

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP HAK
KEPEMILIKAN ATAS TANAH
DALAM KASUS SENGKETA TANAH
DI PENGADILAN NEGERI BITUNG
(PUTUSAN NOMOR: 1161
K/PDT/2014)¹**

Oleh :
Mohamad Syahrial Damulawan²
Elko L. Mamesah.³
Djefry W. Lumintang.⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum hak kepemilikan atas tanah serta penerapan hukum dalam sengketa pertanahan antara Sarah Tohis dan Paris Takaliuang yang diputus dalam Putusan Nomor 1161 K/Pdt/2014 di Pengadilan Negeri Bitung. Permasalahan sengketa bermula dari klaim kepemilikan tanah yang didasarkan pada warisan almarhum Nimbrot Takaliuang, di mana Paris Takaliuang menguasai objek tanah tanpa persetujuan Sarah Tohis sebagai istri sah dan ahli waris. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, serta putusan pengadilan yang terkait dengan kasus tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan bukti kepemilikan terkuat berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedudukan hukum Sarah Tohis diperkuat oleh statusnya sebagai istri sah berdasarkan ketentuan harta bersama dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, meskipun sertifikat tercatat atas nama suaminya. Penerapan hukum oleh Majelis Hakim menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh Paris Takaliuang tanpa dasar dan tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga permohonan kasasi ditolak dan kepemilikan sah ditetapkan pada Sarah Tohis. Penelitian ini menegaskan pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti

kuat, perlindungan hukum terhadap hak milik, serta urgensi pendaftaran tanah secara benar guna mencegah sengketa pertanahan di masa depan.

Kata Kunci: *Sengketa tanah, hak kepemilikan, sertifikat hak milik, perbuatan melawan hukum, Putusan 1161 K/Pdt/2014.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan bantuan dari orang lain. Kebutuhan ini sangatlah beragam, dan berbeda antara manusia yang satu dengan lainnya. Kebutuhan tersebut agar dapat dipenuhi, harus saling berhubungan satu sama lain. Hubungan ini dapat berupa jual-beli, pinjam-meminjam, ataupun sewa-menyewa, yang dilakukan melalui perjanjian.

Zaman sekarang ini, kebutuhan manusia sangatlah kompleks, salah satunya adalah tanah. Tanah saat ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal, atau bercocok tanaman saja, tetapi juga digunakan sebagai lahan bisnis, maupun investasi.

Sebelum bangsa Indonesia merdeka, sebagian besar Hukum Agraria dibuat oleh penjajah, terutama masa penjajahan Belanda. Jelas tujuannya adalah semata-mata untuk kepentingan, dan keuntungan penjajah. Hukum Agrarian berlaku sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah yang sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan, dan keinginan sendiri-sendiri dari pemerintah jajahan, serta sebagian dipengaruhi olehnya. Ketentuan hukum agraria yang ada, dan berlaku sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan demikian, masih bersifat Hukum Agraria Kolonial, serta sangat merugikan kepentingan bangsa Indonesia.⁵

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktivitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM
210711010037

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Muhsin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 9.

memerlukan tanah untuk memanfaatkan Sumber Daya Alam yang ada, baik di permukaan, maupun tubuh bumi. Besarnya keberadaan tanah bagi kehidupan, sehingga menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia. Tanah juga merupakan salah satu Sumber Daya Alam yang memiliki nilai ekonomis, dan sosial tinggi.

Tanah tidak bisa diproduksi, ataupun diperbaharui, seperti Sumber Daya Alam yang lain yang dapat tergantikan. Perbandingan antara ketersediaan tanah sebagai Sumber Daya Alam yang langka di satu sisi, dan pertambahan jumlah penduduk dengan berbagai pemenuhan kebutuhannya akan tanah di sisi lain, tidak mudah dicari titik temunya. Perkataan lain, akses memperoleh, dan memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia itu belum dapat dinikmati oleh setiap orang yang antara lain disebabkan karena perbedaan dalam akses modal.⁶

Keberadaan tanah begitu penting bagi kehidupan manusia, hingga sering kali menjadi sumber sengketa antara pihak-pihak yang berselisih. Hal ini disebabkan oleh manfaat tanah yang sangat luas, dan terus meningkat seiring dengan kebutuhan hidup terus berkembang. Mempunyai, atau menguasai sebidang tanah maka dari itu, menjadi hal penting bagi semua orang. Hal ini karena selain memiliki nilai historis bagi pemiliknya juga, mempunyai nilai ekonomis yang menguntungkan, serta menjanjikan bagi kelangsungan hidup seseorang. Mengingat, bahwa tanah merupakan elemen yang tak terpisahkan dari kehidupan, maka tidak mengherankan jika kepemilikan tanah menjadi salah satu kebutuhan dasar penting bagi setiap manusia.⁷

Tanah juga diperlukan untuk peternakan, yang menyediakan bahan pangan hewani, serta industri dalam mendukung ekonomi, dan menciptakan lapangan kerja. Tanah dengan kata lain, memenuhi berbagai kebutuhan mendasar yang mendukung kehidupan, dan perkembangan masyarakat, sehingga

menjadikannya unsur sangat vital dalam kehidupan sehari-hari.⁸

Agraria berasal dari bahasa Latin *agre*, yang berarti tanah, atau sebidang tanah, dan *agrarius*, yaitu persawahan, perdagangan, atau pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertahanan, atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Bahasa Inggris, *agrarian*, selalu diartikan tanah, dan dihubungkan usaha pertanian.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempunyai arti yang sangat luas, yaitu meliputi bumi, air, dan batas-batas tertentu, juga ruang angkasa, serta kekayaan alam terkandung di dalamnya. Pengertian hukum agraria memiliki dua arti, yaitu luas, dan sempit.

Pengertian hukum agraria dalam arti luas, merupakan suatu kelompok berbagai hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam, meliputi pertanahan, air, pertambangan, perikanan, kehutanan, penguasaan atas tenaga, dan unsur-unsur ruang angkasa. Pengertian hukum agraria dalam arti sempit, hanya mencakup hukum pertanahan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah.

Maksud tanah di sini adalah sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu permukaan tanah, yang dalam penggunaanya menurut Pasal 4 ayat (2). Penggunaan dimaksud, antara lain meliputi tubuh bumi, air, dan ruang angkasa di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu menurut batas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan-peraturan hukum lain lebih tinggi.⁹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pasal ini menjelaskan, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak boleh semata-

⁶Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Rajawali Persada, Jakarta, 2009, hlm. 83.

⁷Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 1.

⁸Sri Hajati, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University, Surabaya, 2020, hlm. 1.

⁹Iga Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2019, hlm. 8-10.

mata dipergunakan untuk pribadinya, dimana pemakaian, atau tidak dipakainya tanah tersebut juga menyebabkan kerugian bagi masyarakat.

Seorang pemilik tanah dengan demikian, tidak dibenarkan membiarkan tanahnya terlantar, sedangkan orang lain menderita kelaparan karena tidak memiliki tanah untuk menghasilkan bahan makanan. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan, dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan, serta kebahagiaan yang mempunyainya, maupun masyarakat, juga negara.¹⁰

Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan Sumber Daya Alam yang tidak dapat diperbaharui, dan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka pengaturan penguasaan tanah dipandang sangat penting. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan, bahwa tanah dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar- besarnya untuk kepentingan, serta kemakmuran rakyat Indonesia. Hubungan hukum antara negara dengan tanah, yang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dirumuskan melalui istilah dikuasai itu, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana tercantum pada Pasal 2.¹¹

Berdasarkan hak menguasai dari negara, seperti ditegaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria, maka menurut ketentuan Pasal 4 undang-undang yang sama, bahwa kepada perseorangan, atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki orang-orang, atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Hal ini agar setiap orang, atau badan hukum yang memiliki tanah tersebut dapat mempertahankan haknya.

Hak-hak atas tanah selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) Undang- Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak tersebut di atas, dimana ditetapkan dengan undang-undang. Selain itu, hak-hak sifatnya sementara yang akan ditetapkan sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya, dan subjek memohon hak atas tanah tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Kedua mengatur tentang kebendaan (kecuali mengenai tanah). Setiap benda dapat diberikan hak status keperdataan (hak kebendaan). Hak kebendaan adalah hak yang melekat pada kebendaan tersebut ke mana pun kebendaan itu beralih, dan pemegang hak memiliki hak atas kebendaan dimaksud.¹²

Ada beberapa jenis hak keperdataan yang dapat dibebankan atas benda, yaitu hak milik, hak sewa, hak pakai, hak gadai, hak tanggungan, dan lain sebagainya. Kegiatan ekonomi, bentuk hak-hak atas tanah dituangkan dalam bentuk praktek ekonomi, atau kegiatan bisnis, dalam arti, kata tanah dapat diperoleh dengan mengadakan perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal berbagai perjanjian.¹³

Kepemilikan atas tanah sering menimbulkan sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor, atau sebab. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas, serta kuantitas tanah tersedia. Data tanah yang tidak lengkap, dan tidak akurat, sumber daya terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah tidak akurat, tindakan hukum pemohon, serta perbandingan dengan otoritas lain mengarah, pada duplikasi otoritas.

Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan

¹⁰Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2010, hlm. 577.

¹¹Ibid, hlm. 232.

¹²Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 229.

¹³Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66.

tanah, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya. Menggunakan tanah sebagai sumber daya pertanian secara adil, transparan, dan produktif, maka hak ulayat, serta keberadaan masyarakat hukum adat harus diperhatikan. Selain itu, keutuhan data inventarisasi, jumlah, atau luasan, dan status pengelolaannya harus lengkap, serta mutakhir agar tercipta rencana tata ruang wilayah yang serasi, juga seimbang.¹⁴

Sengketa tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, yang mendefinisikannya sebagai sengketa melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Singkatnya, tanah disengketakan adalah tanah yang kepemilikannya dipersengketakan oleh dua pihak saling bersaing, untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Jenis kasus sengketa tanah ini berkisar dari dokumen palsu, hingga batas tanah yang diubah secara illegal.¹⁵

Sengketa tanah paling sering terjadi karena tidak adanya surat tanda bukti kepemilikan yang kuat, dan akurat. Tanda bukti hak kepada pemegang hak milik diberikan sertifikat hak atas tanah. Hak milik merupakan hak paling kuat atas kepemilikan tanah, dimana memberikan kewenangan kepada pemilik sebagai penguasa atas tanah yang dimiliki.

Adapun pengertian hak milik menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hak untuk menggunakan, atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan pemilik, tanpa merugikan pihak lain. Hak milik menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Makna terkuat, dan terpenuh dalam pengertian hak milik bukan dimaksudkan sebagai hak yang mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom* sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Terkuat, dan terpenuh dalam pengertian hak milik dimaksudkan untuk

membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Usaha, hak pakai, serta hak lainnya.¹⁶

Pembedaan tersebut bertujuan untuk menunjukkan, bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat, dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Tanah yang menjadi hak milik seseorang, maka sang pemegang hak milik boleh berbuat apa saja atas miliknya tersebut dengan syarat, tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang, atau melanggar hak, maupun kepentingan orang lain. Artinya, meskipun pemegang hak milik bebas memperlakukan hak miliknya, akan tetapi bersifat tidak mutlak.¹⁷

Kasus ini melanggar aturan sanksi Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan, bahwa jika seseorang melanggar pasal mengatur tentang hak milik, konsekuensinya dapat berupa tuntutan hukum untuk menghentikan pelanggaran tersebut, dan/atau tuntutan ganti rugi. Pelanggaran hak milik ini dapat terjadi jika seseorang menggunakan, atau menguasai barang milik orang lain tanpa izin, maupun melebihi batas yang diizinkan oleh undang-undang

Permasalahan sengketa tanah, seperti yang terjadi di Kelurahan Batu Putih Bawah, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung, bermula dari sengketa kepemilikan tanah antara Sarah Tohis (Termohon kasasi dahulu Penggugat, atau Pembanding), dan Paris Takaliuang (Pemohon kasasi dahulu Tergugat, atau Terbanding). Sarah Tohis adalah istri dari almarhum Nimbrot Takaliuang. Sarah dalam gugatannya menyatakan, bahwa suaminya telah membeli sebidang tanah dari seseorang bernama Ch. E. Rahamis sebelum menikah pada Tahun 1969.

Tanah tersebut kemudian dibangun rumah secara gotong royong oleh saudara-saudara Nimbrot, dan diberikan untuk ditempati oleh Nimbrot sebagai miliknya. Oleh karena tanah tersebut diperoleh dalam masa pernikahan, Sarah menganggap tanah itu sebagai harta bersama, dan menjadi milik sah

¹⁴Ibid, hlm. 183.

¹⁵I Made Citra Gada Kumara, *Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jurnal Pereferensi Hukum, 2021, hlm. 561.

¹⁶Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, 2022, hlm. 183-198.

¹⁷Ibid.

dirinya setelah suaminya meninggal pada tahun 2010.¹⁸

Permasalahan timbul ketika Paris Takaliuang, keponakan dari suami Sarah (anak dari Pirsen Takaliuang, saudara Nimbrot), menguasai tanah tersebut tanpa seizin, atau persetujuan dari Sarah. Sebagian tanah bahkan telah disewakan oleh Paris kepada Yanto (Turut Termohon Kasasi Tergugat dahulu Turut Tergugat, atau Turut Terbanding dalam perkara ini). Sarah menyatakan, bahwa tindakan demikian merupakan perbuatan melawan hukum, dan pelanggaran hak miliknya atas tanah tersebut.

Sarah telah melakukan upaya penyelesaian secara kekeluargaan, namun tidak membawa hasil. Sarah oleh karena itu, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bitung, berikut:

1. Pengakuan bahwa ia adalah istri sah dari almarhum Nimbrot Takaliuang.
2. Penetapan bahwa tanah yang disengketakan adalah sah milik Penggugat.
3. Perintah kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut.
4. Perintah untuk membongkar seluruh bangunan di atas tanah tersebut.
5. Ganti rugi sebesar Rp200.000 per bulan sejak gugatan diajukan hingga pelaksanaan eksekusi.
6. Penetapan sita jaminan (*conservatoire beslag*) atas tanah sengketa.
7. Pelaksanaan putusan secara serta-merta meskipun ada upaya hukum lainnya.

Tergugat sementara itu, membantah semua dalil tersebut, dan menyatakan, bahwa tanah itu adalah harta warisan yang berasal dari kakeknya, Pilipus Takaliuang, dimana kemudian diwariskan kepada ayahnya, Pirsen Takaliuang, selanjutnya kepada dirinya. Tergugat mengklaim, bahwa tanah tersebut telah dikuasai, dan dihuni oleh keluarganya selama lebih dari tiga puluh tahun, tanpa adanya protes dari Sarah, atau keluarganya. Oleh karena itu, gugatan telah daluwarsa (*rechtsverwerking*).¹⁹

Perkara ini kemudian berlanjut ke proses persidangan, dimana masing-masing pihak

menghadirkan bukti surat, dan saksi-saksi. Penggugat mengandalkan dokumen, seperti surat pernikahan, akta kelahiran anak, surat pernyataan dari anggota keluarga, serta keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui, bahwa tanah tersebut dibeli oleh suaminya. Bukti utama berupa surat jual-beli asli namun demikian, tidak dapat ditunjukkan di persidangan, hanya berupa fotokopi tanpa aslinya, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah menurut hukum acara perdata.

Tergugat di sisi lain, menghadirkan dokumen musyawarah keluarga, dan keterangan ahli waris yang menyatakan, bahwa tanah tersebut memang dimiliki oleh Pilipus Takaliuang, juga telah diserahkan secara turun-temurun. Akhirnya, setelah memeriksa seluruh bukti, dan keterangan saksi, serta melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa bukti Penggugat tidak cukup kuat untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah tersebut.²⁰

Berdasarkan uraian di atas, mendorong Penulis untuk mengkaji lebih dalam mengenai hak kepemilikan atas tanah dalam kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Bitung. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam kasus tersebut. Penulis maka dari itu, mengambil skripsi dengan judul “**Tinjauan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri Bitung (Putusan Nomor: 1161 K/Pdt/2014)**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum hak kepemilikan atas tanah dalam sengketa pembuktian di Pengadilan
2. Bagaimana penerapan hukum hak kepemilikan atas tanah dalam kasus sengketa tanah di Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 1161 K/PDT/2016

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

¹⁸Ibid.

¹⁹Ibid.

²⁰Ibid.

A. Kedudukan Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Sengketa Pembuktian Di Pengadilan

Tanah merupakan Sumber Daya Alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Oleh karena itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai negara, serta dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sumber daya tanah, dan Sumber Daya Alam lainnya bukanlah milik satu golongan tertentu, tetapi kepunyaan warga negara sebagai bangsa.²¹

Munculnya kasus pertanahan, yaitu sengketa tanah, dan konflik tanah, menimbulkan kesan, bahwa tanah yang diharapkan sebagai sumber kemakmuran, juga kesejahteraan rakyat seakan-akan telah beralih menjadi sumber pemicu timbulnya sengketa, serta konflik dalam masyarakat, hingga menjadi korban.²² Sengketa tanah, dan konflik tanah dalam era sekarang sudah merambah, tidak hanya persoalan individu saja, tetapi mengarah kepada persoalan sosial yang semakin kompleks, serta dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan lebih komprehensif.²³

Perkembangan sifat, dan substansi sengketa tanah, juga konflik tanah, tidak hanya persoalan keperdataan, serta Tata Usaha Negara saja, namun bisa merambah ke persoalan administrasi pertanahan. Persoalan tanah, bahkan bisa melebar ke ranah hukum lainnya, seperti hukum pidana, ketika ada tindak pidana, atau kejahatan yang berkaitan dengan pertanahan.²⁴

Aspek pertanahan di Indonesia selalu menimbulkan permasalahan yang memberikan dampak negatif, dan keragu-raguan bagi masyarakat, dimana mereka menginginkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dalam penguasaannya. Tidak dapat dipungkiri, bahwa dapat terjadinya sengketa tanah, dan konflik

tanah, dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor dimaksud, antara lain lemahnya penegakan hukum kejahatan pertanahan, lemahnya sikap kehati-hatian masyarakat, kurangnya kesadaran para pemilik hak atas tanah, dan birokrasi yang berbelit-belit.²⁵

Contoh kasus sengketa tanah, yaitu antara Sarah Tohis, dan Paris Takaliuang di Pengadilan Negeri Bitung sebagaimana diuraikan oleh Surat Putusan Nomor: 1161 K/Pdt/2014.²⁶ Paris Takaliuang, bertempat tinggal di Kelurahan Batu Putih Bawah, Lingkungan III, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung, dalam hal ini, memberi kuasa kepada Ridwan Mapahena, S. H., M. H., yaitu advokat yang berkantor di Jalan Hendrikus Langelo, Kelurahan Tandurusa, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 2012. Paris Takaliuang adalah Pemohon Kasasi dahulu Tergugat, atau Terbanding.

Paris Takaliuang dalam kasus ini, melawan Sarah Tohis yang bertempat tinggal di Kelurahan Batu Putih Bawah, Lingkungan II, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung. Sarah Tohis telah memberi kuasa kepada Jemmy H. Lelet, S. H., dan kawan-kawan, yaitu para Advokat yang berkantor di Jalan Stadion Klabat Selatan, Nomor 10, Kelurahan Ranotana, Kota Manado, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2012. Sarah Tohis dalam kasus ini adalah Termohon Kasasi dahulu Penggugat, atau Pembanding. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat, atau Turut Terbanding dala kasus ini adalah Yanto yang bertempat tinggal di Kelurahan Batu Putih Bawah, Lingkungan II, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung.

Terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Btg tanggal 13 Agustus 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi, menolak eksepsi

²¹Andi Bustamin Daeng Kunu. *Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Jurnal, 6(1). 2012. Hal. 1-10

²²Abdurrahman. *Konflik Pertanahan Di Indonesia Dan Alternatif Penyelesaiannya*. Makalah. Bandung: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan HAM. 2011. Hal. 2-3.

²³Angga. B. Ch. Eman. *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal, 1(5). 2013. Hal. 28-40.

²⁴Feibe Youla Lengkong. *Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Jurnal, 7(4). 2020. Hal. 107-116.

²⁵Sarah D. L. Roeroe. *Penegakan Hukum Agraria Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan*. Jurnal, 1(6). 2013. Hal. 100-113.

²⁶Putusan Nomor: 1161 K/Pdt/2014.

- Tergugat, dalam Pokok Pekara, mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat adalah istri sah dari almarhum Nimbrot Takaliuang.
 3. Menolak Gugatan Penggugat selain, dan selebihnya.
 4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar dua juta tiga puluh satu ribu rupiah.
- Tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado melalui Putusan Nomor 155/PDT/2013/PT.MDO tanggal 17 Desember 2013 dengan amar sebagai berikut:
1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Btg, tanggal 13 Agustus 2013 yang dimohonkan banding.
 3. Dalam Eksepsi, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 108/Pdt.G/2012/ PN.Btg, tanggal 13 Agustus 2013, yang dimohonkan banding tersebut dalam Pokok Perkara, antara lain:
 - a. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian.
 - b. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah istri sah dari Nimbrot Takaliuang (alm).
 - c. Menyatakan bahwa tanah kintal objek sengketa yang terletak di Kelurahan Batu Putih Bawah Lingkungan III, Kecamatan Ranowulu, Kota Bitung dengan batas-batas:
 - 1) Utara: dahulu dengan Naftali Naure, sekarang Joseph Pontolawokang.
 - 2) Timur: dahulu dengan Abigail Tumei, sekarang Joseph Pontolawokang.
 - 3) Selatan: dahulu dengan Lisa Katiandagho, sekarang Paulin Takaliuang.
 - 4) Barat : Dengan Jalan Raya;Adalah sah milik Pembanding semula Penggugat.
 - d. Menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat yang menguasai dan menduduki tanah kintal objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum.

- e. Memerintahkan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta siapa saja yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk keluar dan mengosongkan tanah kintal tersebut dan menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat untuk digunakan secara bebas.
- f. Menghukum Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membongkar semua bangunan milik Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang ada diatas tanah kintal milik Pembanding semula Penggugat tersebut.
- g. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding semula Penggugat setiap bulan lima puluh ribu rupiah, dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya eksekusi putusan perkara ini.
- h. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat tunduk pada putusan perkara ini.
- i. Menghukum kepada Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah seratus lima puluh ribu rupiah.
- j. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya.

Sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat, atau Terbanding pada tanggal 20 Januari 2014, terhadapnya oleh Tergugat, atau Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Desember 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.BTG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, diikuti dengan memori kasasi memuat alasan-alasan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut tanggal 5 Februari 2014.

Terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi, atau Tergugat tidak dapat dibenarkan, dengan

pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti*, atau Pengadilan Tinggi Manado yang membantalkan putusan Pengadilan Negeri Bitung tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan, dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan, dimana Penggugat telah berhasil membuktikan dalilnya untuk sebagian. Dalil dimaksud, yaitu bahwa tanah beserta bangunan di atasnya objek sengketa adalah miliknya peninggalan mendiang suaminya, almarhum Nimbrot Takaliuang almarhum.
2. Penguasaan Tergugat atas objek sengketa adalah tanpa persetujuan Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Alasan-alasan tersebut, mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaannya hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan, atau ada kesalahan penerapan hukum.
4. Adanya pelanggaran hukum yang berlaku.
5. Adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang, maupun melampaui batas wewenangnya, sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009).

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*, atau Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini, tidak bertentangan dengan hukum, dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, yaitu Paris Takaliuang tersebut harus ditolak. Oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi

ditolak, dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah, dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan, mengadilil sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, Paris Takaliuang tersebut.
2. Menghukum Pemohon Kasasi, Tergugat, atau Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah lima ratus ribu rupiah.

Kepemilikan tanah di Indonesia, telah diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang manifestasinya dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Salah satu ketentuan penting di dalam undang-undang tersebut adalah mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah, atau berbicara tentang siapa subjek hukum yang dianggap sebagai pemilik sah suatu bidang tanah. Mengenai bukti hak atas tanah ini kemudian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikenal sebagai sertifikat tanah.²⁷

Kedudukan hukum kepemilikan tanah adalah bahwa sertifikat tanah, khususnya Sertifikat Hak Milik, merupakan alat bukti kepemilikan yang terkuat, dan paling sah menurut hukum pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah ini merupakan bukti legal yang final, dan mengikat, sehingga penting untuk memiliki, serta mendaftarkan tanah, guna mendapatkan perlindungan hukum adil, juga menghindari sengketa.

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi masyarakat, atau badan hukum, menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas,

²⁷Sebagian Ketentuan Dicabut Oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

dan dilaksanakan konsisten sesuai dengan jiwa, serta isi ketentuan-ketentuan berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang hasil akhirnya akan mendapatkan sertifikat tanah hak milik.²⁸

Bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik, dan data yuridis tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan, dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah.

Calon pembeli tanah, atau calon kreditor merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah jika terjadi transaksi jual beli, maupun transaksi perkreditan. Tidak hanya calon pembeli, dan calon kreditor, Pemerintah juga membutuhkan pencatatan atas tanah guna melaksanakan kebijakan pertanahan dengan tertib, dan tidak tumpang tindih. Makna sertifikat dengan demikian, sebagai alat pembuktian kuat, dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²⁹

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian sertifikat sebagai berikut:

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang meliputi 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.

Aturan pendaftaran tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang telah memperbarui beberapa ketentuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dasar hukum utama adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan, bahwa pendaftaran tanah,

meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan, dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengatur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, antara lain:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ayat
- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan hak, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalulintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Selain Pemerintah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menetapkan, bahwa pemegang hak atas tanah juga berkewajiban mendaftarkan hak atas tanahnya, yaitu Pasal 23 ayat (1). Isinya menetapkan, bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan hak, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain, harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Implementasi dari Pasal 19 ayat (1), dan ayat (2) tersebut, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah perlu demi terciptanya kepastian hukum, dan kepastian hak atas tanah. Pemerintah dalam pelaksanaan

²⁸Tito Inneka Widyawati, *Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor*

Pertanahan Kota Tangerang, Jurnal, Stisip Yuppentek, Tangerang, hlm. 270.

²⁹Ibid, hlm. 2-3.

pendaftaran ini, akan melaksanakan secara sederhana, dan mudah dimengerti, serta secara berangsur-angsur.

Konsepsi logis dari semua itu adalah Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu akan diberikan tanda bukti hak, atau surat bukti hak, dimana akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi pokok sebenarnya dari pendaftaran tanah.

Jadi jelaslah sebenarnya, bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah tugas, dan beban Pemerintah, akan tetapi untuk mensukseskannya sangat tergantung pada partisipasi aktif, atau peranan masyarakat, terutama pemegang hak.

Kasus sengketa hak kepemilikan tanah antara Sarah Tohis dengan Parsis Takaliuang dimenangkan oleh Sarah karena telah berhasil membuktikan dalilnya, yaitu bahwa tanah, beserta bangunan di atasnya objek sengketa adalah miliknya peninggalan mendiang suaminya, almarhum Nimbrot Takaliuang almarhum. Penguasaan Tergugat atas objek sengketa adalah tanpa persetujuan Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, dapat ditarik akar persoalan mengenai hak kepemilikan tanah tersebut. Paris Takaliuang mencoba melakukan perbuatan melawan hukum dengan mencoba menguasai tanah yang menjadi objek sengketa, tanpa persetujuan Sarah Tohis.

Seorang istri berhak atas tanah suaminya karena adanya konsep harta bersama, atau harta gono-gini yang diakui dalam undang-undang perkawinan di Indonesia. Hak istri atas tanah suami bergantung pada status tanah tersebut, apakah diperoleh sebelum, atau selama pernikahan.

Jika tanah diperoleh setelah suami, dan istri menikah, tanah tersebut dianggap sebagai harta bersama, meskipun Sertifikat Hak Milik hanya mencantumkan nama suami. Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor

1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, harta yang didapatkan selama pernikahan adalah milik bersama.

Secara hukum, istri berhak atas tanah yang dibeli suaminya selama masa pernikahan karena tanah tersebut dianggap sebagai harta bersama. Hak ini tetap berlaku, meskipun nama di sertifikat hanya tercantum nama suami. Hak kepemilikan ini memberikan istri hak untuk mengklaim setengah bagian properti tersebut saat perceraian, atau pembagian harta lainnya, serta hak untuk memberikan persetujuan saat tanah tersebut akan dijual.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah dasar negatif mengandung unsur positif, menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat. Jadi, kalau dilihat dari tujuan pendaftaran tanah baik melalui peraturan tersebut, maka status kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia akan terjamin, dan tercipta suatu kepastian, baik mengenai subjek, objek, maupun hak yang melekat di atasnya, termasuk dalam hal ini, peralihan hak atas tanah.³⁰

Kantor pertanahan hanya saja, harus lebih aktif lagi mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah, baik mengenai tata cara, prosedur, maupun biayanya serta pentingnya hal ini bagi pemegang hak. Lebih penting lagi, kantor pertanahan harus senantiasa melakukan pemutakhiran data tanah agar tidak terjadi *overlapping* dalam pemberian, atau pendaftaran haknya yang dapat menimbulkan masalah hukum, yaitu sengketa, maupun perkara disebabkan oleh adanya sertifikat ganda, maupun palsu. Kantor pertanahan haruslah senantiasa memutakhirkan datanya, terutama buku tanah sebagai bank data.

B. Penerapan Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Kasus Sengketa Tanah Di Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 1161 K/PDT/2014

Aspek yang dapat dilihat agar suatu tanah dapat dikatakan tanah sengketa adalah aspek

³⁰Nur Oloan. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jurnal. Jakarta. 2016. Hlm. 2.

kepemilikan dan aspek pemanfaatan tanah. Aspek kepemilikan dapat diartikan pemiliknya lebih dari satu orang yang semuanya memegang tanda bukti kepemilikan dan semuanya mengaku paling benar. Aspek pemanfaatan tanah adalah lokasi tanah yang menurut perencanaan Pemerintah akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum.³¹

Sama halnya dengan sengketa di bidang lain, sengketa tanah dapat diselesaikan dengan berbagai cara, antara lain melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, serta melalui badan Peradilan. Mengenai penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa atau litigasi diatur dalam [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999](#) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Arbitrase merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dipilih para pihak dengan menuliskannya sebagai klausul dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam memilih alternatif arbitrase antara lain penentuan sengketa pertanahan apa saja yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada arbitrase, penentuan tentang siapa yang berhak menjadi arbiter, penentuan tentang tata cara pengangkatan arbiter, serta penentuan sifat keputusan yang sebaiknya bersifat final dan tidak dapat dimintakan banding.³²

Selanjutnya, sengketa tanah pun dapat diselesaikan dengan cara mediasi. Di Indonesia, cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat merupakan hal yang lazim dilakukan. Untuk kasus-kasus pertanahan yang bersifat perdata dalam arti luas, yakni tidak menyangkut aspek administrasi dan pidana, sepanjang para pihak menghendaki cara-cara mediasi, maka alternatif ini dapat ditempuh.³³

Alternatif lainnya adalah konsiliasi, yang mana dalam penyelesaian sengketa terdapat konsiliator sebagai fasilitator. Peran konsiliator berkaitan dengan hal komunikasi antara para pihak, guna mendapatkan solusi dalam

penyelesaian sengketa.

Selain cara non litigasi tersebut, secara umum penyelesaian sengketa tanah bisa juga dilakukan dengan cara litigasi atau melalui lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan cara litigasi dinilai akan mampu memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.³⁴

Banyaknya sengketa pertanahan yang terjadi dalam masyarakat, mendapat perhatian serius dari pemerintah, karena konflik pertanahan merupakan salah satu isu strategis. Oleh sebab itu pemerintah merasa perlu untuk diprioritaskan penataannya yang tertuang dalam proyeksi rencana pembangunan nasional. Dalam RPJMN 2004-2009 Bab 16D butir 7.1 menyebutkan bahwa, Sasaran Program Pengelolaan Pertanahan antara lain meliputi:

1. Penegakkan Hukum Pertanahan yang adil dan transparan untuk meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat melalui sinkronisasi peraturan perundangan pertanahan, penyelesaian konflik dan pengembangan budaya hukum.
2. Pembentukan lembaga penyelesaian konflik agrarian.
3. Pembentukan forum lintas pelaku dalam penyelesaiana sengketa tanah.

Selanjutnya dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005-2025, menetapkan bahwa:

Menerapkan sistem pengelolaan pertanahan yang efisien, efektif, serta melaksanakan penegakkan hukum terhadap hak atas tanah dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan demokrasi. Selain itu menyempurnakan system hukum dan produk hukum perundang-undangan pertanahan dengan mempertimbangkan aturan masyarakat adat, serta peningkatan upaya penyelesaiana sengketa pertanahan baik melalui kewenangan administrasi, peradilan maupun *alternative dispute resolution*.

Dengan demikian penegasan dalam RPJP

³¹Mudakir Iskandar Syah. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer. 2019. Hlm. 8.

³²Istijab. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Jurnal, 1(1). 2019. Hlm. 13-14.

³³*Ibid*, Hlm. 15.

³⁴Dian Indrawati, Dkk. *Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat)*. Jurnal, 4(1). 2022. Hlm. 84.

2005-2025 ini menguatkan akan bentuk penyelesaian sengketa, yang tidak semata-mata melalui lembaga peradilan seperti yang dimaklumi sebagaimana besar masyarakat, akan tetapi dapat ditempuh dengan melalui bentuk atau mekanisme yang lain. Penyelesaian sengketa melalui kewenangan administrasi, dalam hal ini adalah melalui lembaga atau badan pertanahan, mekanisme penanganan sengketa tersebut lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:³⁵

1. Pengaduan. Dalam pengaduan ini biasanya berisi hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah yang berhak atas tanah sengketa dengan lampirannya bukti-bukti dan mohon penyelesaian disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya, sehingga tidak merugikan dirinya.
2. Penelitian Terhadap penanganan tersebut kemudian dilakukan penelitian baik berupa pengumpulan data/administratif maupun hasil penelitian fisik dilapangan (mengenai penguasaannya).

Musyawarah pun dapat dilakukan sebagai bentuk langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini, pihak instansi pemerintah Direktorat Jendral Agraria menjadi mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan. Untuk itu diperlukan sikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan-tekanan, akan tetapi tidak berarti bahwa mediator tersebut harus bersikap pasif.

Pihak agraria harus mengemukakan beberapa cara penyelesaian, menunjukkan kelemahan-kelemahan serta kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul, yang dikemukakan kepada para pihak. Musyawarah ini apabila dilakukan, harus pula memperhatikan tatacara formal seperti surat pemanggilan, berita acara atau notulen rapat, akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Hasil dari musyawarah ini dibakukan dalam sebuah akta perdamaian, baik yang dilakukan dimuka hakim maupun diluar pengadilan atau notaris untuk mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat para pihak

yang telah sepakat. Penyelesaian sengketa tanah yang diketahui dan dipraktekkan selama ini adalah melalui lembaga peradilan umum, karena secara umum kesalah setiap permasalahan mengenai kasus-kasus tanah di bawa oleh masyarakat pencari keadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan dipengadilan umum karena sesuai Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam buku kedua, tanah diatur dalam hukum materil. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai.

Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya).

Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum. Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata.

Hakim atau peangadilan ini merupakan alat perlengkapan dalam satu negara hukum yang ditugaskan menetapkan perhubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang terlibat dalam perselisihan atau persengketaan tadi. Apabila usaha-usaha musyawarah tersebut mengalami jalan buntu, atau ternyata ada masalah-masalah prinsipil yang harus diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan, maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan masalahnya ke pengadilan.

Upaya penyelesaian konflik yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan

³⁵Rusmadi Murad. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Hlm. 24.

lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Sejumlah aturan turunan dari sebagai implementasi Undang-Undang Pokok Agraria merupakan benteng hukum dalam mengantisipasi terjadinya berbagai pelanggaran dalam proses penguasaan atas tanah, sehingga dihaprakan mampu memperkecil sengketa pertanahan.

Selanjutnya kalaupun terjadi sengketa, Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini, Direktorat Agraria menjadi wadah mediasi dari para pihak untuk mendapatkan penyelesaian atas sengketa kepemilikan tanah. Apa bila suatu sengketa kepemilikan tanah tidak dapat diselesaikan dengan bantuan pemerintah dalam hal ini Direktorat Agraria lewat jalur mediasi, maka upaya lewat lembaga Pengadilan Umum maupun Badan Arbitrase dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kepastian hukum atas status tanah yang menjadi objek sengketa.

Pilihan jalur penyelesaian yang ada dapat menjadi solusi atas kebutuhan pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dari para pihak yang bersengketa. Pengadilan dalam kasus sengketa tanah, akan merujuk pada beberapa peraturan hukum, antara lain:

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

Ini adalah dasar utama hukum agraria di Indonesia. Pengadilan akan mengacu pada hak-hak yang diatur dalam undang-undang tersebut, seperti hak milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal-pasal yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dan pembuktian hak atas barang (Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) juga dapat diterapkan.

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Peraturan ini menjadi dasar penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan, termasuk yang terkait dengan sengketa.

Berdasarkan uraian dalam Surat Putusan Nomor: 1161 K/Pdt/2014, Hakim dalam mengadili sengketa tanah, akan melakukan beberapa langkah utama berkaitan dengan

penerapan hukum hak kepemilikan sebagai berikut:

1. Pemeriksaan Bukti Kepemilikan

Pihak-pihak yang bersengketa harus membuktikan kepemilikan sah atas tanah yang dipermasalahkan. Alat bukti yang sah meliputi:

- a. Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- b. Bukti-bukti tertulis lainnya, seperti akta jual beli, girik, atau bukti perolehan tanah secara adat.
- c. Keterangan saksi.
- d. Bukti-bukti lainnya yang relevan.

2. Pemeriksaan Objek Sengketa

Pengadilan dapat melakukan sidang lapangan, atau pemeriksaan setempat untuk memastikan letak, batas, dan kondisi tanah yang menjadi sengketa. Hal ini bertujuan untuk mencocokkan bukti-bukti yang diajukan dengan kondisi faktual di lapangan.

3. Pertimbangan Putusan

Setelah memeriksa semua bukti, dan fakta di persidangan, majelis Hakim akan memutuskan siapa pihak yang berhak atas tanah tersebut. Pertimbangan hakim biasanya meliputi:

- a. Kekuatan hukum sertifikat
Jika salah satu pihak memiliki sertifikat yang sah, dan telah diuji oleh Badan Pertanahan Nasional, atau Pengadilan Tata Usaha Negara , sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum sangat kuat.
- b. Perbuatan melawan hukum
Apabila salah satu pihak terbukti melakukan tindakan pidana, seperti penyerobotan, atau pemalsuan dokumen, hal tersebut akan menjadi pertimbangan dalam putusan perdata.
- c. Status penguasaan fisik
Bukti penguasaan fisik tanah yang sah, misalnya, melalui pemanfaatan, dan pembayaran pajak, juga menjadi pertimbangan penting.

4. Tindak Lanjut Putusan

Putusan berkekuatan hukum tetap (inkrah) akan dilanjutkan dengan pelaksanaan eksekusi, yang biasanya dilakukan oleh Pengadilan Negeri bekerja sama dengan aparat keamanan, dan Badan Pertanahan Nasional.

Putusan kasus Sarah Tohis penerapan hukumnya dengan demikian, mengikuti prosedur standar penyelesaian sengketa tanah

di Indonesia, yaitu dengan memeriksa bukti-bukti kepemilikan yang sah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan terkait lainnya.

Berbagai regulasi telah ditetapkan untuk menjamin kepastian hukum mengenai pertanahan atau agraria. Maka dari itu tanah sebagai hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia harus memiliki eksistensi yang dapat menjamin kepemilikan tanah tersebut. Dengan adanya suatu bukti yang dimiliki oleh perseorangan atau kelompok terkait tanah yang dimiliki, maka akan menjamin legalitas mengenai tanah tersebut merupakan hak milik pihak yang terkait.

Bukti mengenai hak kepemilikan tanah tersebut dapat diperoleh ketika kita melakukan pendaftaran tanah atas tanah yang dimiliki atau dikuasai. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan kepada pihak atau pejabat yang berwenang. Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut.

Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

membebaninya.

Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pendaftaran tanah dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dimana lokasi tanah tersebut berada. Atas pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan, maka akan diberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan sertifikat kepada pemohon sesuai dengan data yuridis dan data fisik tanah.

Sebagaimana diatur dalam PP No.24/1997, Pasal 32 ayat (2) mengatur Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak milik diberikan sertifikat hak atas tanah.

Hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Makna terkuat dan terpenuh dalam pengertian hak milik bukan dimaksudkan sebagai hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom sebelum Undang-Undang Pokok Agraria. Akan tetapi terkuat dan terpenuh dalam pengertian hak milik dimaksudkan untuk membedakan hak milik dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai dan hak lainnya.

Pembedaan tersebut bertujuan untuk menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Tanah yang menjadi hak milik seseorang, maka sang pemegang hak milik boleh berbuat apa saja atas miliknya tersebut dengan syarat tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Artinya meskipun pemegang hak milik bebas memperlakukan hak miliknya, akan tetapi bersifat tidak mutlak.

Namun terlepas dari adanya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah, tetap saja ada sengketa mengenai pertanahan. Sengketa pertanahan tersebut dapat berbentuk

penyalahgunaan sertifikat hak milik, adanya sertifikat hak milik ganda, dan masih banyak kasus sengketa pertanahan lainnya. Sebenarnya, sengketa pertanahan sendiri dapat diselesaikan melalui jalur litigasi (melalui peradilan) dan jalur non-litigasi (di luar peradilan).

Sertifikat tanah sangat penting dan berpengaruh dalam kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran sertifikat tanah digunakan sebagai kepastian hukum dan sebagai legalitas dalam menentukan hak-hak serta kewajiban sebagai pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, maka pemilik hak tersebut dapat bebas menggunakan tanahnya dan tidak melanggar ketentuan regulasi yang berlaku. Maka dari itu, dibutuhkannya kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran sertifikat tanah dan menjaga sertifikat tanah tersebut agar ketika sewaktu-waktu timbul persengketaan pertanahan, sertifikat tanah yang dimiliki dapat dijadikan bukti fisik yang kuat untuk menyelesaikan persengketaan tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum hak kepemilikan atas tanah dalam sengketa pembuktian di pengadilan terletak pada adanya Sertifikat Hak Milik sebagai bukti kuat atas kepemilikan tanah. Status istri dari pemilik tanah menguatkan kedudukannya dalam kepemilikan tanah terkait harta bersama.
2. Penerapan hukum hak kepemilikan atas tanah di pengadilan negeri bitung nomor 1161/K/Pdt/2014 didasarkan pada keberhasilan membuktikan, bahwa Nimbrot Takaliuang benar adalah suami dan pemilik sah tanah tersebut. Perbuatan Paris Takaliuang yang tidak berdasar dan tanpa izin dari Sarah Tohis menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum.

B. SARAN

1. Pastikan legalitas dokumen kepemilikan tanah. Verifikasi keaslian dan kelengkapan sertifikat tanah dan dokumen pendukung lainnya (seperti akta jual beli atau hibah). Sertifikat hak milik yang sah merupakan bukti kepemilikan terkuat. Lakukan pendaftaran tanah yang akurat. Pastikan semua data tanah, termasuk luas dan batas,

tercatat dengan benar di Kantor Pertanahan dan tidak tumpang tindih dengan tanah lain.

2. Pentingnya kepastian hukum, penyelesaian yang adil, dan pencegahan sengketa di masa depan. Badan Pertanahan Nasional harus memperkuat sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikasi hak milik. Hal ini akan meminimalkan risiko sengketa yang muncul akibat ketidakjelasan status kepemilikan. Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan pembaruan dan verifikasi data pertanahan secara berkala untuk mencegah tumpang tindih klaim atau data yang tidak valid. Hal ini dapat dilakukan melalui digitalisasi dan koordinasi dengan Pemerintah Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perdata Indonesia", Bandung, Citra Aditya Bakti, (2017)
- Arba, M. "Hukum Agraria Indonesia", Jakarta, Sinar Grafika, (2021)
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, "Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan", Jakarta: RajaGrafindo Persada, (2008)
- Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Jakarta: Djambatan, (2003)
- Bernhard Limbong, 2012, "Hukum Agraria Nasional", Jakarta: Margaretha Pustaka, (2012)
- Dewi, Iga Gangga Santi, Hukum Agraria di Indonesia. Surabaya, Jakad Media Publishing, (2019).
- Dr.Yuhelson,"Pengantar Ilmu Hukum",GorontaloIddeas Community, (2017)
- Elfa, Rizky Muzada, Soesi Idayanti, and Moh Taufik. "Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Tingkat Pengadilan Tinggi". Jawa Tengah, NEM, (2024).
- Hasan Wargakusumah, "Hukum Agraria", Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, (1992)
- Herlien Budiono,"Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di BidangKenotariatan", Bandung, Citra Aditya Bakti, (2008)

Mariam Darus Badrulzaman, "Kompilasi Hukum Perikatan", Bandung Citra Aditya Bakti, (2001)

Muhsin, "Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah", Bandung: Refika Aditama, (2007)

Romli Arsal, "Pengantar Ilmu Hukum", Bandung, Alqaprint Jatinangor, (2014)

Sri Hajati, "Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan", Surabaya: Airlangga University, (2020)

Sudargo Gautama, "Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria", Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, (1993)

JURNAL

Abdurrahman. Konflik Pertanahan Di Indonesia Dan Alternatif Penyelesaiannya. Makalah. Bandung: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan HAM. (2011).

Aini Cahya Adela, "Penyelesaian Sengketa Tanah yang diselesaikan Melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merangin", Jambi: Universitas Jambi, (2023),

Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah", Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum, (2022)

Eman, Angga. B. Ch.. Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. (2013).

Hallauw, Desy Kosita, & Jenny Kristiana, "Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) Di Kota Ambon". Maluku, Sasi, (2020)

Isnaini, Astri. "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar." Skripsi Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar (2017),

I Gede Surata, "Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan," keretha widya, Jurnal Hukum, (2023).

I Made Citra Gada Kumara, "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia", Jurnal Pereferensi Hukum (2021),

Indrawati, Dian, Dkk. Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat. (2022).

Istijab. Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. (2018).

Kansil, "Pengertian Hukum. Jurnal Akuntansi", Maranatha, (2014)

Kunu, Andi Bustamin Daeng. Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. (2012).

Lengkong, Feibe Youla. Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. (2020).

Nevtian, Fanyca Anasya. "Tinjauan Terhadap Fungsi Port State Control (Psc) Pada Bidang Keselamatan Berlayar, Penjagaan Dan Patroli Di Lingkungan Kantor Kesyahbandaran Dan Otoritas Pelabuhan Kelas I Tanjung Emas" Semarang. Karya Tulis (2019).

Oloan, Nur. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah. Jurnal. Jakarta. (2016).

Ramadhani, R. "Korelasi Hukum Antara Pengaturan Zonasi Wilayah Dengan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kota Medan", Medan, EduTech: Jurnal Ilmu Pendidikan dan Ilmu Sosial, (2018).

Roeroe, Sarah D. L.. Penegakan Hukum Agraria Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Proses Peradilan. (2013).

Sukmawati, Putu Diva, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia.", Universitas Negeri Yogyakarta, (2022)

Syah, Mudakir Iskandar, Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer. (2019).

Tista Febrianti, "Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Dalam Menyelesaikan Sengketa Hak Atas tanah", Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, (2023)

Widyawati, Tito Inneka Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jurnal, Stisip Yuppentek, Tangerang, (2013).

PERATURAN/UU

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Pokok Agraria.

