadi kewenangannya dan selain kewenangannya, Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 merupakan dasar kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Hak atas kepemilikan tanah merupakan hak dasar yang sangat berarti bagi masyarakat untuk kehidupan dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, merupakan suatu kewajiban negara memberikan jaminan dan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut, walaupun hak tersebut

tetap harus dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan juga Negara. Sesuai dengan norma hukum, semua kepemilikan terhadap barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak harus dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan. Atau dengan kata lain, kepemilikan suatu benda yang tidak dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan sama halnya tidak memiliki benda.<sup>4</sup> Indonesia merupakan Negara Hukum, jadi kepastian hukum seseorang sudah terjamin oleh Konstitusi di Indonesia yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945. Dalam Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Pemakaian makna sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan sebuah istilah yaitu sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau land dispute dapat dirumuskan sebagai “Perselisihan Yang Menjadikan Tanah Sebagai Objek Persengketaan”. Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai manifest conflict and emerging conflicts, selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundangundangan yang berlaku.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara : Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2, 2014, hlm. 44

<sup>5</sup> Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, NOTARIUS, Vol. 13 No. 1 (2020), hlm. 155

Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan manusia yang berobyek tanah.<sup>6</sup> Akibatnya sengketa di bidang pertanahan menjadi berkepanjangan antar pihak yang bersengketa, bahkan hingga ahli warisnya ikut bersengketa, untuk tetap mempertahankan haknya. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.<sup>7</sup> Penyelesaian sengketa tersebut menjadi kunci yang penting untuk menghindari terjadinya masalah yang pastinya akan timbul dalam kehidupan bermasyarakat.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN.Ttn. Dalam kasus ini, Penggugat mengklaim hak atas tanah yang dikuasai/dipergunakan oleh Tergugat. Masalah timbul ketika terjadi tumpang tindih klaim hak milik atau penggunaan lahan tanpa izin yang sah dari Penggugat, yang kemudian digugat sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan hukum yang dibahas dalam skripsi ini adalah:

---

<sup>6</sup> Isna Dwi Fatatun, *Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*, Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016, hlm. 4

<sup>7</sup> Tika Nurjannah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makassar, 2016, hlm. 16

1. Apa faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan hak atas tanah?
3. Apa akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN.Ttn?

## **B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan**

Ruang lingkup penelitian diperlukan untuk menghindari pembahasan yang meluas. Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini yaitu bidang hukum perdata khususnya dalam bidang Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik dan hanya mengkaji mengenai perkara “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Di Gampong Pucok Krueng Kecamatan Pasie Reja Kabupaten Aceh Selatan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan No. 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn)”.

Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah.
2. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah.
3. Untuk menjelaskan akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn.

### C. Metode Penelitian

Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, langkah-langkah yang ditempuh dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya, Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yang disebut juga sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku (*law as it is written in the book*), maupun hukum yang diputuskan oleh Hakim melalui proses Pengadilan (*law it is decided by the judge through judicial process*).

Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan tujuan dari penelitian, maka sifat penelitian yang sesuai adalah deskriptif analistis. Penelitian deskriptif analistis artinya yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Penelitian ini termasuk lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diketahui gambaran jawaban atas permasalahan mengenai penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dalam perkara pada penelitian skripsi ini.

## 2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder.

a. Bahan hukum primer yaitu semua aturan hukum yang dibentuk dan/atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.<sup>8</sup> Data dari pemerintah yang berupa dokumen-dokumen tertulis yang bersumber pada perundang-undangan, di antaranya:

- 1) Undang-undang Dasar 1945.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan No. 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa buku-buku teks, jurnal ilmiah, media massa dan sebagainya.

---

<sup>8</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Malang: Setara Press, 2013, hlm. 67

## 1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a) Penyelesaian Sengketa adalah proses untuk menyelesaikan perselisihan atau pertentangan antara pihak-pihak yang bersengketa yang dapat dilakukan melalui dua jalur utama litigasi dan non litigasi.
- b) Tanah adalah material permukaan bumi yang tersusun dari campuran bahan mineral dan bahan organik..
- c) Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu benda secara sepenuhnya dan bebas untuk berbuat terhadapnya asalkan tidak melanggar hukum atau peraturan..

### D. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab. Agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini, maka keempat tersebut adalah sebagai berikut:

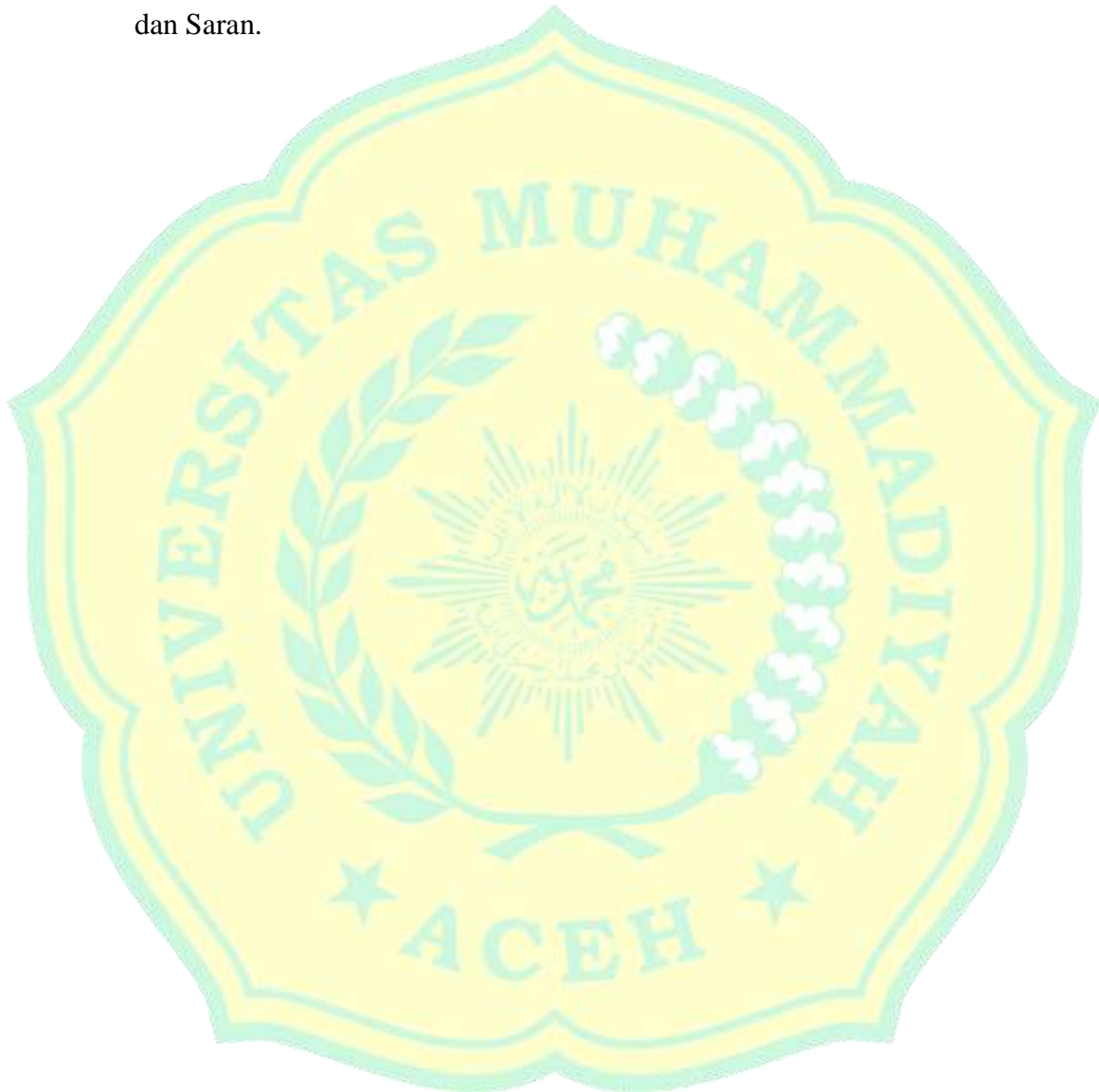
**Bab I**, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

**Bab II**, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah yang menguraikan tentang Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Penyelesaian Sengketa Atas Tanah.

**Bab III**, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah, yang menguraikan tentang Faktor-Faktor Yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sengketa Kepemilikan Hak Atas

Tanah, Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Sengketa, Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn.

**Bab IV**, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

#### A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berharga, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.<sup>1</sup> Dalam hukum agraria, tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau yang sering disebut permukaan bumi. Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi, tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.<sup>2</sup> Penegrtian tanah diatur juga dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas. Dengan demikian, tanah dalam pengertian Hukum

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana, 2005

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 18

Pertanahan Nasional di Indonesia yakni bagian yang tidak terpisahkan dari kulit bumi termasuk segala hal yang ada diatas maupun dibawah tanah yang bersangkutan.

Tanah dalam pengertian hukum mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena menjadi penentu dalam keberlangsungan hubungan antar manusia dan perbuatan hukum, dilihat dari segi individu maupun dampaknya untuk orang lain. Untuk itu agar mencegah permasalahan mengenai sengketa tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan didalam kehidupan masyarakat, diperlukannya peraturan-peraturan mengenai tanah atau dengan kata lain dengan diberlakukannya hukum pertanahan.

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.<sup>3</sup> Hak-hak atas tanah di dalam UUPA adalah sebagai berikut:

### **a) Hak Milik**

Hak Milik ialah Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan pasal 6 UUPA. Pengertian terkuat dan terpenuh dalam penjelasan Pasal 20 UUPA adalah

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm.10

membandingkannya dengan hak-hak lain atas tanah seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak lain atas tanah.

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pengertian terkuat dan terpenuh adalah bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Bila kita memperhatikan UUPA terutama pasal 1, pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 maka secara tegas dikatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ini berarti bahwa hak milik atas tanah tidak boleh dipunyai orang asing atau badan hukum asing. Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan secara tegas bahwa pemindahan hak milik atas tanah bagi orang asing dilarang. Mengenai peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah secara tegas dikatakan dalam UUPA harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran.

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, periklanan atau peternakan (pasal 28 ayat 1) dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 UUPA). Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama sesuai dengan peruntukan dan keadaan lahan tersebut.

Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGU dapat dipunyai oleh WNI, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara HGU terjadi karena penetapan pemerintah. HGU setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan dikantor pertanahan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat pasal 32 UUPA. Disamping hal tersebut diatas HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau di atas tanah milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah itu dapat diberikan pembaharuan hak di atas tanah yang sama.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGB dapat dipunyai WNI dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah hak milik orang lain. HGB terjadi karena penetapan pemerintah atau perjanjian dengan pemilik tanah HGB setiap peralihan, hapusnya dan setiap pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan bila mana yang mempunyai bukti atas hak tersebut membutuhkan uang untuk modal dan lain sebagainya untuk memenuhi kebutuhannya.

d) Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak

pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan setelah itu dapat diberikan pembaharuan. Hak yang diberikan kepada seseorang untuk memakai atau mempergunakan tanah tersebut selama pemilik tanah belum mengusahainya.

Ketentuan dalam pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Pada ayat (1) tersebut dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sosial dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 UUPA ini berfungsi sosial. Oleh karena itu tidaklah dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.

Selanjutnya pada Ayat (2) menegaskan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ayat tersebut bertujuan untuk menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Menurut Ali Achmad Chomzah, bahwa sifat-sifat hak milik itu adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
2. Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
3. Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>5</sup>

Sedangkan terkuat artinya:<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Ali Achamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000, hlm. 5

<sup>5</sup>AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 65

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak Sedangkan terpenuhi artinya:
  - a. Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
  - b. Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
  - c. Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
  - d. Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna

---

<sup>6</sup> Effendy Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005 hlm. 237

bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Hak Milik atas tanah meliputi hak untuk memiliki, menggunakan dan memanfaatkan tanah, sebagai konsekuensi yang diberikan oleh undang-undang. Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari Negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, dimana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapatkan keuntungan dari orang lain melalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain.

Pemberian hak milik atas tanah tersebut tidak termasuk pemberian pada badan hukum. Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya, seperti yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973.

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.<sup>7</sup>

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakhiri dualisme perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada hukum adat. Dalam pembangunan hukum tanah nasional hukum adat merupakan sumber utama dan sumber pelengkap. Pemberlakuan UUPA merupakan titik tolak perubahan hukum tanah yang fundamental di Indonesia. Hal ini diketahui dari maksud dan tujuan dibentuknya UUPA. Hukum Tanah Nasional yang termuat dalam UUPA mengatur bermacam-macam hak penguasaan atas tanah mulai dari hak bangsa Indonesia, hak menguasai negara sampai hak-hak perorangan yang terdapat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA.<sup>8</sup>

## **2. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran berasal dari kata “*cadastre*” dalam bahas Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24

<sup>8</sup> FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020, hlm. 70

dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. “*cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *recht cadaster / legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak.<sup>10</sup>

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 dan PP No. 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a) Adanya serangkaian kegiatan Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan dalam

---

<sup>9</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, 2010, hlm. 278

penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

- b) Dilakukan oleh Pemerintah Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c) Secara terus-menerus, berkesinambungan. Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti

disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d) Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.
- e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.
- f) Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa

sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>11</sup>

Pendaftaran secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya

---

<sup>11</sup> FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Op.Cit*, 2020, hlm. 73

terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya ada didaftar.<sup>12</sup>

Hukum pertanahan menurut Herman Soesangobeng yaitu kumpulan peraturan yang mengatur hubungan sinergi dari berbagai cabang hukum dan kedudukan hukum hak keperdataan orang atas tanah sebagai benda tetap, yang dikuasai untuk dimiliki maupun dimanfaatkan serta dinikmati hasilnya oleh manusia, baik secara pribadi maupun dalam bentuk persekutuan hidup bersama.<sup>13</sup>

Jadi, hukum pertanahan adalah payung hukum bagi pelaksanaan dan penegakkan hukum agrarian, yang dikategorikan sebagai 'hubungan keagrariaan' (*agrarisch betrekkingen*) dalam sistem hukum perdata.<sup>14</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum, sehingga tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat namun juga untuk memenuhi kebutuhan pemerintah. Kepemilikan sertipikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat.

Adapun dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) UUPA. Sebagai pelaksanaan dari UUPA yang

---

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012, Hlm. 7

<sup>14</sup> *Ibid*

menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Landasan Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 UUPA:

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

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:<sup>15</sup>

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, 1997, hlm. 425-427

yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang tinjauan data fisik dan tinjauan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 32 ayat (1): Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut sehingga sangatlah tegas bahwa Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang diberikan oleh negara untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai status kepemilikannya. Lalu untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran.<sup>16</sup>

Adapun prosedur pendaftaran tanah menjadi hak milik pada pendaftaran tanah pertama kali, yaitu :<sup>17</sup>

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

---

<sup>16</sup> I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021, hlm. 183

<sup>17</sup> FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, Hlm 55

- b) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c) Penerbitan sertipikat;
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi:<sup>18</sup>

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

## **B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

---

<sup>18</sup> *Ibid*

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan Hak Atas Tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena :  
Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum.

Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak milik dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Beralih

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa Hukum. "Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik".
- b. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 42 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

## 2) Dialihkan

- a. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum. "Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang".
- b. Perpindahan Hak Milik atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan di lakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97 sampai dengan pasal 106 permen/kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara,

artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.<sup>19</sup>

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

#### 1) Warisan

Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

#### 2) Jual Beli

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dlam Buku III KUHperdata tentang perikatan.

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 93-94

Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. Untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

### 3) Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja. Sama halnya dengan jual-beli,

maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

#### 4) Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat untuk mendapatkan sertipikat.

#### 5) Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

### **C. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah**

#### **1. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Sengketa merupakan suatu fenomenal yang bersifat universal, dan menjadi bagian yang integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang

bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan mekanisme-mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial warga masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.<sup>20</sup>

Pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Sengketa (*dispute*) dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubungan sebab adanya konflik dikemukakan secara umum. Selanjutnya, suatu sengketa hanyalah terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan (*claim*) semula atau seorang atas namanya, telah meningkatkan perselisihan pendapat yang semula dari perdebatan dua pihak menjadi memasuki wilayah publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada suatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan. Dengan demikian pengertian sengketa paling tidak melibatkan tiga pihak atau mempunyai ciri *triadik*, dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua belah pihak.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015, hlm.213

<sup>21</sup> T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993, hlm.210-211

Dengan perkata lain, bahwa dari perspektif antropologi hukum dikatakan sengketa tidak selalu bermakna negatif dalam kehidupan masyarakat, karena sengketa juga mempunyai makna positif yang dapat memperkuat integrasi dan kohesi hubungan sosial masyarakat, atau mengembalikan keseimbangan hubungan dan sendi-sendi kehidupan sosial. Jadi sesungguhnya sengketa yang terjadi dalam masyarakat mengandung arti yang konstruktif dan bersifat integrative, karena sengketa juga mempunyai kekuatan tersendiri untuk membentuk, mengembangkan, menerbitkan ulang suatu relasi sosial, interaksi atau tatanan kehidupan yang sudah ada dalam masyarakat.<sup>22</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>23</sup>

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atau BPN berupa sertipikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat,

---

<sup>22</sup> Salman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Opcit*, hlm.233

<sup>23</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Mandar Maju*, Bandung: Mandar Maju, 1991, hlm.22

sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.<sup>24</sup>

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain :

- a. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
- b. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan/ haknya.
- c. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkrit antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons / reaksi / penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).

## **2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan**

Secara teoritis penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara. Cara penyelesaian sengketa pertama melalui proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.

---

<sup>24</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003, hlm.18

Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*Adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui “Mediasi”.<sup>25</sup>

Secara pengertian, mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.<sup>26</sup>

Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan.<sup>27</sup>

System nilai, norma politik, ekonomi, dan keyakinan sangat mempengaruhi pilihan bentuk institusi dan model-model penyelesaian sengketa dalam masyarakat. Dalam kondisi masyarakat yang masih sederhana dan kompleks (*modern*), dimana relasi antar individu, hubungan kekerabatan dan kelompok masih kuat, model-model sengketa yang dikenal dalam masyarakat tersebut pada pokoknya adalah :

---

<sup>25</sup> Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro, hlm.28

<sup>26</sup> Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003, hlm.99

<sup>27</sup> Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1, 2010

## 1. Negosiasi

Negosiasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak yang bersengketa, tanpa mengundang kehadiran pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negosiasi merupakan keseharian seseorang melakukan negosiasi dalam kehidupan sehari-hari seperti sesama mitra dagang, kuasa hukum, salah satu pihak dengan pihak-pihak yang bersengketa, bahkan pengacara yang memasukkan gugatannya di pengadilan juga bernegosiasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai. Negosiasi adalah basic of man untuk mendapatkan apa yang diinginkan dari orang lain. Negosiasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan.

## 2. Mediasi

Mediasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kesepakatan antara pihak-pihak untuk melibatkan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa walaupun hanya berfungsi sebatas perantara yang bersifat pasif, karena inisiatif untuk mengambil keputusan sebagai wujud penyelesaian sengketa tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa. Untuk mencapai penyelesaian sengketa dengan prinsip *win-win solution* maka upaya

yang ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi.<sup>28</sup>

### 3. Litigasi

Litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mengikat pihak-pihak yang bersengketa. Selain model-model penyelesaian sengketa diatas, dalam masyarakat juga dikenal model-model sengketa seperti :

- a) Tindakan kekerasan, sebagai aksi yang bersifat unilateral dengan mengandalkan kekuatan fisik dan kekerasan seperti melakukan tindakan hukum sendiri (*self-help*) atau dalam bentuk perang antar suku.
- b) Tindakan membiarkan saja, yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak menanggapi keluhan gugatan, tuntutan pihak yang lain atau mengabaikan sengketa yang terjadi dengan pihak yang lain.
- c) Tindakan penghindaran, yang dilakukan salah satu pihak dengan menghindarkan sengketa dengan pihak lain karena sejak awal sengketa yang bersangkutan merasa secara social, ekonomi, politik, dan psikologis merasa sudah tidak berdaya untuk menghadapi pihak yang lain dengan demikian tindakan menghindari sengketa dipandang paling aman dan menguntungkan tidak saja bagi diri sendiri, tetapi juga bagi

---

<sup>28</sup> Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013, hlm.8

keluarga dan kerabat, dalam rangka menjada hubungan sosial yang bersifat jangka panjang.

Penyelesaian suatu sengketa memiliki beberapa pendekatan, yaitu model litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (di luar pengadilan). Dengan adanya model non litigasi terlihat lebih mengedepankan *win-win solution*. Dalam literatur hukum penggunaan mekanisme penyelesaian yang bersifat win-win solution disebut dengan penyelesaian sengketa alternatif.



### **BAB III**

## **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

### **A. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah meliputi ketidaktertiban administrasi pertanahan, tumpang tindih peraturan, keterbatasan tanah dan lonjakan harga, serta masalah hukum adat dan sertifikat ganda. Selain itu, faktor-faktor lain seperti ketimpangan kepemilikan, kurangnya kesadaran hukum dan tanah yang terlantar turut menjadi penyebab munculnya sengketa.

Administrasi pertanahan yang tidak tertib hal ini mencakup masa lalu yang belum tertib dan masalah pendaftaran tanah yang bersifat negatif yang dapat menyebabkan adanya sertifikat ganda atau dokumen kepemilikan yang tidak jelas seperti girik atau *letter C*.

Banyak tanah di Indonesia, terutama di daerah pedesaan atau yang diwariskan secara turun-temurun, masih didokumentasikan dengan cara yang tidak jelas seperti menggunakan girik atau *letter C* yang rentan terhadap klaim pihak lain. Kesalahan administrasi atau bahkan praktik mafia tanah dapat menyebabkan satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat hak milik yang sah di mata hukum formal yang dapat memicu sengketa tumpang tindih.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat Undang-Undang Pokok Agraria dua dimensi yaitu kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. Sertipikat

merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Faktor penyebab sengketa kepemilikan hak atas tanah antara lain ketidakjelasan status tanah, masalah administrasi, konflik antar pihak, serta faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah yang tumpang tindih, pembangunan yang tidak mempertimbangkan masyarakat dan praktik mafia tanah. Berikut adalah beberapa faktor penyebab sengketa kepemilikan hak atas tanah:<sup>41</sup>

1. Faktor dari segi dokumen dan administrasi, meliputi :

- a. Dokumen kepemilikan tidak jelas

Tanah yang hanya memiliki girik, *letter C*, atau surat tidak resmi lainnya lebih rentan disengketakan karena tidak memiliki kekuatan hukum sekuat sertifikat tanah.

- b. Sertifikat ganda

Kesalahan administrasi atau praktik ilegal dapat menyebabkan satu bidang tanah memiliki lebih dari satu sertifikat.

---

<sup>41</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

c. Batas tanah tidak jelas

Ketidakjelasan patok atau batas fisik dapat memicu perselisihan antara pemilik lahan yang berbatasan.

d. Proses administrasi yang buruk

Ketidakjelasan dalam proses sertifikasi dan kurangnya perhatian pada administrasi pertanahan dapat menjadi sumber sengketa.

2. Faktor dari segi konflik antar pihak, meliputi:<sup>42</sup>

a) Warisan yang tidak tuntas

Sengketa sering muncul di antara ahli waris yang belum membagi tanah warisan secara resmi atau salah satu pihak menguasai tanah tanpa persetujuan bersama.

b) Transaksi ilegal

Jual beli tanah yang tidak melalui prosedur resmi, seperti tanpa akte jual beli (AJB) dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

c) Perbedaan interpretasi

Perbedaan pemahaman atau persepsi mengenai dokumen kepemilikan, batas tanah, atau hak-hak yang melekat dapat menyebabkan konflik.

---

<sup>42</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

d) Pengurusan yang tidak layak

Pengurusan tanpa musyawarah atau ganti rugi yang memadai dapat memicu perlawanan dan sengketa berkepanjangan.

3. Faktor eksternal dan struktural, meliputi:

1) Kebijakan pemerintah

Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan atau kebijakan pembangunan yang tidak memperhatikan kepentingan masyarakat dapat menimbulkan konflik.

2) Mafia tanah

Praktik pemalsuan dokumen, manipulasi data, dan campur tangan pihak-pihak tidak sah dalam proses pendaftaran tanah adalah penyebab serius sengketa.

3) Keterbatasan sumber daya

Ketersediaan lahan yang semakin terbatas di tengah meningkatnya permintaan bisa memperburuk potensi konflik.

4) Ketidaktahuan masyarakat

Masyarakat yang tidak paham mengenai proses legalitas jual beli tanah dapat menjadi korban atau terlibat dalam sengketa.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

## **B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Sengketa**

Pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan hak atas tanah sengketa sangat bergantung pada fakta-fakta spesifik dari setiap kasus individual dan bukti yang diajukan di Pengadilan.

Pertimbangan hakim dalam sengketa kepemilikan tanah meliputi aspek yuridis serta aspek non yuridis. Hakim juga mempertimbangkan konteks filosofi dan sosiologis serta aspek hak asasi manusia seperti hak atas tanah yang dilindungi konstitusi. Berikut beberapa pertimbangan hakim dilihat dari pertimbangan yuridis dan non yuridis:<sup>44</sup>

### 1. Pertimbangan yuridis

#### a) Fakta persidangan

Semua fakta yang terungkap selama persidangan termasuk keterangan saksi dan terdakwa menjadi dasar utama.

#### b) Bukti

Hakim memeriksa alat bukti dan barang bukti yang diajukan oleh para pihak.

#### c) Dasar hukum

Menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi fondasi hukum pertanahan di Indonesia.

---

<sup>44</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

d) Yurisprudensi

Memperhatikan putusan pengadilan terdahulu yang memiliki kekuatan hukum tetap untuk kasus serupa.

e) Teori hukum

Menerapkan teori-teori hukum yang relevan untuk menafsirkan hukum secara komprehensif.

2. Pertimbangan non yuridis

a. Asas keadilan

Menjamin keadilan bagi semua pihak, mempertimbangkan aspek kesejahteraan, pemerataan, dan pluralisme hukum.

b. Asas kemanfaatan

Mempertimbangkan manfaat jangka panjang yang akan timbul dari putusan tersebut bagi para pihak dan masyarakat luas.

c. Asas kepastian hukum

Memastikan adanya kepastian hukum yang jelas dan terjamin melalui penerapan hukum yang baik dan tepat.<sup>45</sup>

d. Asas hak asasi manusia

Melindungi hak dasar individu atas properti dan tanah yang dijamin oleh konstitusi.

e. Konteks filosofis dan sosiologis

---

<sup>45</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

Mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup di masyarakat dan dampak sosial dari putusan tersebut.

Hakim akan memeriksa kekuatan hukum sertifikat tanah, termasuk jika ada gugatan terhadapnya dengan mempertimbangkan adanya potensi kesalahan prosedur atau penipuan. Hakim juga akan mengevaluasi legalitas dan keabsahan alas hak yang menjadi dasar kepemilikan tanah baik itu sertifikat, akte jual beli, surat hibah atau dokumen lainnya.<sup>46</sup>

Gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan tersebut, maka terhadap petitum-petitur gugatan lainnya yang didasarkan atas gugatan pokok tersebut tidak perlu untuk di pertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan ditolak.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, dalam hal mana Penggugat berada sebagai pihak yang kalah maka berpedoman pada pasal 192 R.Bg, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

---

<sup>46</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

Memperhatikan, *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg) Jo. *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

**C. Akibat Hukum Dari Putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Idealnya, satu bidang tanah hanya terdaftar dalam satu sertipikat.

Perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam mengeluarkan suatu keputusan, harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sebab jika tidak diperhatikan maka ada kemungkinan keputusan yang telah dikeluarkannya mengandung kekurangan-kekurangan sehingga keputusan tersebut tidak sah. Dalam pengajuan gugatan tersebut tentunya berdasarkan alasan-alasan yang kuat

antara lain adanya penyalahgunaan wewenang, keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan lain sebagainya.

Jika putusan pengadilan belum memeriksa pokok perkara, maka putusan tersebut biasanya berbunyi :”Menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* atau yang sering disingkat NO)”. putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Namun, jika putusan pengadilan sudah memeriksa pokok perkara, biasanya putusan berbunyi “mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian, menolak seluruhnya gugatan Penggugat”.

Akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/PDt.G/2021/PN. Ttn Majelis Hakim menghukum dengan menolah gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.764.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah).<sup>47</sup>

Kewajiban melaksanakan putusan bagi pihak yang kalah harus mematuhi isi putusan pengadilan. Jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan, pihak yang menang dapat meminta Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi. Terhadap pihak yang tidak mau melaksanakan putusan dapat dikenalkan upaya paksa atau sanksi administratif

---

<sup>47</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WI

lainnya. Eksekusi putusan berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.<sup>48</sup>



---

<sup>48</sup> Rusidy Sobry, Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan, *Wawancara* Tanggal 14 Desember 2024 Jam 10.00 WIB

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

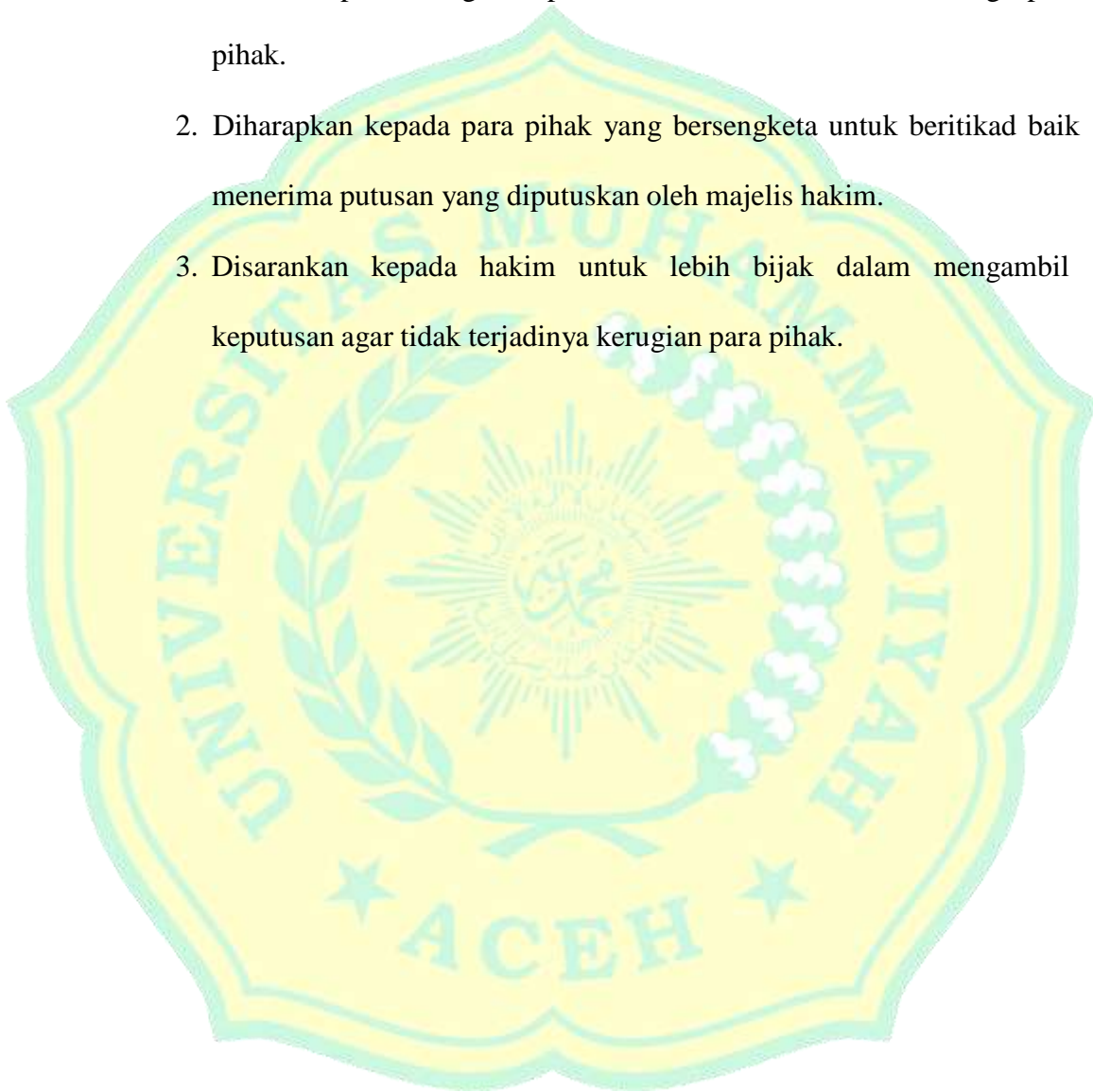
Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Faktor-faktor penyebab sengketa kepemilikan hak atas tanah terdiri dari faktor dokumen dan administrasi kepemilikan tidak jelas, sertifikat ganda, batas tanah tidak jelas. Dilihat dari segi faktor konflik antar pihak meliputi warisan yang tidak tuntas, transaksi ilegal, perbedaan interpretasi, pengurusan yang tidak layak dan faktor eksternal dan struktural.
2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan hak atas tanah sengketa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dan ketentuan hukum yang mencakup saran untuk mencapai keadilan dimana tujuan hukum tersebut adalah keadilan dan asas hukum.
3. Akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Tapak Tuan Nomor 4/Pdt.G/2021/PN. Ttn Majelis Hakim menghukum dengan menolah gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.764.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah).

## **B. Saran**

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada hakim untuk lebih teliti dalam memeriksa dan memutus perkara agar dapat memberikan rasa keadilan bagi para pihak.
2. Diharapkan kepada para pihak yang bersengketa untuk beritikad baik menerima putusan yang diputuskan oleh majelis hakim.
3. Disarankan kepada hakim untuk lebih bijak dalam mengambil keputusan agar tidak terjadinya kerugian para pihak.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003
- Ali Achamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2000
- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1986
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, 1999
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Semarang, 2013
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : Rajawali. 1986
- , *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005
- FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010
- FX. Sumarja, Upik Hamidah, Ati Yuniati, *Pengantar Hukum Agraria*, Pustaka Media, Bandar Lampung, 2020

- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2017
- Herwandi, *Peran Kantor Pertanahan dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Semarang : Universitas Diponegoro
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012
- I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Jawa Barat, 2021
- J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung: Mandar Maju, 1991
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Sri Wardah dan Sutiyoso Bambang, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta : Gama Media, 2007
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 2009
- Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta: Press UIN, 2015
- Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution)*, Surabaya : Airlangga University Press, 2003
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1993

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2005

-----, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2010

-----, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

## **C. Jurnal**

Ahmad Tsekhudin dan Umar Ma'ruf, *The Implementation Of The Land Right Transfer Registration According To Letter Citation On Jatinangor, Villages, Suradadi Tegal*, Jurnal Akta: Magister Kenotariatan UNISSULA Semarang, Vol. 5, No. 3, 2018

Asep Primadoni "Sengketa berkepanjangan dalam pandangan antropologi hukum" Jurnal hukum

Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 4, No. 2

Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, NOTARIUS, Vol. 13 No. 1

Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta : Jurnal Cita Hukum, Vol.2 No.1

