



Volume 39 No. 1, Maret
P-ISSN: 1412-2723

Penyelesaian Sengketa Hak Milik Terkait Penguasaan Tanah Bangunan Studi Kasus Putusan Pengadilan Semarang

Dina Jessica

Fakultas Kenotariatan Universitas Diponegoro, Email: dinajessica11@gmail.com

Ana Silviana

Fakultas Kenotariatan Universitas Diponegoro, Email: silvianafhundip@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Hak Milik, Jual Beli,
Penyelesaian Sengketa
Tanah

DOI :

10.26532/jh.v39i1.30492

ABSTRACT

Objek pembahasan dalam kajian ini adalah putusan nomor 414Pdt2020PT SMG yang memutuskan perkara sengketa penguasaan tanah hak milik yang disebabkan oleh masih dikuasai dan dimiliki oleh pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan dan menyatakan putusan atas sengketa hak atas objek tanah bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki, serta akibat hukum setelah putusan atas sengketa hak atas objek tanah bangunan yang telah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki yang ditetapkan oleh hakim. Metode penelitian ini melalui pendekatan yuridis normatif karena meneliti aspek-aspek hukum dan kaidah hukum dengan bahan kepustakaan. Spesifikasi penelitian menggunakan hukum deskriptif analisis, dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses jual beli tanah oleh tergugat terbanding dengan pbanding terjadi masalah, padahal proses jual beli telah sesuai dan dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 607 Kaliwungu 2006.

The object of discussion in this study is decision number 414Pdt2020PT SMG which decides cases of land tenure disputes caused by the fact that they are still controlled and owned by other parties. This study aims to find out the considerations of judges in deciding and pronouncing decisions on disputes over rights to building land objects that have been purchased but cannot be controlled and owned, as well as the legal consequences after the decision on disputes over rights to building land objects that have been purchased but cannot be controlled and owned. determined by the judge. This research method uses a normative juridical approach because it examines legal aspects and legal principles using library materials. The research specification uses descriptive analysis law, with a case approach. The results showed that the process of buying and selling land by the defendant compared to the comparator had problems, even though the buying and selling process was in accordance and set forth in the Deed of Sale and Purchase number 607 Kaliwungu 2006.

1. Pendahuluan

Tanah merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar bagi manusia akan pangan maupun papan, serta sumber daya alam yang sering diperebutkan oleh berbagai pihak. Disamping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia.¹ Seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat mengakibatkan pemenuhan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, dengan ini mengakibatkan banyak konflik yang terjadi karena adanya kesenjangan sosial antar mereka yang paling membutuhkan tanah dan ingin memilikinya dengan jalan yang tidak wajar, dengan adanya hal ini tidak mustahil dapat memicu berbagai konflik atau sengketa pada bidang pertanahan.

Sengketa pertanahan yang ada di Indonesia diselesaikan dengan cara biasa melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan hasil yang tidak tuntas dan tidak optimal. Hal ini disebabkan oleh saling tumpang tindihnya keputusan yang telah ditetapkan oleh masing-masing badan peradilan, sulitnya dilakukan eksekusi atas keputusan badan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak adanya ketegasan tentang peraturan perundang-undangan mana yang berkompeten untuk menyelesaikan kasus pertanahan di Indonesia. Akibatnya, timbullah ketidakadilan, ketidakpastian hukum, penyerobotan tanah, gangguan terhadap laju pertumbuhan ekonomi dan pembangunan akibat investor enggan untuk menanamkan modalnya di Indonesia, hingga timbulnya konflik sosial dan politik². Sehingga kepastian hukum bagi masyarakat terjamin oleh aturan-aturan yang berlaku di Indonesia. Harapan masyarakat terhadap hukum sebagai sang juru penolong dan sudah seharusnya hukum berorientasi pada tercapainya kemanfaatan dan keadilan, artinya hukum tidak sekedar berorientasi pada kepastian hukum, sehingga dengan keadilan tersebut maka hukum diharapkan dapat menyejahterakan masyarakat.³ Sekarang ini seringkali terjadi sengketa tanah yang terjadi antara pemerintah dan masyarakat, pemerintah dan pemerintah, juga masyarakat dan masyarakat.⁴ Sebagai salah satu sumber kepentingan hidup bagi masyarakat, tanah dianggap sebagai sarana berinvestasi. Investasi yang dimaksud ialah dalam hal praktik jual beli tanah.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.⁵ Hukum agraria merupakan keseluruhan norma-norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dalam bidang agraria. Bagi kehidupan

1 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2003, hal.5

2 Mudjiono, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, Vol.14 No.3, Juli 2007, hal.458 - 473

3 Luluk Lusiaty Cahyarini dan Widhi Handoko, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*, Semarang, Unisulla Press, 2020, hal.31.

4 Herlina Ratna Sambawa Ningrum, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, 2014, hal.219

5 Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hal. 86

manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah.⁶

Umumnya, ketika seseorang memiliki hak atas suatu hal, seseorang itu dapat melakukan peralihan atau pemindahan atas hak yang dimilikinya tersebut, misalnya berupa hak atas tanah. Yang dimaksud dengan pengalihan adalah perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain dengan cara dijual, dihibahkan, ditukar, hibah wasiat, dan lain-lain. Peralihan hak milik atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum harus dilakukan dihadapan PPAT.⁷ Salah satu permasalahan yang terjadi antar masyarakat ialah terkait pemilik tanah yang tidak dapat menguasai tanahnya yang disebabkan oleh pemilik tanah sebelumnya yang masih menguasai tanah tersebut. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁸ Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan-aturan berdasarkan hukum yang berlaku.

Pengaturan tentang tanah telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-undang Pokok Agraria atau yang disingkat sebagai UUPA. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan pengertian tanah yaitu bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.⁹

Faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah antara lain; Sistem administrasi pertanahan, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Tanah milik negara digunakan demi kepentingan negara, begitu juga dengan kasus diatas yang merupakan sengketa dengan masyarakat tetapi hukum itu milik negara dan haruslah kembali pada negara dengan berlandaskan untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan negara.¹⁰

Timbulnya sengketa tanah yang tidak dapat dimiliki dan dikuasai oleh pembeli ini bermula dari gugatan pertama pada tanggal 25 Februari 2020 dengan

6 Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol.2 No.2, April 2022

7 Amir, A., Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.8 No.1, 2019, hal.53-54

8 Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*, Bandung, Rineka Cipta, 2005, hal.32

9 Santika Ayu Trisnawati, *Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, hal.3

10 Herlina Ratna Sambawa Ningrum, Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis, *Keadilan Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.2, 2014

putusan nomor 10/Pdt.G/2020/PN Kds dimana Penggugat bernama Michan alias Mian yang menggugat Ketua Yayasan Al Furqon. Proses jual beli berawal pada tanggal 22 Desember 2006 Penggugat membeli sebidang tanah perumahan seluas kurang lebih 300 meter persegi beserta rumah yang berdiri diatas tanah tersebut dari Syamsiah Binti Muchsin yang terletak di Dukuh Tersono Rt. 06/Rw. 03, Desa Garung Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus. Jual beli akta sengketa tersebut telah dibuat akta jual beli dengan nomor 607/Kaliwungu/2006 di tanggal yang sama. Berdasarkan akta jual beli tersebut, maka SHM No, 2296 pada tanggal 12 Januari 2007 telah beralih menjadi atas nama Mian selaku Penggugat. Sertifikat itu sendiri 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.¹¹ Namun sejak objek tanah beralih hak milik menjadi milik Penggugat, Penggugat belum bisa menguasai dan memiliki obyek sengketa karena Tergugat tidak mau menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat. Penggugat dalam gugatannya memohon pada majelis hakim agar penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tersebut dianggap tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga berakibat batal demi hukum. Penggugat juga dalam gugatannya memohon agar Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya wajib dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun dan apabila diperlukan bantuan alat keamanan negara. Penggugat juga merincikan kerugian baik secara materil maupun immaterial yang diderita Penggugat yang ditotal yaitu senilai Rp. 1.140.000,00 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah).

Namun dalam eksepsi tergugat menjelaskan bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Ibu Syamsiyah dan tidak pernah ada perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Latifa Katiri, SH antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat yang mengaku membeli objek sengketa terserbut sejak tahun 2006 tidak pernah menguasai hingga tahun 2020 sedangkan obyek sengketa tersebut adalah sekarang ini dikuasai oleh Yayasan Al-Fuqron yang di wakafkan secara lisan oleh Ibu Syamsiyah kepada Yayasan Al-Fuqron.

Penggugat juga memperkuat gugatannya dengan memberikan bukti-bukti surat-surat dan saksi-saksi yaitu saksi Manoto dan Saksi Adi Purwosantoso sebagai pegawai Pak Michan. Tergugat juga menyangkal tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Ibu Syamsiyah dengan mengajukan bukti fotokopi surat pernyataan yang menyatakan Ibu Syamsiyah tidak pernah melakukan proses jual beli tanah dan bangunan dengan Penggugat.

Dalam pertimbangan hakim dalam mengeluarkan putusan pertama tersebut, majelis hakim memutuskan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan membebankan biaya perkara pada penggugat. Penggugat yang tidak menerima gugatan tersebut akhirnya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang pada tanggal 30 September 2020. Dalam gugatan dengan

11 Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung*, Mandar Maju, 2011, hal.14

putusan Nomor 414/PDT/2020/PT SMG tersebut menyatakan Penggugat/Pembanding sebagai pemilik sah atas objek sengketa tanah.

Kasus Michan alias Mian dengan Ketua Yayasan Al Fuqron ini dapat menjadi salah satu dari banyaknya permasalahan pertanahan yang banyak terjadi di Indonesia. Sangat banyaknya permasalahan status tanah yang tidak jelas kepemilikannya dan berujung pada sengketa. Terdapat penelitian sebelumnya yang memiliki tema pembahasan serupa dengan penelitian ini. Santika Ayu membahas penyelesaian sengketa hak atas tanah bangunan yang sudah dijual namun masih digunakan oleh pihak lain. Sedangkan pada penelitian ini akan membahas akibat hukum dari sengketa tanah yang sudah dibeli namun tidak dapat dikuasai dan dimiliki oleh pembeli.

2. Metode Penelitian

Metode Penelitian memiliki peran penting dalam hal penelitian dan penyusunan penelitian ilmiah. Dengan kata lain, penelitian akan terlihat jelas dengan metode penelitian yang akan digunakan. Metode dalam penelitian ini menggunakan Jenis Metode Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Di dalam metode penelitian ini sumber data yang digunakan adalah studi kepustakaan, penulis menggunakan data-data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan seperti buku-buku, jurnal terakreditasi, Peraturan Perundang-undangan, Kitab Hukum Perdata, Tesis serta Skripsi. Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian hukum deskriptif analisis, dengan pendekatan kasus case approach yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor Putusan 414Pdt2020PT SMG, dengan sumber data sekunder seperti peraturan perundang-undangan tertulis yang berlaku di Indonesia, khususnya berkaitan dengan penguasaan tanah, teori-teori serta yurisprudensi yang mengatur.¹²

3. Pembahasan

3.1 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian dan Menentukan Putusan Atas Sengketa Hak Milik Atas Tanah Bangunan Yang Tidak Dapat Dikuasai dan Dimiliki Oleh Pembeli

Untuk menjamin kepastian hukum, mendaftarkan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk dilakukan. Hal ini dilakukan guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah akan dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional BPNserta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang berada di wilayah kabupatenkota.¹³

Sengketa tanah yang tidak dapat dikuasai dan dimiliki ini bermula ketika Mian alias Michan membeli tanah seluas kurang lebih 300 meter persegi beserta

12 Qamar, N. & Rezah, F.S., *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Makassar, CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020, hal.47-48.

13 A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal.18-19

rumah yang berdiri diatas tanah dari Syamsiyah Binti Muchsin yang terletak di Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, sebagaimana tersebut pada SHM No. 2296 atas nama Syamsiyah Binti Muchsin. Tanah tersebut dibeli oleh Mian alias Michan selaku Pembanding sekitar tahun 2006. Pada tanggal 22 Desember 2006 diterbitkan akta jual beli obyek sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Latifa Katiri, S.H berdasarkan akta jual beli Nomor. 607 Kaliwungu 2006.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini sesuai dengan fungsi paling utama sebagaimana telah disebutkan pada pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Dalam hal ini, Pembanding juga membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan.¹⁴

Selanjutnya Hakim menguraikan pertimbangan status hak milik atas obyek sengketa tanah bangunan dalam pokok-pokok perkara. Dalam hal ini, hakim memastikan bahwa PenggugatPembanding adalah pemilik hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 607 Kaliwungu 2006. Status kepemilikan tersebut juga diperkuat dengan berbagai bukti lainnya, antara lain fotokopi sertipikat Hak milik 2296 seluas 300 M2 semula atas nama Syamsiyah binti Muchsin, fotokopi surat keterangan dari PT. Pertimbangan hakim juga menyatakan bahwa majelis hakim tingkat pertama dianggap tidak jeli dalam melihat dan mengoreksi bukti surat yang diajukan penggugatpembanding terutama pada bukti surat P. 5 yang aslinya ada pada BRI Cabang Kudus sehingga kekeliruan majelis hakim tingkat pertama yang mengatakan bukti surat tidak ada aslinya.

3.2 Akibat Hukum dari Putusan atas Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Tidak Dapat dikuasai dan Dimiliki oleh Pembeli

Dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUH perdata, jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.¹⁵

Perbuatan hukum jual beli kepemilikan tanah dilakukan para pihak melalui perjanjian jual beli jelas dicapai di hadapan notaris PPAT. Kemudian, jika persyaratan yang jelas dan kas dipenuhi, maka perjanjian jual beli ditandatangani di depan pejabat yang menandatangani akta tanah, dan tanah tersebut. Kepemilikan dialihkan dari penjual ke pembeli.

Dalam hal ini, Ketua Yayasan Al Fuqron selaku tergugat terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya*

14 Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal.57

15 Syahril,Hasibuan.Z. Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli, *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol.7 No.1, 2020, Hal.211

menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa tanah dan bangunan yang sah milik Penggugat dipakai oleh pihak lain yaitu Tergugat II, untuk itu yang dijadikan pedoman hakim dalam memutus perkara tersebut maka Penggugat merasa menanggung kerugian secara materil.

Berdasarkan kesimpulan pembuktian dari Pembanding dan Terbanding terkait dengan sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain, dimana Mian alias Michan selaku Pembanding telah mengemukakan dalil-dalil dan bukti-bukti serta saksi-saksi secara meyakinkan, dan Terbanding juga membantah dengan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi tetapi setelah dibuktikan ternyata bukti-bukti tersebut tidak cukup untuk memperkuat dalil bantahannya, maka Pihak yang dirugikan adalah Pembanding.

Akibat hukum yang ditimbulkan setelah dijatuhkannya putusan atas sengketa hak atas tanah bangunan yang telah dijual tetapi masih dipakai pihak lain, maka isi putusan tersebut bersifat memaksa bagi Terbanding, oleh karena itu putusan tersebut harus dilaksanakan dan apabila Ketua Yayasan Al Fuqron selaku Terbanding tidak melaksanakan putusan tersebut, maka Pembanding dapat meminta bantuan ke Pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap putusan tersebut.

4. Simpulan

Dalam pemindahan dan peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli telah melalui proses balik nama antara penjual Syamsiyan Bunti Muchsin ke Mian sebagai pembeli, akta yang semula atas nama Syamsiyah Binti Muchsin sekarang telah berubah menjadi atas nama Mian dan telah dibubuhi tandatangan, dengan ini tanah tersebut telah menjadi milik dan hak sah oleh Mian.

Hakim juga memutuskan dengan hal ini Ketua Yayasan AL Fuqron selalu Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya untuk mengembalikan hak Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa, juga terhadap siapapun yang menguasai objek sengketa dalam perkara ini secara melawan hak, untuk dihukum mengosongkan objek sengketa dan selanjutnya menyerahkannya kepada Mian alias Michan selaku Pembanding..

Sebagai penjual sudah seharusnya sudah menyiapkan objek jual beli untuk siap dipakai, dikuasai dan dimiliki secara utuh kepada pemilik yang baru yaitu pembeli saat ini yang memiliki bukti-bukti surat-surat tanah serta sudah terdaftar secara sah dikantor notaris secara sah, seharusnya tanah bangunan tidak ada lagi masalah, maupun campur tangan orang lain, atau malah masih dipergunakan pihak lain ketika semua jual beli telah sah dihadapan notaris.

Daftar Pustaka

Buku:

- Abdulkadir Muhammad., 2010, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung;
- Adrian Sutedi., 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta;
- A.P Perlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung;
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta;
- Luluk Lusiati Cahyarini dan Widhi Handoko., 2020, *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*, Unisulla Press, Semarang;
- Muhammad Yamin., 2011, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung;
- Rusmadi Murad., 2005, *Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan*, Rineka Cipta, Bandung;
- Soedharyo Soimin., 2014, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji., 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan;
- Suratman dan Philips Dillah., 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung;
- Qamar, N. & Rezah, F.S., 2020, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar;

Jurnal:

- Amir, A., Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.8 No.1, 2019;
- Chintya Agnisya Putri, dkk., Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1, 2018;
- Herlina Ratna Sambawa Ningrum., Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.1, No.2, 2014;
- Ilham dan Djauhari, Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negaradi Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unisulla, Vol.4;
- Khoirruni, A., Agustiwi, A., & Bidari, A., Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hospitality*, Vol.11 No.1, 2022;
- Murni, C.S., Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.4 No.2, 2018;

- Mudjiono, Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan, *Jurnal Hukum*, Vol.14 No.3, Juli 2007;
- Santika Ayu Trisnawati., Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bangunan Yang Telah Dijual Tetapi Masih Dipakai Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta), *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018;
- Syahril, Hasibuan.Z., Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli, *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol.7 No.1, 2020;
- Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol.2 No.2, April 2022;
- Rifan Agrisal Ruslan dan Umar Ma'aruf., Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol.4, 2017.