

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS
TANAH DALAM SENGKETA KELUARGA (ANALISIS
PUTUSAN NOMOR 31/Pdt.G/2024/PN Bna)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



NAMA : INDA WAHYUNI
NPM : 2101110120
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2025**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH
DALAM SENGKETA KELUARGA (ANALISIS PUTUSAN NOMOR
31/Pdt.G/2024/PN Bna)**

Banda Aceh, 12 Agustus 2025

Pembimbing



Dr. M. Thaib Zakaria S.H., M.H

Judul Skripsi

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH
DALAM SENGKETA KELUARGA (ANALISIS PUTUSAN NOMOR
31/Pdt.G/2024/PN Bna)**

Oleh

Nama : Inda Wahyuni
No. Mahasiswa : 2101110120
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 3 September 2025
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 : Dr. M. Thaib Zakaria S.H., M.H
4. Penguji II : Siti Mirilda Putri, S.H.,M.Kn
5. Penguji III : Syarifah Sharah Natasya, S.H.,M.H

(..Mainita...)

(.....)

(.....)

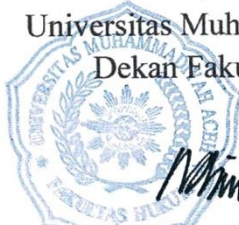
(.....)

(.....)

Banda Aceh, 8 September 2025

Universitas Muhammadiyah Aceh

Dekan Fakultas Hukum



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

ABSTRAK

**INDA WAHYUNI ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
ATAS TANAH DALAM SENGKETA KELUARGA
(Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna)
2025 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(iv.56) pp.,bibl.,app.**

Dr.M.Thaib Zakaria S.H.,M.H

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat dan seharusnya memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Namun dalam kenyataannya, tanah yang masih bersertifikat atas nama pemilik lama sering menjadi objek sengketa ketika dikuasai oleh pihak lain tanpa akta jual beli, sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan status hukum tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris (Anwar As), menjelaskan faktor-faktor yang menyebabkan tanah bersertifikat tetap menjadi objek sengketa, serta menjelaskan akibat hukum yang ditimbulkan bagi pihak-pihak yang bersengketa..

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data penelitian terdiri atas bahan hukum primer berupa putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan literatur hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris pada dasarnya termasuk harta warisan yang beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Sengketa timbul karena adanya perjanjian jual beli bawah tangan, keterlambatan balik nama, serta perbedaan antara data sertifikat dengan kondisi penguasaan di lapangan. Dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna, majelis hakim menolak gugatan ahli waris dan menyatakan tergugat sebagai pemilik sah berdasarkan bukti jual beli.

Saran yang diberikan adalah agar masyarakat melakukan peralihan hak atas tanah melalui prosedur hukum yang sah dengan akta PPAT dan pendaftaran pada kantor pertanahan, serta bagi pemerintah untuk memperkuat ketelitian administrasi pertanahan guna mencegah timbulnya sengketa serupa.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamdulillah puji serta rasa syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT Tuhan semesta alam, yang telah melimpahkan rahmatnya sehingga penulis bisa menyelesaikan penelitian ini yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dalam Sengketa Keluarga” . Dan tak lupa juga Shalawat serta salam senantiasa penulis curahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang diutus oleh Allah SWT untuk membawa pesan-pesan serta kabar gembira bagi umat manusia dan semesta alam yang dinantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat guna mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Selama proses penyelesaian skripsi ini, mendapat banyak rintangan, akan tetapi dapat dilalui berkat banyaknya pihak yang terus mendukung dan mendoakan, oleh karena itu diucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr.M.Thajib Zakaria S.H.,M.H selaku Pembimbing yang selalu menyediakan waktu untuk memberikan masukan dan sarannya. Semogabeliau diberikan kemudahan karir dan kesehatan.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran dan masukan selama proses kegiatan akademik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Para Dosen Fakultas Hukum, yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Kepada seluruh Informan dan Responden yang telah membantu penulis dalam memberikan Informasi serta Motivasi dalam menyelesaikan penelitian ini.
6. Kepada Sahabat, Teman dan Yang Tersayang yang telah memberikan Dukungan dan Supportnya kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Ayahanda tercinta Alm. Zainun Musa, yang meskipun telah tiada doa dan kasih sayangnya tetap mengiringi setiap langkah penulis, serta ibunda tersayang Rusna, yang dengan penuh ketulusan selalu memberikan doa, kasih sayang, dan pengorbanan tanpa henti hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis curahkan harapan yang begitu besar semoga Allah SWT membalas semua kebaikan-kebaikan mereka dan memberikan rahmatnya di dunia dan di akhirat kelak. Penulis berharap dengan selesainya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya sekalipun penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Banda Aceh, 15 Agustus 2025

Penulis

Inda wahyuni
NPM : 210111012

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN HAK ATAS TANAH	
A. Kepemilikan Hak Atas Tanah	9
B. Sengketa Pertanahan.....	14
C. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	21
D. Pembuktian Kepemilikan Atas Tanah.....	26
BAB III ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH DALAM SENKETA KELUARGA	
A. Status tanah yang masih bersertifikat dikuasai tanpa akte jual beli.....	32
B. Dasar Hukum Yang Menyebabkan Tanah Yang Bersertifikat Menjadi Objek Sengketa.	37
C. Akibat Hukum Dari Putusan Tersebut Bagi Para Pihak Yang Bersengketa.	45
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54
LAMPIRAN.....	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah adalah kebutuhan primer setelah sandang dan pangan yang mana Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan. Karena semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat. Dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukan suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keturunan.

Untuk mengatur mengenai tanah tersebut pemerintah telah mengeluarkan peraturan antara lain dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Selain kedua peraturan tersebut di atas Kitab Undang-Undang hukum Perdata juga memberikan kedudukan yang sangat penting bagi tanah dan benda-benda melekat pada tanah. Dalam rumusan Pasal 520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : Pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tak terpelihara dan tiada pemiliknya, seperti pun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan adalah milik negara.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

¹ Mariot p Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan* (Teori Dan Praktek), PT. Raja Grafindo persada, Jakarta, 2005, hlm 196.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA : tentang hak milik.

Demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal tersebut di atas.

Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.²

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 470.

Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Akan tetapi, meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA No 5 Tahun 1960 dan PP 24/1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan sehingga tidak diketahui secara pasti siapa pemiliknya.

Hak keperdataan yang merupakan hak asasi manusia yang harus kita junjung tinggi dan kita harus hormati bagi sesama manusia yang memiliki tujuan untuk mencapai kemakmuran dan kedamaian dalam hidup bermasyarakat³. UUPA menganut system negatif, sehingga keterangan yang tertera didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila terjadi hal yang demikian maka Pengadilan akan memutuskan mana alat bukti yang benar.⁴ Dalam hal ini peneliti ingin menganalisis terhadap judul skripsi yang diajukan peneliti yang berjudul

³ Ibid, hlm. 102

⁴ Basyarah mustarin, jurnal *Al-Qadau peradilan dan hukum keluarga islam*, Makassar, 2017, hlm. 398.

Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dalam Sengketa Keluarga (Analisis Putusan No. 31/Pdt.G/2024/PN Bna).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Keluarga dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana status hukum tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris ketika dikuasai oleh pihak lain tanpa akte jual beli ?
2. Apa Faktor Yang Menyebabkan Tanah Telah Bersertifikat Menjadi Objek Sengketa?
3. Apa akibat hukum dari putusan tersebut bagi para pihak yang bersengketa?

C. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan kajian ini hanya Analisis hukum terhadap hak milik atas tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui status tanah yang masih bersertifikat dikuasai tanpa akte jual beli.

- b. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan tanah telah bersertifikat menjadi objek sengketa.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum dari putusan tersebut bagi para pihak yang bersengketa.

D. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif atau penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder. Penelitian normatif ini merupakan penelitian tentang sytem hukum yang tujuan utama nya untuk mengidentifikasi konsep atau landasan hukum.⁵

1. Definisi Operasional Variabel

- a. Hak milik atas tanah adalah hak kepemilikan penuh seseorang atas tanah dan bangunan di atasnya yang diakui dan dilindungi oleh hukum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- b. Sengketa tanah adalah perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah dan rumah yang membutuhkan penyelesaian hukum.
- c. Analisis putusan pengadilan adalah kajian terhadap pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutuskan suatu perkara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵ Bahder Johan Nasution, *metode penelitian hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.96

2. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelusuri, mengkaji, dan mengumpulkan berbagai informasi atau data yang bersifat teoritis maupun normatif dari berbagai sumber pustaka. Sumber-sumber tersebut meliputi buku, jurnal ilmiah, karya tulis, laporan penelitian, dokumen resmi, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Melalui studi kepustakaan, dapat memperoleh berbagai konsep, teori, doktrin dan hasil kajian sebelumnya berkaitan dengan topik penelitian, sehingga dapat memperkaya kerangka berpikir serta memberikan dasar yang kuat dalam melakukan analisis. Selain itu, metode ini juga bertujuan untuk mendukung kekuatan argumen dan landasan teoritis yang digunakan dalam penelitian, khususnya dalam rangka menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

3. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu usaha atau cara untuk mengolah data menjadi informasi yang sedemikian rupa sehingga karakteristik dari data tersebut dapat dipahami dan berguna untuk memecahkan masalah atau memberikan solusi atas permasalahan yang ada, khususnya yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yang

dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang – undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif.

E. Sistematika Penulisan

Terkait sistematika penulisan mencakup gambaran alur pembahasan penelitian yang berupa bab pendahuluan hingga kesimpulan, agar nantinya bisa mendapatkan gambaran yang utuh maupun tersusun dan mampu menciptakan komposisi karya tulis yang berkualitas. Penulisan pada penelitian ini terbagi menjadi 4 bab pada pokok bahasannya, di antaranya:

Bab I merupakan bab Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Berisi bab Berupa Tinjauan umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah, Hak milik, Sengketa Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Bab III akan membahas mengenai status hukum tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris ketika dikuasai oleh pihak lain tanpa akte jual beli, faktor-faktor yang menyebabkan tanah bersertifikat menjadi onjek sengketa, serta akibat hukum putusan tersebut bagi para pihak yang bersengketa

Bab IV merupakan bagian penutup dari Hasil Penelitian ini yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN HAK ATAS TANAH

A. Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak Milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹ Terpenuh berarti Hak Milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.² Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, Hak Milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

¹ Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 60-61.

² Ibid. 22.

a) Terjadinya Hak Milik

Terjadinya Hak Milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA):

1. Hukum Adat, misalnya melalui pembukaan tanah.
2. Penetapan Pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah.
3. Ketentuan Undang-Undang, yaitu atas dasar ketentuan konversi.³

Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, lebih lanjut dalam pasal 22 disebutkan “sebagai missal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara.⁴ Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.⁵ Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

³ Ibid, Hlm 64.

⁴ Ilyas Ismail, “*kajian terhadap hak milik atas tanah yang terjadi berdasarkan hukum adat*” *kanun jurnal ilmu hukum*, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, No.56 April 2012

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.32

b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang- Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya Hak Milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom*, *Erfpacht*, dan *opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan- ketentuan konversi UUPA.⁶

b) Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan ,Jakarta, 2008, hlm.319-320

Hak Milik dapat juga dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁷ Perlu diperhatikan bahwa Hak Milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek Hak Milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

c) Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus karena:

a. Tanahnya jatuh kepada negara:

1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 65.

- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

Hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.

- 3) Karena diterlantarkan

Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara. tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.

- 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai hapusnya Hak Milik yang disebabkan karena pemegang Hak Milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang Hak Milik lalai untuk melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara.⁸

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan ,Jakarta, 2008, hlm.334

Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur tentang larangan pemindahan Hak Milik atas tanah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya. Apabila larangan ini dilanggar, hak milik yang bersangkutan menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan karena hukum jatuh kepada negara.⁹

b. Tanahnya musnah

Selain itu Hak Milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee.¹⁰

B. Sengketa Pertanahan

Sengketa merupakan suatu fenomena sosial 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.¹¹

1. Pengertian sengketa dalam Kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara

⁹ Ibid., hlm.337

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 66

¹¹ Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Press UIN, Jakarta, 2015, hlm.213

orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

2. Sengketa (dispute) dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubung 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 (diadik) 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 (melibatkan tiga pihak), dan pihak ketiga menjadi terlibat, atas inisiatif sendiri atau atas prakarsa salah satu atau kedua pihak.¹²
3. Dengan perkataan 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 berifat integrative, karena sengketa juga mempunyai kekuatan tersendiri untuk membentuk, mengembangkan,

¹² T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 210-211

menerbitkan ulang suatu relasi sosial, interkasi atau tatanan kehidupan yang sudah ada dalam masyarakat.¹³

4. Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) 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.¹⁴
5. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atau BPN berupa sertifikat 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 sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.¹⁵
6. Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut. Proses penyelesaian sengketa/konflik tanah memerlukan waktu yang cukup lama apabila tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa dan Kantor Pertanahan selaku

¹³ Salman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Press UIN, Jakarta, 2015, hlm .223

¹⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm .22

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengdaan Tanah Instansi pemerintah*, pustaka, Jakarta, 2003, hlm.18

mediator. Dan tidak jarang sengketa tanah berakhir pada perkara di meja hijau (pengadilan).

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu "Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut."

Sengketa pertanahan juga bisa dikatakan sebagai proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang dan juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan. Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah "Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan. Sedangkan menurut Ali Achmad berpendapat, Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya¹⁶.

¹⁶ Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 14

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, faktor-faktor ini yang sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor - faktor tersebut antara lain:

- a. Ketidak sesuaian peraturan.
- b. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
- c. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
- d. Data tanah yang keliru.
- e. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
- f. Transaksi tanah yang keliru.
- g. Ulah pemohon hak atau.
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.
- i. Pindahan/penggeseran tanda batas tanah.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan :

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan
- d. Penduduk dan eks tanah partikelir.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu

pihak (orang atau badan hukum) 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.¹⁷

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada beberapa macam:

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).¹⁸

Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 3, bahwa Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan sebagai berikut¹⁹:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan

¹⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm 22-23.

¹⁸ Abdurrahman. *Tebaran pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung, 1995, hlm.85

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, palu, 2006, hlm. 165.

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. Tetapi penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut, juga diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berisi²⁰ :
- d) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- e) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- f) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

²⁰ Ibid.

c. 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.

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".²¹

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

Secara pengertian, mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.²²

Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan.²³

²¹ Ibid hlm, 52

²² Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Environmental Disputes Resolution*, Airlangga University Press, Surabaya, 2003, hlm. 99

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 :

1. Negoisasi

Negoisasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kompromi antara pihak-pihak yang berengketa, tanpa mengundang kehadiran pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara mereka. Negoisasi merupakan keseharian seseorang melakukan negoisasi 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 bernegoisasi dengan tergugat atas kuasa hukumnya sebelum pemeriksaan perkaranya dimulai. Negoisasi adalah basic of man untuk mendapatkan apa yang diinginkan dari orang lain. Negoisasi merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa untuk mendiskusikan penyelesaian tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan.

Adapun keuntungan dan kelemahan negoisasi adalah:

Keuntungan negoisasi

- a. Mengetahui pandangan dari pihak lawan
- b. Kesempatan mengutarakan isi hati untuk didengar pihak lawan

²³ Sofia Rachman, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Jurnal Cita Hukum, Jakarta, 2010, Vol.2 No.1

- c. Mengupayakan solusi terbaik yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.
- d. Tidak terkait kepada kebenaran fakta atau masalah hukum.
- e. Dapat diadakan dan diakhiri sewaktu waktu.

Sementara kelemahan negoisasi adalah:

- a. Tidak dapat berjalan tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.
- b. Tidak efektif jika dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang mengambil kesepakatan.
- c. Sulit berjalan apabila posisi para pihak tidak seimbang.
- d. Dapat membuat kesepakatan yang kurang menguntungkan.
- e. Dapat membuka kekuatan dan kelemahan salah satu pihak.

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 (go-between) 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 dapat ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi.²⁴

Secara umum, pengaturan mediasi telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Selain itu, secara lebih teknis, mediasi juga diatur dalam Peraturan Mahkamah

²⁴ Cahya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Fakultas Hukum Universitas, Semarang, 2013, hlm.8

Agung PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Namun seiring perkembangan hukum, Mahkamah Agung juga telah memperbaharui ketentuan tersebut melalui PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menggantikan PERMA sebelumnya. Aturan terbaru ini memberikan penyesuaian terhadap tata cara mediasi, termasuk peran mediator, jangka waktu, dan kewajiban para pihak dalam menjalankan proses mediasi secara efektif.

3. Litigasi

Merupakan model 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 (coersion), sebagai aksi yang bersifat unilateral dengan mengandalkan kekuatan fisik dan kekerasan seperti melakukan tindakan hukum sendiri (self-help) atau dalam bentuk perang antar suku (warfare).
- b. Tindakan membiarkan saja (lumping it), 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 (avoidance), yang dilakukan salah satu pihak dengan menghindari 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 keluarga dan kerabat, dalam rangka menjaga hubungan social 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 (Alternative Dispute Resolution-ADR). Menurut ketentuan pasal 1 butir (10) Undang-Undang 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternative (ADR), yang dimaksud dengan ADR adalah "lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara :

a) Konsultasi

Proses penyelesaian sengketa di mana pihak-pihak yang bersengketa meminta pendapat atau saran dari pihak ketiga (biasanya ahli) untuk membantu menemukan solusi, tanpa harus memutuskan.

b) Negoisasi

Penyelesaian sengketa melalui dialog langsung antar pihak yang berselisih, tanpa melibatkan pihak ketiga. tujuannya adalah mencari kesepakatan yang saling menguntungkan (win-win solution).

c) Mediasi

Proses penyelesaian di mana pihak ketiga yang netral (mediator) membantu para pihak bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama secara sukarela.

d) Konsiliasi

Mirip seperti mediasi, tapi dalam konsiliasi pihak ketiga (konsiliator) lebih aktif memberi usulan atau solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

e) Penilaian Ahli

Sengketa diselesaikan dengan pendapat atau keputusan dari seorang ahli di bidang tertentu, terutama bila masalahnya bersifat teknis dan memerlukan keahlian khusus.²⁵

D. Pembuktian Kepemilikan Atas tanah

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) tersebut dikemukakan bahwa pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 dan apabila hak tersebut kemudian²⁶ beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan. Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar. Selanjutnya dijelaskan dalam

²⁵ Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm.50

²⁶Basyirah Mustarin, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin, Makassar, 2017, hlm. 403

Penjelasan ayat (1), bahwa alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) di atas dapat berupa :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik.
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonnantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
- c. Surat tanda bukti hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau; d. Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959.
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
- e. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan, yang dibuat sebelum Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, yang menentukan bahwa harus ada bukti akta PPAT, sejak Peraturan Pemerintahan tersebut mulai dilaksanakan di suatu daerah.
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah

- dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan).
- g. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelumnya atau sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1977.²⁷
 - h. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan (seharusnya ditambahkan: atau tanahnya yang sudah dibukukan, tetapi belum diikuti pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan).
 - i. Surat penunjukan atau pembelian (seharusnya; pemberian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah).

Dalam hak pemilihan bukti tertulis tersebut tidak lengkap, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan pemilik tanah yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Ayat (1) Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Maka mengenai kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu:

²⁷ Ibid, hlm. 404

- a. Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain.
- b. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.
- c. Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.²⁸

Akan tetapi, semua akan diteliti lagi melalui pengumuman untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Dalam Pasal 24 ayat (2) diatur pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan, sebagaimana yang disebut dalam ayat (1) di atas. Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.

Dalam penjelasan ayat (2) tersebut, dirinci syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pembukuan hak yang bersangkutan, yaitu:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut di atas.
- b. Kenyataannya penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

²⁸ Ibid, hlm. 405

- c. Hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.
- d. Telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas.
- e. Telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26.
- f. Akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam Keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang²⁹ memuat data fisik hak yang bersangkutan, dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Pasal 13). Cara pembuatan sertifikat adalah seperti pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan, yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak dicantumkan. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang

²⁹ Ibid, hlm. 406

tercatat dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.³⁰

³⁰ Ibid, hlm. 407

BAB III

ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH DAN RUMAH DALAM SENGKETA KELUARGA

A. Status Hukum Tanah Yang Masih Bersertifikat Atas Nama Pewaris Ketika Dikuasai Oleh Pihak Lain Tanpa Akte Jual Beli

Tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris merupakan salah satu objek harta warisan yang secara hukum beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi tanda bukti hak yang kuat bagi pemegangnya dan diakui oleh hukum sebagai dasar kepemilikan yang sah. Dalam hal ini, meskipun nama pemegang sertifikat masih tercantum atas nama pewaris, kepemilikan tersebut secara yuridis telah menjadi milik ahli waris sesuai dengan ketentuan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa ahli waris berhak menerima segala harta peninggalan pewaris.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹ Masalah Jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian

¹ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikat Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal.3.

sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual-beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan Jual-Beli di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual).²

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa. Menurut Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.³

Oleh karena itu, sering terjadi keadaan di mana tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris dikuasai oleh pihak lain tanpa adanya akta jual beli. Penguasaan seperti ini tidak serta-merta mengalihkan hak kepemilikan kepada pihak tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas

² Hendryan Thendean, *Lex Privatum* Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017, hlm. 61

³ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika Jakarta 1987 hal 53

tanah hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Dengan demikian, tanpa adanya akta jual beli, pihak yang menguasai tanah hanya memiliki penguasaan secara fisik, bukan kepemilikan secara hukum.

Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum yang penting. Ahli waris yang sah tetap memiliki hak untuk mempertahankan tanah tersebut dan menuntut pengembalian apabila terjadi penguasaan tanpa hak. Dalam hukum perdata, tindakan menguasai tanah milik orang lain tanpa dasar hukum yang sah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pemiliknya. Oleh karena itu, sertifikat yang masih atas nama pewaris tetap memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan sekadar penguasaan fisik yang dilakukan pihak lain.

Dalam perspektif hukum adat, tanah warisan tetap berada dalam penguasaan keluarga pewaris sampai dilakukan pembagian secara resmi di antara para ahli waris.⁵ Konsep ini sejalan dengan prinsip komunalitas yang menganggap tanah sebagai bagian dari harta pusaka yang tidak boleh dialihkan kepada pihak luar tanpa persetujuan seluruh ahli waris.⁶ Prinsip tersebut memiliki tujuan untuk menjaga keberlangsungan hak milik keluarga terhadap tanah, sekaligus menghindari timbulnya sengketa dengan pihak ketiga.

Tanah yang bersertifikat atas nama pewaris pada prinsipnya merupakan bagian dari harta warisan yang secara hukum beralih kepada ahli waris setelah

⁵ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta, Rajawali Press, 1995, hlm. 123.

⁶ *Ibid*, hlm. 125

pewaris meninggal dunia, sebagaimana diatur dalam Pasal 832 KUHPerdara. Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah alat bukti hak yang kuat bagi pemegangnya, namun sifatnya tidak mutlak. Artinya, sertifikat masih dapat dipatahkan dengan adanya bukti peralihan hak yang sah menurut hukum.

1. Kekuatan Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Waris

Sertifikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat berfungsi untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya. Namun, sertifikat tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan yang mutlak apabila terdapat bukti yang menunjukkan adanya peralihan hak yang sah. Dalam perkara ini, meskipun sertifikat masih atas nama pewaris, hakim menilai bukti perjanjian jual beli di bawah tangan dan pembayaran yang dilakukan tergugat membuktikan adanya peralihan hak sebelum pewaris meninggal dunia. Dengan demikian, kekuatan sertifikat dapat dikesampingkan apabila terbukti ada bukti hukum yang lebih kuat.

2. Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan sebagai Alat Bukti

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Akan tetapi, dalam putusan ini majelis hakim menerima perjanjian jual beli di bawah tangan beserta bukti pembayaran dan saksi sebagai alat bukti yang sah. Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan masih dapat menjadi dasar peralihan hak jika didukung dengan bukti lain yang kuat, seperti catatan pembayaran dan keterangan

saksi. Dengan pertimbangan tersebut, majelis hakim menolak gugatan ahli waris dan mengakui kepemilikan tergugat.

3. Status Hukum Tanah dalam Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna

Berdasarkan pertimbangan hakim, status hukum tanah sengketa yang masih bersertifikat atas nama pewaris tidak lagi termasuk dalam harta warisan. Hakim menilai bahwa tanah tersebut telah beralih secara sah kepada tergugat sebelum pewaris meninggal dunia, meskipun peralihan tersebut tidak dilakukan dengan akta PPAT. Oleh karena itu, penguasaan tergugat dianggap sah secara hukum dan dilindungi sebagai pembeli beritikad baik..

Asas Kepastian Hukum

Dalam putusan ini hakim menggunakan asas kepastian hukum karena mempertimbangkan sertifikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Namun, hakim juga menilai bahwa kepastian hukum tidak semata-mata dilihat dari keberadaan sertifikat, melainkan juga dari adanya bukti peralihan hak berupa perjanjian jual beli dan pembayaran yang sah. Dengan demikian, hakim menafsirkan asas kepastian hukum secara dinamis agar tidak hanya berpegang pada aspek formal, tetapi juga pada fakta materiil.

Asas Keadilan

Selain kepastian hukum, hakim juga mendasarkan pertimbangannya pada asas keadilan. Hal ini tampak ketika hakim menolak gugatan ahli waris karena jika tanah sengketa tetap dikembalikan kepada ahli waris hanya berdasarkan sertifikat, maka hal tersebut akan merugikan tergugat yang telah membayar lunas harga tanah dan menempatinya sejak tahun 2008. Putusan ini menunjukkan bahwa

hakim tidak hanya terpaku pada legalitas formal, tetapi juga memperhatikan keadilan substantif bagi pihak yang beritikad baik.

B. Faktor Yang Menyebabkan Tanah Telah Bersertifikat Menjadi Objek Sengketa.

Tanah yang telah bersertifikat seharusnya memberikan kepastian hukum atas kepemilikan dan menjadi bukti yang sah bagi pemiliknya. Namun demikian, tanah bersertifikat tetap dapat menjadi objek sengketa karena berbagai faktor hukum yang kompleks. Salah satu penyebabnya adalah kesalahan atau kekurangan dalam administrasi pertanahan, seperti penerbitan sertifikat yang tumpang tindih dengan hak milik pihak lain, kekeliruan dalam pengukuran, atau pencatatan batas tanah yang tidak tepat. Kondisi ini menunjukkan bahwa sertifikat, meskipun resmi, tidak selalu mencerminkan kepastian hak yang absolut dan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁷

Selain itu, hak atas tanah yang berasal dari hukum adat atau kepemilikan lama sering menjadi sumber sengketa. Tanah yang bersertifikat mungkin sebelumnya telah dimiliki oleh pihak lain berdasarkan hukum adat atau bukti kepemilikan sebelum penerbitan sertifikat. Ketika klaim diajukan oleh pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sengketa hukum dapat muncul meskipun sertifikat telah diterbitkan.⁸ Faktor lain yang menjadi penyebab sengketa adalah perbuatan melawan hukum, termasuk pemalsuan dokumen atau penipuan dalam penerbitan sertifikat. Sertifikat yang diperoleh dengan cara yang

⁷ Hadi Susanto, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2019, hlm. 122.

⁸ Bambang Sutrisno, *Sengketa Tanah dan Kepastian Hukum*, Bandung: Alumni, 2018, hlm. 87.

tidak sah dapat menimbulkan perselisihan hukum, karena pihak lain dapat menuntut pengakuan hak atas tanah tersebut melalui jalur hukum.⁹

Selain itu, perubahan status hukum atau konflik keluarga juga kerap memunculkan sengketa. Tanah yang diwariskan, dihibahkan, atau menjadi bagian dari perselisihan keluarga dapat menimbulkan klaim yang saling bertentangan. Oleh karena itu, meskipun sertifikat merupakan bukti administrasi yang kuat, faktor hukum, adat, dan hubungan sosial tetap dapat menjadikan tanah bersertifikat sebagai objek sengketa.¹⁰ Perbedaan antara kepemilikan formal dan substantif juga berkontribusi terhadap potensi sengketa. Sertifikat tanah adalah bukti administrasi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pengakuan resmi atas kepemilikan. Namun, kepemilikan formal ini tidak selalu menjamin bahwa tidak ada pihak lain yang memiliki klaim sah berdasarkan bukti yang berbeda, seperti bukti sejarah kepemilikan, dokumen warisan, atau bukti pembayaran lama.¹¹

proses pewarisan dan hibah tanah juga kerap menimbulkan sengketa pada tanah bersertifikat. Banyak sengketa muncul ketika hak atas tanah diwariskan kepada beberapa pihak atau terjadi perbedaan interpretasi mengenai pembagian harta warisan. Dalam konteks ini, sertifikat yang dimiliki salah satu ahli waris tidak secara otomatis meniadakan hak ahli waris lain yang dapat membuktikan kepemilikan mereka secara sah.¹²

⁹ Sri Rahayu, *Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Bersertifikat*, Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020, hlm. 54.

¹⁰ Arifin Prasetyo, *Hukum Waris dan Sengketa Tanah*, Jakarta: Prenadamedia, 2017, hlm. 145.

¹¹ Dedi Kurniawan, *Kepemilikan Formal dan Substantif dalam Hukum Tanah*, Surabaya, Unair Press, 2021, hlm. 63.

¹² Irawan Setiawan, *Hibah dan Pewarisan Tanah*, Jakarta, Kencana, 2016, hlm. 99.

Selain faktor keluarga, perubahan peruntukan tanah dan kebijakan pemerintah juga dapat menjadi pemicu sengketa. Misalnya, tanah yang awalnya digunakan untuk kepemilikan pribadi dapat berubah statusnya karena perencanaan tata ruang atau proyek pembangunan.¹³ Sengketa tanah bersertifikat juga dapat muncul akibat lemahnya koordinasi antar lembaga hukum dan administrasi. Ketidakcocokan data antara BPN, pengadilan, dan instansi terkait lainnya dapat menyebabkan kepemilikan yang seharusnya jelas menjadi dipertanyakan.¹⁴

Dengan demikian, tanah yang bersertifikat tetap rentan menjadi objek sengketa karena faktor administratif, hukum adat, perbuatan melawan hukum, perubahan status hukum, konflik keluarga, perbedaan kepemilikan formal dan substantif, perubahan peruntukan tanah, serta koordinasi antar lembaga yang belum sempurna. Faktor Penyebab Sengketa Tanah Bersertifikat :

1. Tidak dilakukan balik nama sertifikat

Setelah terjadi jual beli atau pewarisan, sering kali sertifikat tetap atas nama pemilik lama karena tidak segera diurus proses balik nama.

2. Kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat

Banyak pihak merasa cukup dengan bukti pembayaran atau surat pernyataan, tanpa memperhatikan prosedur hukum yang berlaku.

3. Perselisihan antar ahli waris

¹³ Nurhayati, *Perubahan Peruntukan Tanah dan Dampaknya*, Bandung, Refika Aditama, 2019, hlm. 77.

¹⁴ Fajar Hidayat, *Koordinasi Lembaga Hukum dalam Sengketa Tanah*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2020, hlm. 110.

Tanah yang bersertifikat atas nama pewaris kerap disengketakan oleh para ahli waris karena masing-masing merasa berhak atas objek tersebut.

4. Itikad tidak baik dari salah satu pihak

Misalnya, pihak yang sudah menjual tanah tetap mengklaim kepemilikan karena sertifikat belum beralih nama.

Cara Penyelesaian Tanah Bersertifikat yang Menjadi Objek Sengketa

1. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa secara damai dengan bantuan pihak netral, biasanya pejabat pemerintah atau mediator hukum. Mediasi dilakukan sebelum membawa kasus ke pengadilan untuk mengurangi biaya dan waktu. Pihak yang bersengketa diajak berdialog untuk mencapai kesepakatan bersama, sehingga keputusan bersifat win-win solution.¹

Keunggulan mediasi:

- Menjaga hubungan baik antar pihak yang bersengketa
- Proses lebih cepat dibanding pengadilan
- Biaya relatif lebih rendah

Kelemahan:

- Tidak mengikat secara hukum jika salah satu pihak menolak hasil mediasi
- Membutuhkan itikad baik dari kedua belah pihak.¹⁵

2. Arbitrase

Arbitrase adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan persetujuan kedua pihak. Pihak ketiga yang netral sebagai arbiter akan memberikan

¹⁵ Ibid, hlm. 57-59.

putusan yang bersifat final dan mengikat. Arbitrase cocok digunakan untuk sengketa yang melibatkan pihak swasta atau perusahaan, serta sengketa tanah yang disertai kontrak atau perjanjian hukum tertentu. Proses ini lebih cepat daripada litigasi dan keputusan arbiter bersifat final.¹⁶

3. Strategi Administratif dan Teknis di BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah:

- Pemeriksaan Ulang Sertifikat: Memastikan tidak ada tumpang tindih atau kesalahan administrasi.
- Pembuatan Peta Bidang yang Akurat: Menjamin kejelasan batas tanah.
- Pendampingan Mediasi di Kantor BPN: Memberikan layanan untuk mediasi awal sebelum pengadilan.
- Penerbitan Dokumen Tambahan: Akta hibah atau surat pengakuan kepemilikan tambahan untuk memperkuat legalitas.¹⁷

4. Pengadilan

Jika mediasi dan arbitrase gagal, penyelesaian sengketa dilakukan melalui pengadilan negeri sesuai yurisdiksi.³

Tahapan penyelesaian di pengadilan:

- Gugatan : Pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan atas tanah bersertifikat.

¹⁶ Arifin Prasetyo, *Hukum Waris dan Sengketa Tanah*, Jakarta, Prenadamedia, 2017, hlm. 150-152.

¹⁷ Hadi Susanto, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2019, hlm. 125-127.

- Jawaban/Tanggapan : Pihak tergugat memberikan tanggapan dan bukti kepemilikan.
- Pemeriksaan Bukti : Pengadilan memeriksa sertifikat, akta hibah, bukti waris, dan dokumen pendukung lainnya.
- Putusan : Pengadilan mengeluarkan keputusan yang mengikat secara hukum.

Salah satu kasus sengketa tanah yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Banda Aceh yang mengadili perkara perdata, Adalah Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna

Para Penggugat:

1. Lisnawati binti Abdullah Banta, 74 tahun, Islam, mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Syeh Mudawali No. 9, Desa Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
2. Dewi Muthia binti Anwar AS, 50 tahun, Islam, wiraswasta, beralamat di Jalan Syeh Mudawali No. 9, Desa Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
3. Liska Erika binti Anwar AS, 45 tahun, Islam, karyawan BUMD, beralamat di Jalan Syeh Mudawali No. 19, Desa Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;
4. Rizki Andrinaldi bin Anwar AS, 42 tahun, Islam, PNS, beralamat di Jalan Kapai Kleng Lorong HT Raden No. 1, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukum Muhammad Ramadhan, S.H., M.H. & Rekan.

Tergugat:

Muhammad Nazar bin Jakfar, ±51 tahun, Islam, swasta, beralamat di Jalan Teuku Adee Utama No. 12, Desa Ie Masen Kayee Adang, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh; diwakili kuasa hukum M. Amin Said, S.H., M.Hum. & Rekan.

Awal Mula Perkara

Sekitar tahun 1990-an, almarhum Anwar AS (suami Penggugat I dan ayah dari Penggugat II sampai IV) membeli sebidang tanah seluas 300 m² berikut sebuah rumah yang awalnya merupakan bangunan perumahan di Jalan Cendana I Nomor 2G, Gampong Jeulingke, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh.

Pada tahun 1991–1992, rumah tersebut dibongkar dan dibangun kembali menjadi rumah dua lantai. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah rumah Dewi Muthia;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Drs. Mustafa Kamal (Sekolah PAUD);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Cendana I;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong.

Tanah dan rumah tersebut kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10039 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh pada tanggal 24 Desember 2005 atas nama Anwar AS.

Sejak dibeli, rumah tersebut tidak pernah ditempati oleh Anwar AS dan keluarganya, melainkan disewakan kepada pihak lain sampai tahun 2004. Pasca bencana tsunami 26 Desember 2004, rumah tersebut tidak lagi disewakan walaupun bangunannya tidak rusak.

Pada tahun 2000, Penggugat II menikah dengan Tergugat. Mereka awalnya tinggal di rumah orang tua Penggugat II di Lampulo. Sekitar tahun 2007, Penggugat II mengajak Tergugat untuk tinggal di rumah milik orang tuanya di Gampong Jeulingke (objek sengketa) yang saat itu kosong. Tergugat setuju, dan sejak tahun tersebut mereka menempati rumah tersebut.

Pada tahun 2013, hubungan rumah tangga Penggugat II dan Tergugat mulai bermasalah. Penggugat II beserta anak-anaknya meninggalkan rumah tersebut. Pada bulan Oktober 2014, Penggugat II dan Tergugat resmi bercerai.

Pasca perceraian, Tergugat tetap menempati rumah tersebut dan menolak meninggalkannya. Menurut Para Penggugat, rumah dan tanah tersebut merupakan milik almarhum Anwar AS yang belum dibagi waris dan tidak pernah dijual kepada siapapun. Mereka berulang kali meminta Tergugat untuk keluar, namun ditolak

Sebaliknya, Tergugat mengklaim telah membeli rumah tersebut langsung dari Anwar AS sejak tahun 2006 dengan sistem cicilan kekeluargaan. Ia menyebut telah membayar total Rp560.000.000, bahkan melebihi harga yang disepakati. Tergugat juga mengaku ada perjanjian jual beli tertanggal 15 Januari 2008, walau sertifikat belum dibalik nama karena kesepakatan untuk sementara cukup dengan perjanjian di bawah tangan.

Pertimbangan Hakim:

1. Sertifikat memang alat bukti kuat (Pasal 20 UUPA), tapi bukan satu-satunya bukti mutlak.
2. Ada bukti perjanjian jual beli, catatan pembayaran, dan saksi-saksi yang menguatkan klaim tergugat.
3. Tergugat telah menguasai objek sengketa sejak 2008 secara terus-menerus, termasuk setelah bercerai dengan Penggugat II.
4. Gugatan para penggugat baru diajukan setelah 16 tahun dari transaksi jual beli dan 11 tahun setelah Anwar AS meninggal.

Amar Putusan:

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menghukum penggugat membayar biaya perkara Rp1.125.000,-

C. Akibat Hukum Dari Putusan Tersebut Bagi Para Pihak Yang Bersengketa

Akibat hukum dari putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna dapat dipahami dengan melihat dasar hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ahli waris berhak menerima segala harta

peninggalan pewaris sepanjang harta tersebut masih menjadi milik pewaris pada saat meninggal dunia. Namun, hak tersebut dapat gugur apabila terbukti bahwa objek yang disengketakan sudah beralih kepada pihak lain sebelum pewaris meninggal. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang, serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti hak yang kuat, sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dalam perkara ini, keberadaan sertifikat atas nama pewaris tidak lagi menjadi dasar mutlak kepemilikan karena tergugat mampu menunjukkan bukti adanya perjanjian jual beli dan pembayaran yang sah. Dengan demikian, hakim menilai bahwa objek sengketa telah beralih kepada tergugat sebelum pewaris meninggal dunia. Akibat hukum bagi para penggugat adalah kehilangan hak atas objek sengketa dan dibebankan membayar biaya perkara, sedangkan akibat hukum bagi tergugat adalah diperolehnya perlindungan hukum sebagai pemilik sah sekaligus mendapatkan legitimasi untuk mengurus balik nama sertifikat. Putusan ini sejalan dengan asas kepastian hukum yang bertujuan memberikan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik.

Putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang bersengketa. Dalam kasus Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna, akibat hukumnya dapat dianalisis dari beberapa perspektif :

1. Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertifikat

Sertifikat tanah menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah terkait BPN adalah bukti yang kuat atas hak kepemilikan. Putusan pengadilan menegaskan bahwa pemilik yang sah berhak mendapatkan perlindungan hukum, yang mencakup:

- Menegaskan kepemilikan tanah secara hukum, sehingga pihak lain tidak dapat mengklaim secara sewenang-wenang.
- Menjadi dasar hukum untuk tindakan hukum lebih lanjut seperti jual-beli, hibah, atau pemindahan hak.
- Menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah dalam menghadapi sengketa serupa di masa depan.¹⁸ Kepastian hukum menjadi salah satu fungsi utama hukum, termasuk dalam sengketa tanah bersertifikat, karena memberikan dasar bagi pengakuan hak dan kewajiban para pihak.

2. Kewajiban Bagi Pihak yang Dikalahkan

Pihak yang kalah dalam putusan diwajibkan untuk mematuhi keputusan pengadilan, yang mencakup:

- Melepaskan klaim atau hak atas tanah yang disengketakan.
- Menyerahkan tanah kepada pihak yang menang, jika putusan bersifat eksekutorial.

¹⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 45.

- Menghentikan segala bentuk tindakan yang mengganggu kepemilikan sah.

3. Pengaruh terhadap Hubungan Sosial Para Pihak

Sengketa tanah biasanya memengaruhi hubungan sosial, terutama jika melibatkan keluarga atau tetangga. Dengan adanya putusan Konflik dapat diselesaikan secara hukum dan menjadi dasar untuk rekonsiliasi. Pihak yang menang memperoleh kepastian hak, sehingga risiko konflik lanjutan berkurang. Dan pihak yang kalah dapat menyesuaikan diri dan mengakhiri klaim yang tidak sah, sehingga meminimalkan ketegangan sosial. Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan tidak hanya menyelesaikan masalah hukum, tetapi juga berdampak pada stabilitas sosial masyarakat.¹⁹

4. Dampak terhadap Kepastian Hukum Umum

Putusan juga memiliki efek preseden yang memberikan edukasi hukum bagi masyarakat luas, antara lain:

- Menekankan pentingnya memiliki dokumen kepemilikan yang sah dan lengkap.
- Menjadi acuan bagi pengadilan lain dalam menilai kasus serupa.
- Memperkuat peran pengadilan dan sertifikat sebagai instrumen kepastian hukum dalam sengketa tanah.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 78.

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam UUPA dan hukum perdata Indonesia, yang menjamin hak-hak kepemilikan tanah terlindungi secara sah.²⁰

Akibat hukum dari putusan ini dapat dilihat dari posisi masing-masing pihak.

Bagi Para Penggugat (Ahli Waris)

1. Kehilangan hak untuk memasukkan objek sengketa sebagai bagian dari harta warisan.
2. Secara hukum tidak dapat lagi melakukan tuntutan yang sama karena putusan telah berkekuatan hukum tetap (*nebis in idem*).
3. Menanggung kerugian materiil berupa biaya perkara yang dibebankan oleh pengadilan.

Bagi Tergugat (Muhammad Nazar)

1. Mendapat legitimasi hukum atas kepemilikan objek sengketa.
2. Memperoleh perlindungan hukum sebagai pemilik sah sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ahli waris.
3. Putusan dapat digunakan sebagai dasar untuk balik nama sertifikat ke atas namanya di kantor pertanahan.

Bagi Objek Sengketa (Tanah dan Rumah)

1. Status hukumnya menjadi jelas, yaitu bukan lagi harta peninggalan pewaris, melainkan telah beralih menjadi milik tergugat.

²⁰ R. Ismail, *Sertifikat Tanah dan Kepastian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 56.

2. Objek tersebut dapat dialihkan, dijaminakan, atau diwariskan oleh tergugat sebagai pemilik sah.

Dasar hukum yang melandasi akibat hukum ini antara lain Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut. Selain itu, pengakuan terhadap Sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan yang sah sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi landasan kuat dalam memutus perkara ini. Putusan ini sekaligus menegaskan pentingnya pembuktian otentik dalam setiap peralihan hak atas tanah guna menghindari timbulnya sengketa di kemudian hari.

Bagi tergugat sebagai pembeli, putusan ini memberikan legitimasi hukum atas kepemilikannya. Hakim menilai bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan dengan pewaris memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga mengikat para pihak layaknya undang-undang. Selain itu, meskipun sertifikat masih atas nama pewaris, berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hanya merupakan bukti kuat, bukan bukti mutlak, sehingga dapat dipatahkan oleh bukti lain. Oleh karena itu, tergugat memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik dan berhak mengurus balik nama sertifikat atas namanya.

Adapun bagi objek sengketa berupa tanah dan rumah, status hukumnya menjadi jelas bahwa hak milik telah berpindah dari pewaris kepada tergugat sejak terjadinya jual beli. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang. Putusan ini juga memiliki akibat hukum yang lebih luas, yakni menegaskan kembali pentingnya prosedur resmi peralihan hak melalui akta PPAT sebagaimana diatur Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, serta kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 19 UUPA, agar kepastian hukum benar-benar terjamin dan sengketa serupa dapat dihindari.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan terhadap Analisis hukum terhadap kepemilikan atas tanah dalam sengketa keluarga, adalah sebagai berikut:

1. Status hukum tanah yang masih bersertifikat atas nama pewaris pada dasarnya termasuk dalam harta warisan yang beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Akan tetapi, status tersebut dapat berubah apabila terdapat bukti peralihan hak yang sah sebelum pewaris meninggal, sehingga ahli waris tidak lagi dapat menuntut hak atas tanah tersebut.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan tanah bersertifikat tetap menjadi objek sengketa antara lain keterlambatan dalam melakukan balik nama sertifikat, adanya jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT, serta perbedaan antara data yang tercatat dalam sertifikat dengan kenyataan penguasaan di lapangan. Selain itu, konflik internal keluarga dan kurangnya ketelitian administrasi pertanahan juga turut memperbesar peluang terjadinya sengketa.
3. Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bna adalah ditolaknya gugatan para ahli waris, sehingga mereka kehilangan hak atas objek sengketa. Sebaliknya, tergugat memperoleh legitimasi hukum sebagai pemilik sah serta perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik. Putusan ini juga menegaskan pentingnya asas kepastian hukum untuk memberikan perlindungan bagi pihak yang berhak.

B. SARAN

Berdasarkan hasil dari penelitian ini, penulis dapat memberikan beberapa saran yang dapat diajukan yaitu:

1. Ahli waris sebaiknya segera melakukan proses balik nama sertifikat setelah pewaris meninggal dunia, agar status hukum tanah menjadi jelas dan tidak menimbulkan klaim dari pihak lain.
2. Untuk mencegah timbulnya sengketa, setiap peralihan hak atas tanah hendaknya dilakukan melalui prosedur resmi dengan akta PPAT dan pendaftaran di BPN, bukan dengan jual beli bawah tangan.
3. Hakim dalam memutus perkara sengketa tanah diharapkan tidak hanya berpegang pada sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan bukti materiil agar asas kepastian hukum dan asas keadilan dapat berjalan seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Adrian sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Abdurrahman. *Tebaran pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Bandung, 1995.
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2012.
- Arifin Prasetyo, *Hukum Waris dan Sengketa Tanah*, Jakarta, Prenadamedia, 2017
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)* Jilid 2, Djambatan ,Jakarta, 2008.
- Bahder Johan Nasution, *metode penelitian hukum, Mandar Maju*, Bandung, 2008.
- Cahaya Wulandari, *Kebijakan Nonpenal dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perbankan*, Fakultas Hukum Universitas, Semarang, 2013.
- Dedi Kurniawan, *Kepemilikan Formal dan Substantif dalam Hukum Tanah*, Surabaya, Unair Press, 2021.
- Fajar Hidayat, *Koordinasi Lembaga Hukum dalam Sengketa Tanah*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2020.
- Sri Rahayu, *Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Bersertifikat*, Yogyakarta, Pustaka Ilmu, 2020.
- Ilyas Ismail, “*kajian terhadap hak milik atas tanah yang terjadi berdasarkan hukum adat*” *kanun jurnal ilmu hukum*, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, No.56 April 2012.
- Mariot p Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Teori Dan Praktek)*, PT. Raja Grafindo persada, Jakarta, 2005.

- M. Ali Hasan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Islam*, Jakarta, Rajawali Pers, 2011.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan Environmental Disputes Resolution*, Airlangga University Press, Surabaya, 2003.
- Sofia Rachman, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Cita Hukum, Jakarta, 2010.
- Salman maggalatung dan amirizal siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Press UIN, Jakarta, 2015.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, palu, 2006.
- T.O. Ihromi, *Beberapa Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa Yang Digunakan dalam Antropologi Hukum*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1993.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043
- Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Damaskus, Dar al-Fikr, 1985

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
- UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah Negara.

C. Jurnal

Basyarah mustarin, jurnal *Al-Qadau peradilan dan hukum keluarga islam*, Makassar, 2017.

Ilyas Ismail, “*kajian terhadap hak milik atas tanah yang terjadi berdasarkan hukum adat*” *kanun jurnal ilmu hukum*, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh, No.56 April 2012.

Sofian Rachman *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Cita Hukum, Jakarta, 2010