

**ANALISA PERKARA OBJEK SENGKETA TANAH
ATAS PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN**

SKRIPSI



Oleh :

OCHE GUSTIAN MAHYOSI
NPM. 181710015

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
PONTIANAK
2022**

**ANALISA PERKARA OBJEK SENGKETA TANAH
ATAS PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Persyaratan Menjadi Sarjana Hukum

Oleh :

**OCHE GUSTIAN MAHYOSI
NPM. 181710015**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
PONTIANAK
2022**

PENGESAHAN

Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak Dan Diterima Untuk Memenuhi Sebagai Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Tanggal 29 Desember 2022

Dewan Penguji :

Heru Yudi Kurniawan, S.H., M.H.
Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng, S.H., Sp.N., M.Kn.
Tri Atika Febriany, S.H., M.H.
Dr. Hazilina, S.H., M.M., M.Kn.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK**

DEKAN

**Anshari, S.H., M.H.
NIDN. 1118078702**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Peminatan Hukum Perdata

Oleh :

OCHE GUSTIAN MAHYOSI
NPM. 181710015

Pontianak, 29 Desember 2022

Mengetahui,

Pembimbing 1

Pembimbing 2

HERU YUDI KURNIAWAN, S.H., M.H
NIDN.1121018901

Dr. GEMBONGSETO HENDRO SOEDAGOENG, S.H., Sp.N., M.Kn
NIDK. 8843723420

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi manapun, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Segala proses dalam penyusunan skripsi saya jelaskan melalui prosedur dan kaidah yang benar serta didukung dengan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

Jika di kemudian hari ditemukan kecurangan, maka saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan hak terhadap ijazah dan gelar yang saya terima.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 29 Desember 2022

materai

Oche Gustian Mahyosi
NPM. 181710015

Pas foto 4x6

BIODATA PENULIS

Nama : Oche Gustian Mahyosi
Tempat, Tanggal Lahir : Bengkayang, 10 Agustus 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Nama Orang Tua
Bapak : Supriadi
Ibu : Donatiah Astri
Alamat : Jl. Sanggau Ledo Rt/Rw 03/02,
Kelurahan Sebalu Kecamatan
Bengkayang, Kabupaten Bengkayang

JENJANG PENDIDIKAN

- **TK** : TK AMKUR Bengkayang
- **SD** : SDN 02 Bengkayang
- **SMP** : SMPN 01 Bengkayang
- **SMA** : SMAN 01 Bengkayang

MOTTO

“Jer Basuki Mawa Beya”

Kebahagiaan (keberhasilan) hanya dapat dicapai dengan pengorbanan

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur *Alhamdulillah*, Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

- Kedua orang tua tercinta, yang selalu memberikan support dan doa yang tiada hentinya dalam penyusunan skripsi ini.
- Adik tersayang, yang telah memberikan semangat dan motivasi untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
- Bapak Heru Yudi Kurniawan, S.H., M.H dan Bapak Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng, S.H., Sp.N., M.Kn yang dengan sabar membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Teman-teman seperjuangan di Fakultas hukum yang selalu mendukung dan memberi semangat satu sama lain serta berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana.
- Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Pontianak.
- Oche Gustian Mahyosi, hamba Allah yang telah berjuang cukup keras agar dapat melangkah selangkah ke depan untuk menggapai gelar Sarjana.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrobbil'alamin, segala puji bagi Allah Subhanahu Wa Ta'ala karena berkat rahmat dan karuniaNyalah penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul **“ANALISA PERKARA OBJEK SENGKETA TANAH ATAS PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, arahan dan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tiada terhingga kepada Heru Yudi Kurniawan, S.H., M.H. selaku pembimbing utama dan Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng, S.H.,Sp.N.,M.Kn, selaku pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta dengan penuh kesabaran memberikan pengarahan dan membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Doddy Irawan, S.T., M.Eng selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Pontianak.
2. Bapak Anshari, S.H., M.H selaku Dekan dan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
3. Bapak Heru Yudi Kurniawan, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama, Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
4. Bapak Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng, S.H., Sp.N., M.Kn selaku Pembimbing Pendamping dan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
5. Ibu Tri Atika Febriany, S.H., M.H selaku Dosen Penguji utama dan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
6. Ibu Dr. Hazilina, S.H., M.M., M.Kn selaku Dosen Penguji pendamping dan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
7. Orang tua yang terhormat, bapak dan ibu yang senantiasa selalu mendoakan untuk keberhasilan dan kelancaran saya.

8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
9. Ibu Suryani Yati A.Md dan Ibu Leni Wahyuningsih, SKM yang telah banyak membantu proses administrasi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.
10. Melly Mulya Ningsih, saya ucapkan terima kasih untuk anda yang telah memberikan doa dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Nyemas Tania Kintan Nurhandayani, saya ucapkan terima kasih untuk anda yang telah sia-sia membuang waktu saya dan terima kasih banyak anda telah membantu saya dalam mencari referensi untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Rekan-rekan satu angkatan di Fakultas Hukum, yang selama ini telah membantu dan mendukung dalam proses pembelajaran bersama hingga menyelesaikan pendidikan Sarjana.
13. Seluruh jajaran Staf Administrasi, Staf Keuangan, Staf Kebersihan dan Staf Keamanan Universitas Muhammadiyah Pontianak.
14. Kantor Pengadilan Negeri Kota Pontianak, saya ucapkan terima kasih telah ikut andil membantu saya dalam membantu menyelesaikan skripsi ini.
15. Ibu Martiani, S.Sit., M.H selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, saya ucapkan terima kasih telah ikut andil membantu saya dalam membantu menyelesaikan skripsi ini.
16. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, for just being me at all times.*

Juga kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga segala amal kebbaikannya mendapat imbalan yang tak terhingga dari Allah SWT. Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan. Oleh karena itu penulis berharap untuk dapat memperoleh

saran, masukan dan kritikan yang membangun demi kesempurnaan penyusunan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak demi pembangunan ilmu pengetahuan dan teknologi di bidang Hukum.

Pontianak, 29 Desember 2022

Oche Gustian Mahyosi
NPM. 181710015

ABSTRAK

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Pendaftaran tanah dilakukan untuk mengamankan atau melindungi hak atas tanah perseorangan atau milik sekelompok masyarakat dan badan hukum. Hingga saat ini masih ada beberapa transaksi jual beli di bawah tangan dengan bukti alat bukti pembayaran dan surat pernyataan peralihan hak dari penjual kepada pembeli, yang nyatanya akan mengakibatkan terhambatnya peralihan hak saat akan didaftarkan di Kantor Pertanahan, kemudian pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan di Pengadilan untuk mengadili dan memutuskan perkara yang menjadi obyek sengketa. Dengan menggunakan metode penelitian normatif dan teknik analisis data yang dilakukan secara kualitatif untuk memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai proses balik nama sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Putusan Pengadilan. Berdasarkan hasil penelitian proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan tidak berbeda dengan balik nama terhadap obyek tanah yang bersengketa dan status kepemilikan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan adalah sah apabila sertifikat hak atas tanah telah diputus oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: *Jual Beli di Bawah Tangan, Balik Nama*

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	v
HALAMAN BIODATA	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian.....	16
D. Manfaat Penelitian.....	16
E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konsep	17
F. Metode Penelitian.....	35
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	
A. Kerangka Teori.....	38
1. Teori Negara Hukum	38
2. Teori Keadilan	40
3. Teori Kepastian Hukum.....	42
4. Teori Perlindungan Hukum	44
5. Teori Kepemilikan Tanah	46
B. Kerangka Konsep.....	47
1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.....	47
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.....	49
3. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman	50
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	51
5. Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	52
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa.....	55
7. Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	56
8. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	59

BAB III PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN	
A. Proses Persertifikatan Tanah Awal	63
B. Proses Balik Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	66
C. Proses Balik Nama Tanah Berdasarkan Hasil Putusan	69
BAB IV STATUS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT TANAH BERDASARKAN HASIL PUTUSAN PENGADILAN	
A. Sengketa Pertanahan	71
B. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Bersengketa	74
C. Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan	75
D. Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Hasil Putusan Pengadilan.....	77
BAB V PENUTUP.....	
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia dari Tuhan dan menjadi kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia. Tanah juga salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dalam mencapai kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata.

Tanah merupakan nilai yang dapat memberikan manfaat kepada manusia baik secara ekonomi, sosial dan politik. Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah media utama untuk mencari sumber kehidupan. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga setiap orang akan selalu berusaha memiliki nilai yang semakin tinggi atau disebut juga *asset*. Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah.¹

Dengan demikian tanah dan manusia berhubungan erat dan telah menjadi kebutuhan dasar sejak dahulu hingga saat ini.

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang - Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa:

¹Abdurrachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Alumni Bandung, Bandung, hlm. 11.

“Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”²

Artinya, negara yang berkuasa atas bumi dan air, dan kekayaan alam lainnya, namun negara juga yang mempergunakannya untuk kepentingan rakyat.

Dengan adanya proses peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli yang diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 diwajibkan pendaftaran tanah atau pencatatan peralihan hak di seluruh wilayah Negara Kesatuan Rakyat Indonesia oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan dapat mengamankan hak atas tanah perseorangan atau milik sekelompok masyarakat dan badan hukum, sehingga pemilik tanah tersebut terlindungi secara yuridis dan teknis bila digunakan, dialihkan dan atau diikatkan sebagai jaminan hutang oleh pemiliknya.

Dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa:

“Dalam hal Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan akan dilepaskan maka pelepasan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.”³

² Undang-Undang Dasar 1945

³ Peraturan Pemerintahan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pasal di atas, semua hal yang berhubungan dengan hak atas tanah yaitu jika dilakukannya peralihan hak maka harus dibuat dan dihadapan PPAT.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa
- f) Hak Membuka Tanah
- g) Hak Menguasai Hasil Hutan
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.⁴

Terkait pasal di atas, hak atas tanah adalah hak seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat tanah tersebut.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada pewarisnya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.⁵

Tanda bukti hak berpengaruh untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, yaitu kepastian subjek, objek, dan status hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi:

⁴ Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

⁵ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”⁶

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum di Indonesia seperti yang disebutkan pasal di atas, diharuskan melakukan hal-hal berikut ini:

- 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.⁷

Maksud alat pembuktian yang kuat ialah sertifikat, untuk melaksanakan pendaftaran tanah tentunya diperlukan sertifikat.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁸

Maksud dari data fisik yaitu seperti batas, luas dan letak dari tanah, sedangkan data yuridis yaitu mengenai status hukum dari tanah tersebut.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah, sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat. Tetapi hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang berunsur positif.

Dalam sistem negatif bahwa sertifikat tersebut hanya atau dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja, belum menjadi sebagai suatu yang final

⁶ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

⁷ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria

⁸ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

sebagai bukti hak atas tanahnya, atau dengan kata lain, bahwa sertifikat itu adalah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempersoalkannya/mempermasalahkannya.⁹

Bahkan saat sertifikat telah diterbitkan, seseorang dengan bukti lebih kuat dan lengkap dapat mengajukan gugatan sehingga dapat membatalkan sertifikat sebelumnya.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun dan menyajikan mengenai semua tanah atau tanah - tanah tertentu yang ada di suatu wilayah.”¹⁰

Maksud dari kutipan Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah perbuatan hukum yang dilakukan hingga saat ini untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah di wilayah tertentu.

Sebagaimana Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Hak Milik,

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹¹

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti warisan, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemasukan

⁹ Novi Sri Wahyuni, 2007 ”Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang” Tesis Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 34.

¹⁰ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, hlm.72.

¹¹ Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria

dalam perseroan, pelepasan hak, lelang, peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan, dan jual beli.

Pemindahan hak, berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

- a) Pewarisan;
- b) Hibah;
- c) Tukar menukar;
- d) Pemasukan dalam perseroan;
- e) Pelepasan hak.¹²

Peralihan hak mengacu pada beralihnya hak milik sendiri kepada orang lain melalui penjualan, pertukaran atau cara lain yang ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457 yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”¹³

Menurut istilah jual beli merupakan transaksi tukar menukar barang dengan konsekuensi beralihnya kepemilikan yang bisa terealisasi lantaran adanya akad.

Hal tersebut mampu termasuk perbuatan dan juga ucapan.

KUHPerdota Pasal 1458 yang berbunyi :

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”¹⁴

¹² M. Teguh Pulungan dan Muazzul, 2017, “Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan”, Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 4, No. 2, hlm. 66.

¹³ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli termasuk jual beli rumah atau tanah merupakan salah satu aturan kebendaan dan perjanjian yang termasuk dalam suatu perjanjian bersifat konsensual, yang artinya perjanjian lahir saat kedua belah pihak mencapai istilah sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.

KUHPerdata Pasal 1459 yang berbunyi :

“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”¹⁵

Artinya untuk benda tidak bergerak seperti rumah atau tanah jual beli harus dilakukan balik nama dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT melalui perbuatan hukum berupa penyerahan secara hukum,.

AJB adalah akta otentik yang dibuat langsung oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak jual beli telah dibayarkan oleh pihak penjual dan pembeli sesuai dengan kewajibannya masing-masing.¹⁶

Dalam proses pembuatan AJB dilakukan dihadapan PPAT dan harus bersifat terang dan tunai. Asas terang artinya jual beli tersebut dilakukan secara terbuka, sedangkan asas tunai artinya pembayaran yang dilakukan harus dilakukan pada saat yang sama. Apabila jual beli itu dilakukan belum lunas maka perlu dilakukannya perjanjian jual beli di hadapan notaris perihal bentuk

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁶ Nur Sa'adah, 2021. *“Balik Nama Sertifikat Tanpa Adanya Akta Jual Beli”*, Ilmu Hukum, Vol. 4, No.2, hlm. 151.

akta yang bersifat sementara, yaitu dalam bentuk perjanjian yang mengikat, dan setelah lunas barulah dibuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, 1458 dan 1459 dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang sudah ditentukan.

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷

Dalam melakukan persetujuan diperlukan kesepakatan antara dua pihak atau hal-hal yang disepakati bersama, ada beberapa syarat agar terjadinya persetujuan yang sah sesuai dengan yang disebutkan Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.¹⁸

Suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi persyaratan yang menyangkut subyek atau obyek dari perjanjian. Dalam hal perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan adalah apabila unsur subyektifnya tidak terpenuhi, misalnya cacat dalam kesepakatan, kecakapan. Sedangkan perjanjian yang dapat batal demi hukum adalah perjanjian yang cacat menyangkut obyek perjanjian yaitu pokok persoalan tertentu dan sebab yang halal. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan

¹⁷ *Ibid.*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁸ *Ibid.*, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kepada Pengadilan Negeri jika perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif. Perjanjian itu sendiri tetap mengikat para pihak sepanjang tidak dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan permintaan pihak yang membuat permohonan pembatalan atas perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif tersebut. Sedangkan apabila perjanjian yang dibuat tidak memenuhi unsur obyektif seperti pokok persoalan tertentu dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sertifikat dapat dibatalkan apabila terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan pembatalan sertifikat dapat dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena sesuai dengan kewenangannya PTUN dapat membatalkan suatu produk seperti sertifikat jika terdapat bukti yang sah maupun cacat hukum administrasi.

Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”¹⁹

Pacta Sunt Servanda “janji harus ditepati” (*agreements must be kept*) setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan kutipan Pasal 1338 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa sebuah persetujuan harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan dilaksanakan dengan itikad baik, maksud dari itikad baik yaitu persetujuan yang dicapai harus

¹⁹ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dilaksanakan dengan memperhatikan norma-norma yang baik, artinya persetujuan itu harus dilaksanakan dengan cara yang tidak merugikan salah satu pihak, tanpa intimidasi serta tanpa ada maksud jahat yang tersembunyi dalam membuat sebuah perjanjian dalam arti bahwa setiap perjanjian wajib menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan norma kesusilaan serta ketertiban umum dan kepatutan.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPer:

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik sebagaimana diatur pada Pasal 1868”²⁰

Maksud tulisan otentik yaitu tulisan tersebut adalah asli, yang artinya sah dan tidak perlu diragukan lagi dan merupakan alat bukti yang sempurna.

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat pada bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu pada tempat akta itu dibentuk.”²¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang tugas dan wewenangnya khusus memberikan pelayanan untuk masyarakat berupa pembuatan akta. Seorang PPAT tidak bisa menciptakan sebuah akta tanpa disetujui oleh masing-masing pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini PPAT berpedoman pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta PPAT inilah yang

²⁰ Pasal 1867 KUHPer

²¹ *Ibid.*,

menjadi dasar nantinya proses pencatatan peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu persyaratan untuk melakukan registrasi peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, hal ini akan mempengaruhi kepastian hukum status tanah tersebut.

Pendaftaran tanah yang memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum masih belum efektif di kalangan masyarakat. Di sisi lain, pendaftaran tanah tersebut masih belum ada sanksi yang diberikan kepada si pemilik hak, apabila tanah yang di miliknya belum di daftarkan.²²

Hingga saat ini masih ditemukan transaksi jual beli di bawah tangan dimana transaksi jual beli dibuktikan hanya menggunakan sebuah bukti pembayaran (kuitansi) dan adapula yang menyertakan dengan surat pernyataan peralihan hak dari penjual ke pembeli. Sedangkan kekuatan pembuktian kuitansi tersebut tidaklah kuat dan akan mengakibatkan terhambatnya peralihan hak saat akan didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga tidak memberikan rasa aman kepada penjual dan pembeli. Kota Pontianak salah satu daerah yang masih ditemukan jual beli di bawah tangan seperti kasus ini meskipun sudah banyak Kota Pontianak yang sadar untuk melakukan transaksi jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini lah yang menyebabkan kesulitan bagi pembeli ketika ingin mendaftarkan hak atas tanah yang ia beli, karena jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna seperti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga

²² Sri Wahyuni, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu, 2020, “*Analisis Yuridis Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Masyarakat Adat Suku Tengger (Studi Di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)*”, *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 27, No. 5, hlm. 685.

membutuhkan bukti-bukti surat lain untuk memperkuat pembuktian atas jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²³

Notaris berperan untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan dalam hal jual beli belum lunas, yaitu dengan membuat perjanjian jual beli.

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHP. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan di dalam akta ini.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada kenyataannya belum secara menyeluruh dan mengakomodir hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dapat dilihat dengan makin banyaknya fenomena sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Permasalahan yang berkaitan dengan tanah (agraria dalam arti sempit) merupakan hal yang urgen untuk segera diselesaikan, alasannya matriks dasar pembangunan adalah tanah, namun apabila matriks dasar memulai pembangunan itu ternyata belum stabil maka yakinlah akselerasi pembangunan akan terhambat.²⁴

Terjadinya sengketa tanah sebenarnya seringkali merupakan akibat dari ketidakadilan, kekosongan hukum atau ketidaksempurnaan produk hukum yang disebabkan oleh berbagai kepentingan.

²³ Pasal 15 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

²⁴ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Pertanahan Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, hlm. 120.

Bentuk permasalahan sengketa pertanahan yaitu karena tidak ada bukti hak, jual beli di bawah tangan, dan sertifikat tumpang tindih, dijelaskan sebagai berikut:

1) Tidak ada bukti hak

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sertifikat berperan sangat penting dalam hal tersebut.

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah karena sudah melalui pendaftaran tanah.

2) Jual beli di bawah tangan

Jual beli tanah di bawah tangan merupakan perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya ini akan bersiko dalam kepastian hukum. Jual beli seperti ini tidak dapat melakukan balik nama sertifikat hak milik atas tanah atas nama pembeli. Salah satu faktor terjadinya hal tersebut dikarenakan terbilang cepat atau tidak memakan waktu yang lama, selain itu jual beli dibawah tangan juga tidak memerlukan biaya yang banyak dan mudah.

3) Sertifikat tumpang tindih

Sertifikat yang tumpang tindih berarti surat bukti pemilikan hak atas tanah yang tindih menindih atau bertumpuk-tumpuk dengan lokasi hak atas tanah milik orang lain yang menggunakan bukti sertifikat pula. Hal ini menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara kedua belah pihak.

Sengketa di bidang pertanahan bukanlah hal asing yang baru saja terjadi dewasa ini dan masih menjadi berita utama pada upaya pencapaian salah satu tujuan bernegara yaitu warga adil dan makmur dan dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan aturan berdasarkan sudut pandang ilmu aturan positif yang menitikberatkan dalam kepastian hukum.

Penyebab terjadinya sengketa pertanahan dikarenakan beberapa faktor, antara lain keterbatasan sumber daya manusia, kebijakan yang belum optimal, kurang memahami proses administrasi, dan pelaksanaan administrasi pertanahan yang kurang tertib.

Sampai saat ini masih ada tanah-tanah yang belum memiliki surat bukti hak atas tanah karena merupakan warisan hukum adat maupun hak-hak atas tanah menurut hukum kolonial sehingga menimbulkan persoalan tersendiri dan setiap tahunnya sengketa pertanahan baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan.²⁵

Tetapi pada kenyataannya masyarakat hukum adat tidak terdaftar sebagai subjek penerima hak *landreform*. Hal inilah yang menyebabkan *landreform* dilakukan tanpa memperhatikan hak-hak masyarakat adat berdasarkan hukum adatnya.

Jual beli di bawah tangan merupakan peristiwa hukum pada kasus ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 24/Pdt.G/2021/PN Ptk, bahwa Penggugat (Pembeli) mengajukan gugatan kepada Tergugat yang mana Tergugat (Penjual) adalah adik dari Penggugat agar mendapatkan pernyataan bahwa jual beli yang dilakukan pada tahun 2012 persisnya tanggal 20 Desember 2012 yang dilakukan di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum serta mendapatkan izin untuk melakukan proses balik nama di kantor Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak. Penggugat telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Tergugat seharga Rp. 500.000.000.00,- (lima ratus juta rupiah) dibayar lunas. Adapun ketiga sertifikat tersebut atas nama Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 13606, Sertifikat Hak Milik Nomor 9727 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9721. Penggugat

²⁵ Elza Syarief, 2012, *Ibid.*, hlm. 177.

mencari Tergugat untuk melakukan proses balik nama kepemilikan ketiga bidang tanah tersebut, namun keberadaan Tergugat (Penjual) yang semula beralamat Jalan Gusti Hamzah Rt. 004, Rw. 010, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak hingga sekarang ini tidak diketahui keberadaannya maka Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama terhadap tanah dan bangunan tersebut tanpa kehadiran Tergugat sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.²⁶

Jika dicermati jenis perkara ini dapat dikategorikan sebagai konflik kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Konflik ini terjadi karena Tergugat (Penjual) tidak diketahui keberadaannya sehingga mengakibatkan Penggugat (Pembeli) hanya memiliki tanah secara fisik (*de facto*) tetapi tidak secara yuridis (*de jure*). Sedangkan hukum pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertifikat sebagai tanda bukti hak.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang proses balik nama sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan dengan judul: **ANALISA PERKARA OBJEK SENGKETA TANAH ATAS PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 24/Pdt.G/2021/PN Ptk

1. Bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan?
2. Bagaimana status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan
2. Status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan Putusan Pengadilan.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis dibidang hukum, khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan proses balik nama sertifikat hak milik

atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan.

b) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di dalam masyarakat, khususnya masyarakat Kota Pontianak mengenai perkara objek sengketa tanah yaitu proses balik nama sertifikat hak milik tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan.

c) Bagi Instansi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi wacana informasi dan pengetahuan di dalam Universitas, untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya di bidang hukum perdata yang berkaitan dengan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan dan status kepemilikan sertifikat tanah berdasarkan hasil Putusan Pengadilan.

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi-dimensi.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”²⁷

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini, maka teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Negara Hukum

Gagasan negara hukum dikembangkan dengan perangkat hukum itu sendiri menjadi sistem yang fungsional dan tidak memihak dan teratur dalam kehidupan bangsa dan negara.

Aristoteles berpendapat negara Hukum adalah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.²⁸

Indonesia termasuk negara yang berdasar atas hukum (*rechtsstaat*) dan tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Mutiara’s memberikan definisi sebagai berikut:

Negara hukum ialah negara yang susunannya diatur dengan sebaik-baiknya dalam undang-undang sehingga segala kekuasaan dari alat-alat pemerintahannya didasarkan hukum. Rakyat tidak boleh bertindak sendiri-sendiri menurut semuanya yang bertentangan dengan hukum. Negara hukum itu ialah negara yang diperintahi bukan oleh orang-orang, tetapi oleh undang-undang (*state the not governed by men, but by laws*). Karena itu, di dalam negara hukum, hak-hak rakyat dijamin sepenuhnya oleh negara dan terhadap negara, sebaliknya dengan tunduk

²⁷ Undang-Undang Dasar 1945

²⁸ Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, 1983, “*Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*”, Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Sinar Bakti, Jakarta, hlm. 153- 154.

dan taat kepada segala peraturan pemerintah dan undang-undang negara.²⁹

Negara hukum merupakan negara yang menyelenggarakan kekuasaan pemerintahannya berdasarkan atas hukum dan memiliki tujuan untuk menjalankan ketertiban hukum.

b. Teori Keadilan

Keadilan adalah tindakan memberikan sesuatu kepada seseorang yang benar-benar berhak terhadap hal tersebut.

Tujuan dari teori keadilan menurut John Rawls ada 2, yaitu: Pertama, teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif. Kedua, Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori *utilitarianisme*. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedang utilitarianisme rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi utilitarianisme tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi utilitarianisme tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.³⁰

Berdasarkan kedua teori di atas dapat disimpulkan bahwa John Rawls ingin membawa masyarakat untuk menerima prinsip yang adil.

²⁹ Abdul Mukthie Fajar, 2016, “*Sejarah, Elemen dan Tipe Negara Hukum*”, Setara Press, Malang, hlm. 6.

³⁰ Damanhuri Fattah, 2013, “*Teori Keadilan Menurut John Rawls*”, TAPIs (Teropong Aspirasi Politik Islam, Vol. 9. No.2, hlm. 32.

Maka dari itu teorinya disebut "*justice as fairness*". *Justice as fairness* artinya keadilan sebagai keadilan, maksudnya setiap orang berhak mendapatkan hak yang sama dalam kebebasan hak asasi.

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Utrecht mengandung 2 (dua) pengertian, pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³¹

Jika dicermati, pengertian singkat kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat, dimana keadilan dari suatu perkara yang terjadi tanpa melihat status sosial seseorang sehingga semua yang bersangkutan dalam suatu perkara memiliki derajat yang sama selain itu tidak adanya kata memihak dari penegak hukum sendiri.

d. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan kepada subjek hukum yang diberikan oleh institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan dan juga lembaga di luar pengadilan (non-litigasi).

Menurut CST Kansil, "perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun".³²

³¹ Mohammad Arif Rohman, 2021, "*Kajian Percepatan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum (Studi Pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018)*", Vol. 3, No.1, hlm. 13.

³² C.S.T Kansil, 1989, "*Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*", Balai Pustaka Jakarta, hlm. 40.

Aparat penegak hukum di Indonesia adalah Polisi, Jaksa dan Hakim. Tujuan diberikannya perlindungan hukum adalah untuk memberikan keadilan dan menghormati korban serta memberikan sanksi kepada pelaku yang terlibat.

Dalam penguasaan dan pemilikan tanah dikenal asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding*), yakni asas yang menyatakan pemilik tanah tidak otomatis sebagai pemilik benda-benda di atas tanah dan asas perlekatan (*accessie*) yakni asas yang menyatakan bahwa pemilikan benda-benda di atas tanah pada prinsipnya juga melekat pada pemilikan tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah didasarkan pada “asas sederhana” dan “asas aman”. Sederhana yaitu nantinya akan mudah dimengerti dan semua orang bisa membacanya, prosedur birokrasinya tidak perlu ribet. Lalu aman, prinsip keselamatan berarti pemegang sertifikat akan merasa aman jika mereka melakukannya dengan sangat teliti dan terjangkau, artinya dapat mengetahui bahwa itu terkait dengan situasi keuangan para pihak. Ada biaya yang harus dibayar untuk pendaftaran tanah. Beda dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali dimana pendaftarannya disebut sistematis atau sporadis.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA yang menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh 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.³³

Perbuatan aturan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tidak sama dengan jual beli objek bergerak lainnya. Khusus untuk masalah peralihan hak atas tanah, salah satu syarat mutlakanya artinya terpenuhinya “asas terang”, disamping “asas tunai”. Jika kedua asas tersebut tidak terpenuhi, maka jual beli hak atas tanah tidak sah. “asas terang” artinya, perbuatan aturan peralihan hak atas tanah dilakukan pada hadapan PPAT dengan akta otentik. “asas tunai” artinya, pembayaran yang dilakukan saat itu juga.

Akta otentik yang memuat perjanjian-perjanjian tersebut di atas lazimnya disebut dengan Akta Tanah.³⁴ Dalam perjanjian tersebut terdapat pihak-pihak yang bersangkutan, menurut Pasal 1858 KUHPerdato bahwa:

*“Di antara pihak-pihak yang bersangkutan, suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir. Perdamaian itu tidak dapat dibantah dengan alasan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.”*³⁵

Akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sama dengan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Perdamaian ini harus

³³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁴ Fariska Manggara, 2013, “Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, Lex Administratum, Vol. 1, No.1, hlm. 91.

³⁵ Pasal 1858 KUHPerdato

dituang kedalam akta perdamaian berupa akta autentik yang memiliki kekuatan eksekutorial, akta perdamaian ini disebut *Akta Van Dading*.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia, *“Kekuatan eksekutorial” adalah langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.*³⁶

Kuitansi dalam konteks jual beli hak atas tanah tidak diakui kekuatannya secara yuridis, sebagai akibatnya juga tidak mengikat bagi pihak ketiga.

Dengan dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT, maka akan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan.

Kemudian jika jual beli tidak dihadapan PPAT, maka jual beli tersebut tidak mengakibatkan peralihan hak antara penjual dan pembeli dan jika terjadinya jual beli tanah di hadapan PPAT tidak disertai akta jual beli, maka tidak dapat dialihkan atau didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota.

Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui data tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Jika kuitansi saja yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah, justru hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum

³⁶ Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jaminan Fidusia

kepemilikan hak atas tanah yang pada akhirnya justru merugikan perbankan sebagai pihak yang memberikan pinjaman atau kredit. Dengan demikian, sertifikat memiliki peran esensial dalam administrasi pertanahan sebagai instrumen pembuktian hak kepemilikan tanah seseorang.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.³⁷

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai data perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya:

*"Sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku."*³⁸

³⁷ Nelli Ayunda Putri, 2018, "*Faktor-Faktor Penyebab Dan Status Kepemilikan Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang Tidak Dapat Diperpanjang*" Skripsi Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 21.

³⁸ Djoko Walijatun, "*Persyaratan Permohonan Hak*", Majalah Renvoy No. 10.34.III. Maret 2006, hlm. 65

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah:

- a. Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya
- b. Letak, batas-batas dan luasnya
- c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan)³⁹

Jika salah satu dari ketiga keterangan di atas tidak ada, maka permohonan hak atas tanah tidak dapat dilakukan.

Dalam hal ini yang termasuk kategori alas hak adalah data yuridisnya yaitu dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya.⁴⁰

"Asas hak" adalah salah satu syarat untuk melakukan permohonan "hak atas tanah", seperti waris, jual-beli, dan hibah.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep adalah suatu uraian antara konsep satu dengan konsep yang lainnya yang akan diamati atau diteliti.

Bahwasannya sistem pertanahan di Indonesia mengaju kepada Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-Undang ini menjelaskan bahwa hukum tanah di Indonesia bersifat Unfikasi. Artinya, seluruh permasalahan, status, serta dasar hukum tanah yang ada di Indonesia harus merujuk pada UUPA Nomor 5 Tahun 1960.⁴¹

³⁹ Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

⁴⁰ Nelli Ayunda Putri, *Op.cit.*, hlm. 22.

⁴¹ Indah Sari, 2017. "*Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*", Mitra Manajemen, Vol. 9, No. 1, hlm. 32.

Setelah 1 tahun lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru di sahkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi setelah 36 tahun diberlakukan Peraturan Pemerintah ini, baru ada penyempurnaan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seiring dengan adanya kemajuan pembangunan nasional. Dan setelah 24 tahun, tepatnya di tahun 2021 peraturan tersebut telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang bersifat *rehtcadaster* adalah ketentuan pendaftaran tanah yang memiliki ketentuan dan bersifat *rehtcadaster* yang kegiatannya meliputi:

1. Pendaftaran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.⁴²

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Non Departemen yang menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut.

Tanda bukti hak disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.⁴³

⁴² AP. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, hlm. 8.

⁴³ Fredrik Mayore Saranaung, 2017. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 1, hlm. 15.

Pendaftaran tanah yang bersifat *rehtcadaster* adalah Pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat *rehtcadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁴⁴

Sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah wajib dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk tanah yang sudah bersertifikat, bila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibentuk dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama, yang dimaksud merubah status kepemilikan menurut penjual menjadi pemilik tanah sebelumnya pada pembeli menjadi pemilik tanah yang baru.

Dalam pendaftaran tanah, data fisik dan yuridis yang didaftarkan kadangkala tidak sesuai dengan data yang sesungguhnya, dan jika hal ini terjadi tanpa kontrol yang baik dari pejabat yang berwenang (BPN), maka niscaya akan timbul permasalahan hukum di kemudian hari, baik yang menyangkut pendaftarannya maupun materi yang didaftarkan.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

⁴⁴Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar grafika, Jakarta, hlm. 112.

⁴⁵ Elza Syarief, 2012, *Op.cit.*, hlm. 207.

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."⁴⁶

Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan menggunakan cara jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan menggunakan akta yang dibentuk oleh PPAT yang berwenang, yang artinya setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah wajib dibuat dihadapan PPAT.

Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁷

Jika terjadi peralihan hak atas sertifikat tanah tanpa adanya penjual maka salah satu syarat adalah jual beli sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Maksud aturan hukum yang berlaku yaitu jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT atau notaris, sehingga menguatkan untuk balik nama sertifikat tanah tanpa penjual dan akan lebih mudah jika ada AJB yang dilakukan melalui PPAT.

Hingga saat ini belum ada peraturan yang mengatur tentang balik nama sertifikat hak atas tanah jika penjual tidak ada, terkecuali penjual meninggal dunia, maka tanah tersebut dapat diwariskan. Pada dasarnya, balik nama sertifikat hak atas jika penjual tidak ada dapat dilakukan dengan

⁴⁶ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁷ Nur Sa'adah, *Op.cit.*, hlm. 152.

permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk membuat penetapan ke Badan Pertanahan Nasional agar tanah tersebut dapat di balik nama.

Dalam hal jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu dikantor BPN setempat apakah sudah sesuai dengan data yang termuat dalam buku tanah. Jika tanah yang akan dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat.⁴⁸

Dari kutipan di atas dapat disimpulkan sebelum melakukan jual beli tanah, pembeli wajib memastikan keabsahan sertifikat di BPN dan mengetahui tahapan jual beli agar tidak terjadi masalah dikemudian hari yang akan merugikan pihak pembeli.

Akibat hukum bila tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik atas tanah pada jual beli tanah, mempunyai banyak resiko yang mengakibatkan lemah hukumnya kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli akan kehilangan hak atas tanah tersebut.

Menurut Rusmadi Murad, pengertian sengketa hukum atas tanah, yaitu Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi 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.⁴⁹

Dengan demikian untuk menghindari terjadinya sengketa tanah, pastikan sertifikat dan seluruh dokumen memiliki keabsahannya saat melakukan transaksi jual beli tanah.

⁴⁸ Christiana Sri Murni, 2018, "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*," Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 2, hlm. 681.

⁴⁹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni, Bandung, hlm 22.

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.⁵⁰

Berdasarkan kutipan di atas, peneliti menyimpulkan sengketa adalah konflik atau pertentangan dua pihak atau lebih yang berawal dari perbedaan pandangan satu sama lain dan dapat menimbulkan akibat hukum.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016), yang disebut dengan kasus pertanahan adalah:

"Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan".⁵¹

Sengketa, konflik atau perkara pertanahan merupakan hal yang tidak terhindarkan dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia. Alasannya sederhana, karena banyak pihak yang berkepentingan terhadap alam, sementara masing-masing pihak berbeda kebutuhan dan tujuannya.

Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum

⁵⁰ Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*. Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

⁵¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016)

mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.⁵²

Beberapa cara menghindari sengketa yaitu pastikan kredibilitas penjual, memeriksa keaslian sertifikat tersebut, dan jangan lupa untuk cek status kepemilikan lahan.

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak-hak asasi, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.⁵³

Dengan demikian diharapkan kepada masyarakat sadar arti pentingnya aturan dibuat agar dapat mewujudkan tujuan negara yang dibuat untuk masyarakat itu sendiri

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui:

a) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁵⁴

Win-lose solution artinya strategi yang dirancang untuk menang dan bertujuan untuk mengalahkan pihak lain yang mementingkan diri sendiri.

Proses litigasi melibatkan pembeberan keterangan dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan untuk menghindari

⁵² Elza Syarief, 2012, *Op.cit.*, hlm. 196.

⁵³ Handra, 2002, “*Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Tidak Memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) (Studi di Desa Lawin kecamatan Ropang Kabupaten Sumbawa)*” Skripsi Universitas Muhammadiyah Mataram, Mataram, hlm. 6.

⁵⁴ Nurnaningsih Amriani, 2012, *MEDIASI: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 35.

konflik yang tidak terduga kedepannya. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman.

Menurut Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Penyelesaian Sengketa* mengatakan bahwa litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.⁵⁵

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau litigasi seringkali disebut dengan *ultimum remedium*. Jadi maksudnya, litigasi adalah sarana akhir dari penyelesaian sengketa. Hasil akhir dari litigasi mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak-pihak yang terkait di dalam sengketa tersebut.

Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis. Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel "*there is a long wait for litigants to get trial*", karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu.⁵⁶

Maksud dari kutipan di atas adalah formal artinya resmi dan teknis artinya sesuai dengan peraturan atau norma yang berlaku.

b) Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)

Rachmadi Usman, S.H., M.H. mengatakan bahwa selain melalui litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)* di Amerika, di

⁵⁵ Frans Hendra Winarta. 2011. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1 dan 2.

⁵⁶ Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 233.

Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).⁵⁷

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:

1) Arbitrase

“Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa.”⁵⁸

Masalah yang menjadi penghalang penyelesaian sengketa melalui arbitrase dapat diminimalisir dengan menyelesaikan sengketa sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam undang-undang yang berlaku.

Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

2) Negosiasi

⁵⁷ Rachmadi Usmani, 2012, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8.

⁵⁸ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, 1995, Cet-10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 18.

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani, negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda.⁵⁹

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda.

3) Mediasi

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.⁶⁰

Mediasi merupakan penyelesaian suatu masalah seperti sengketa dan bertujuan untuk memperoleh keadilan.

4) Konsiliasi

Konsiliasi adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak.

Kesepakatan yang terjadi akan bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, kedua cara ini melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa secara damai.⁶¹

⁵⁹ Nurnaningsih Amriani, 2012. *Op.cit*, hlm. 23.

⁶⁰ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

⁶¹ Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, 2018, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 434.

Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.

F. Metode Penelitian

Penerapan Metode Penelitian yang digunakan dalam rencana penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Dalam metode pendekatan yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini yaitu Yuridis Normatif, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁶² Penulis akan menelaah dan mengkaji teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, kePutusan Pengadilan, dan pendapat para sarjana yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁶³

Tidak hanya kepustakaan, penulis juga akan meneliti berdasarkan data yang didapatkan dari instansi yang terlibat.

2. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki. Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶²Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012 , *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 118

⁶³ Soerjono Soekarto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta, hlm 20

- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pelayanan Pertanahan
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan
- 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang
- 11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah

12) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021
Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

b) Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan bahan hukum berupa buku-buku rujukan yang relevan, hasil karya tulis ilmiah, jurnal hukum, berbagai makalah yang berkaitan dan internet.

c) Wawancara

Menurut Koentjaraningrat, wawancara merupakan metode yang digunakan untuk tugas tertentu, mencoba untuk memperoleh informasi dan secara lisan pembentukan responden, untuk berkomunikasi secara langsung.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada pembahasan di atas maka dapat diambil kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan tidak berbeda dengan balik nama terhadap obyek tanah yang bersengketa. Adapun perbedaan yang mendasar terhadap tanah yang diputuskan berdasarkan putusan pengadilan, sebelum mengajukan proses balik nama, pemohon wajib telah memiliki Putusan Pengadilan sebagai salah satu bukti sah kepemilikan atas tanah sebagai mana amar putusan. Kemudian langkah pertama yang dilakukan dalam proses balik nama hak atas tanah yaitu pemohon datang ke Kantor Pertanahan, menuju ke loket pelayanan, dimana petugas loket akan menerima dan memeriksa dokumen permohonan, langkah kedua pemohon akan diarahkan ke loket pembayaran untuk melakukan pembayaran biaya pendaftaran, maka proses pencatatan dan penerbitan sertifikat dapat dilakukan dan selama proses tersebut pemohon dapat menunggu selama waktu yang ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan hingga tiba waktunya penyerahan sertifikat.
2. Status kepemilikan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan adalah sah apabila sertifikat hak atas tanah diputus oleh putusan yang telah berkekuatan tetap. Sertifikat tanah yang diperoleh

dari hasil proses peradilan (sebab sengketa pertanahan) terhadap keabsahan dan kekuatan kepemilikan sama seperti kepemilikan hak atas tanah tanpa status sengketa. Akan tetapi keabsahan atau kekuatan pembuktian kepemilikan dapat dibatalkan apabila terdapat bukti yang lebih kuat terhadap unsur kepemilikan tanah yang dikemukakan dikemudian hari.

B. Saran

1. Pihak Kantor Pertanahan juga disarankan untuk membuat spanduk tentang prosedur, biaya, dan jangka waktu dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, serta diharapkan spanduk tersebut tidak hanya dibuat didekat Kantor Pertanahan saja, melainkan daerah-daerah masyarakat yang jauh dari Kantor Pertanahan. Pihak Kantor Pertanahan juga dapat memanfaatkan sosial media dalam memperbarui informasi umum terkait pertanahan. Upaya ini sudah merupakan penyuluhan secara tidak langsung tanpa membuat masyarakat harus datang ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui informasi tersebut.
2. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah yaitu mengetahui tentang pihak pemilik tanah sebelumnya, memastikan keaslian sertifikat, mengurus sertifikat tersebut sesuai dengan prosedur, wajib membuat pembatas tanah, dan jika ingin melakukan peralihan hak, maka harus di hadapan PPAT.

3. Kantor Pertanahan diharapkan dapat melaksanakan semua pekerjaan terutama pengurusan administrasi sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan untuk menghindari konflik tanah di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdurrahman. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, 1995.
- . *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni Bandung, 1978.
- Agus Santoso. M. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*. Cet.2, Jakarta: Kencana, 2014.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.
- . *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2012.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Amriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. PT. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Efendi A'an dan Dyah Ochtorina Susanti. *Hak Kekayaan Intelektual dan Pertanahan Dalam Rangka Menggali Potensi Daerah*. Yogyakarta: Prosiding Hak Kekayaan Intelektual dan Pertanahan, 2018
- Hajati, Sri dan Sri Winarsi, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, 2018.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hendra Winarta, Frans. *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Kusnardi, Moh. dan Harmaily Ibrahim. *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Sinar Bakti, 1983.
- Limbong, Bernhard. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- M. Hadjon, Philipus. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Bentuk Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- , Philipus. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Mulyadi, Lilik. *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata (Teori, Praktik, Teknik Membuat Dan Permasalahannya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- Usmani, Rachmadi. *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990
- , AP. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Rato Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group, 2014.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1984
- Subekti, *Aneka Perjanjian*. Cet-10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012.

Syukri Albani Nasution, Muhammad, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Cetakan Kedua, Jakarta: Kencana, hlm. 2017.

Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT. Gramedia Putra Utama, 1995.

Winardi, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*. Bandung: Mandar Maju, 2007.

SKRIPSI

Ayu Andini, Sabrina, “*Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*”, *Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2015, hlm. 2.

Handra, “*Penyelesaian Sengketa Terhadap Tanah Yang Tidak Memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) (Studi di Desa Lawin kecamatan Ropang Kabupaten Sumbawa)*”. *Skripsi Universitas Muhammadiyah Mataram*, 2020, hlm. 6.

Nelli Ayunda Putri, “*Faktor-Faktor Penyebab Dan Status Kepemilikan Tanah Bekas Hak Guna Usaha Yang Tidak Dapat Diperpanjang*”. *Skripsi Universitas Sumatera Utara*, 2018, hlm. 21.

TESIS

Anne Ludviyanti, “*Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Tentang Pembagian Harta Bersama Dalam Perkawinan (Harta Gono-Gini)*”. *Tesis Universitas Diponegoro*, 2012, hlm. 49.

Novi Sri Wahyuni, “*Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang*”. *Tesis Universitas Sumatera Utara, Medan*, 2007, hlm. 34.

DISERTASI

Muchsin. “*Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*”, *Disertasi Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, 2003, hlm. 14.

Setiono. “*Rule of Law*”, *Disertasi Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, 2004, hlm.3.

JURNAL

Arif Rohman, Mohammad, 2021. "*Kajian Percepatan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum (Studi Pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018)*", Vol: 3, No.1, hlm. 13.

Ariyanto, 2012. "*Politik Hukum Peradilan Pada Era Reformasi Di Indonesia*", Legal Pluralism, Vol: 2, No.1, hlm. 6.

Aswandi, Bobi dan Kholis Roisah, 2019. "*Negara Hukum Dan Demokrasi Pancasila Dalam Kaitannya Dengan Hak Asasi Manusia (Ham)*", Pembangunan Hukum Indonesia, Vol:1, No. 1, hlm. 130.

Ch. Kaunang, Mikha, 2016. "*Proses Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*", Lex Crimen, Vol: 6, No. 4, hlm. 74

Cintyana, Marindi, 2012. "*Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersertipikat (Studi Kasus Perkara No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Sng)*", Diponegoro Law Review, Vol: 1, No. 4, hlm. 7.

Fattah, Damanhuri , 2013. "*Teori Keadilan Menurut John Rawls*", TAPIs (Teropong Aspirasi Politik Islam, Vol: 9, No.2, hlm. 32.

Kenedi, John , 2017, "*Kebijakan Kriminal (Criminal Policy) Dalam Negara Hukum Indonesia: Upaya Mensejahterakan Masyarakat (Social Welfare)*", Jurnal Pemerintahan Dan Politik Islam, Vol: 2, No.1, hlm. 16.

Kusumo, Bimo dan Sunny Ummul Firdaus, 2022. "*Analisis Kontradiksi Hukum Didalam PP No.18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum*", Demokrasi dan Ketahanan Nasional, Vol:1 No.1, hlm 10.

Lenda Palele, Sekati, 2019. "*Penyelesaian Sengketa Tanah di Pengadilan Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*", Lex Privatum, Vol: 7, No. 2, hlm. 176.

Manggara, Fariska, 2013. "*Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah*", Lex Administratum, Vol: 1, No.1, hlm. 91.

Maufiroh, Putri, Bagus Renata Rachman, dan Ety Purnaningrum, 2021. "*Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*", Education And Development, Vol: 9, No. 4, hlm.192.

Maya Sari, Ria, 2021. “Potensi Perampasan Wilayah Masyarakat Hukum Adat Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”, *Mulawarman Law Review*, Vol: 6, No.1, hlm. 11.

Mayore Saranaung, Fredrik, 2017. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Lex Crimen*, Vol: 6, No. 1, hlm. 15.

Pulungan, M. Teguh dan Muazzul, 2017. “Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan”, *Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol: 4, No. 2, hlm. 65.

Murni, Christiana Sri. 2018. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Ilmu Hukum”, Vol: 4, No. 2, hlm. 681.

Prayogo, Tony, 2016, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang (*The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/Pmk/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review*)”, *Legislasi Indonesia*, Vol: 13, No. 2, hlm. 194.

Sari, Indah, 2017. “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”, *Mitra Manajemen*, Vol: 9 No. 1, hlm. 32.

Sa’adah, Nur, 2021. “Balik Nama Sertifikat Tanpa Adanya Akta Jual Beli”, *Ilmu Hukum*, Vol: 4, No.2, hlm. 151.

Wahyuni, Sri, Diyan Isnaeni, Isdiyana Kusuma Ayu, 2020. “Analisis Yuridis Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Pada Masyarakat Adat Suku Tengger (Studi Di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)”, *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol: 27, No. 5, hlm. 685.

Wira Pamungkas, Chandra, 2017. “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Pontianak”, Vol: 5, No.7, hlm. 2.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

PUTUSAN

Putusan Pengadilan Negeri No.24/Pdt.G/2021/PN.Ptk

LAINNYA

Djoko Walijatun, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III,

Maret 2006, hlm. 65

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

HASIL WAWANCARA PRIBADI

Martiani. Interview. 2022 “*Wawancara Terkait Sengketa Pertanahan*”. Jl. Ahmad Yani No. 1

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** : Daftar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 2** : Persyaratan Permohonan Hak Milik
Perorangan PDP
- Lampiran 3** : Format Permohonan Hak Milik
- Lampiran 4** : Surat Permohonan Izin Penelitian di Kantor
Pertanahan Kota Pontianak
- Lampiran 5** : Surat Keterangan Validasi Kantor
Pertanahan Kota Pontianak
- Lampiran 6** : Surat Keterangan Validasi Pengadilan Negeri Kota
Pontianak
- Lampiran 7** : Putusan Nomor 24/Pdt.G/Pn.Ptk