**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)**

****

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna**

**Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**PRASASTI HEKA JALESVIVA**

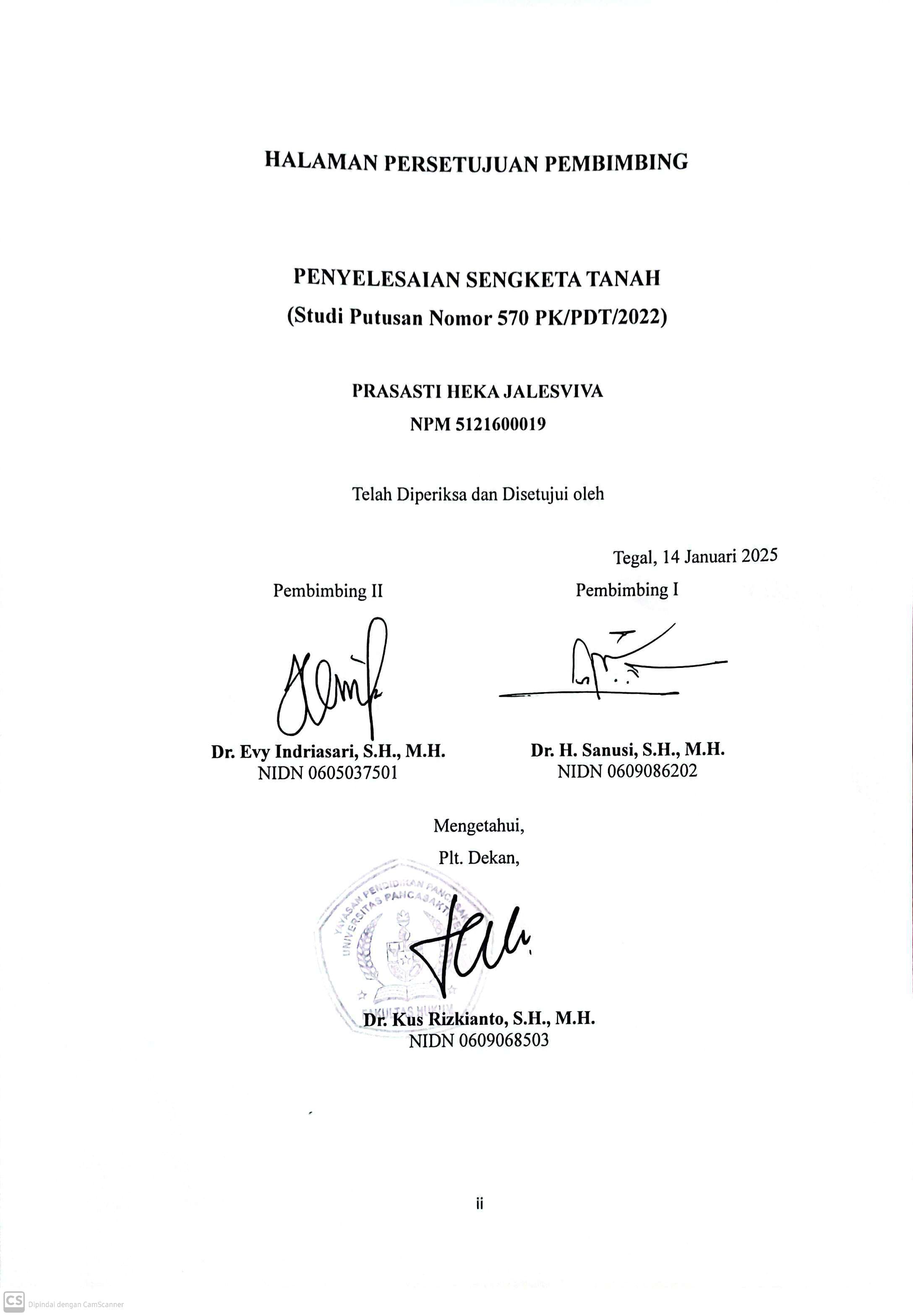
**NPM 5121600019**

HALAMAN COVER SKRIPSI

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)**

**PRASASTI HEKA JALESVIVA**

**NPM 5121600019**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh

Tegal, 14 Januari 2025

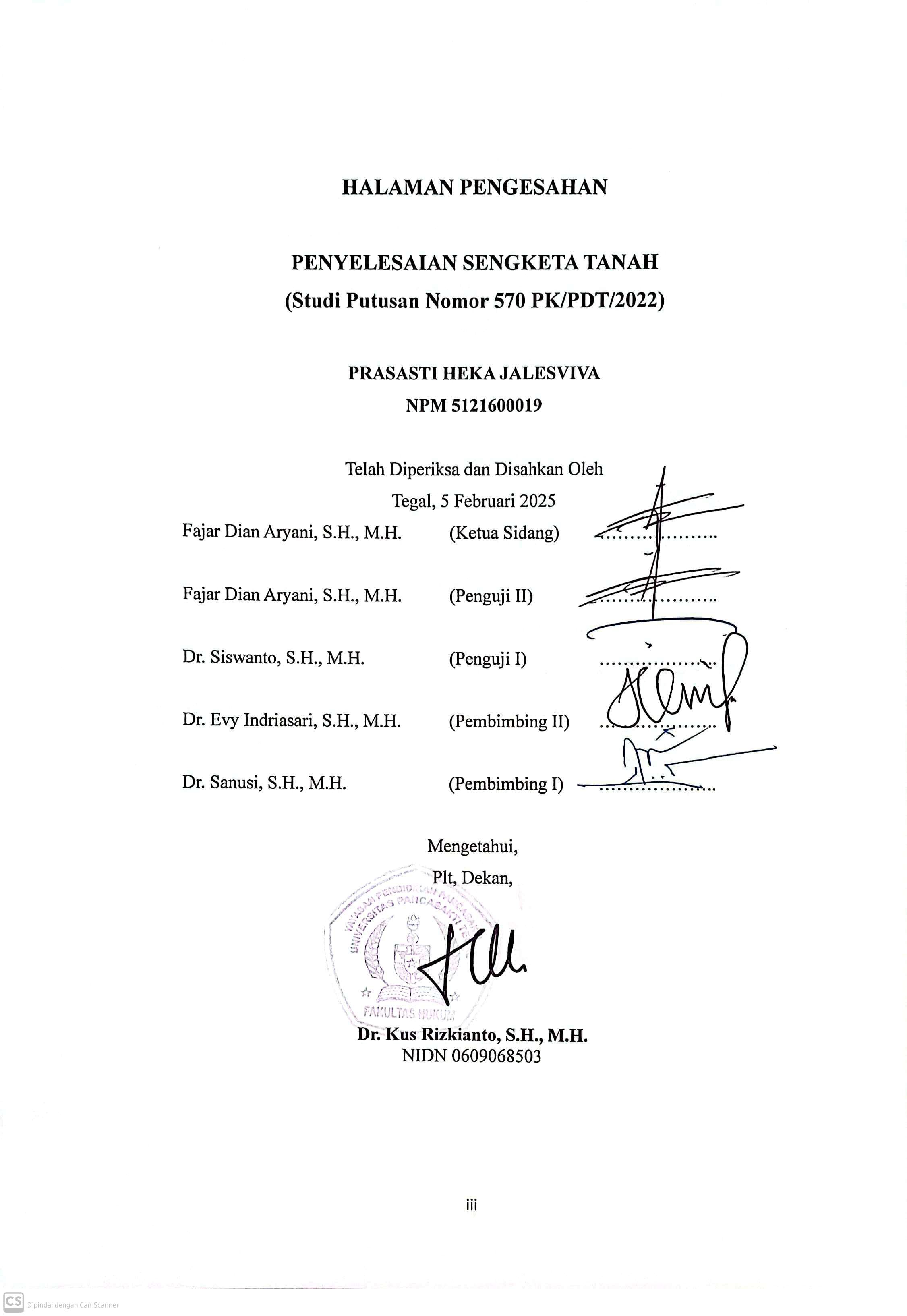
|  |  |
| --- | --- |
| Pembimbing II  **Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.**  NIDN 0605037501 | Pembimbing I  **Dr. H. Sanusi, S.H., M.H.**  NIDN 0609086202 |

Mengetahui,

Plt. Dekan,

**Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H.**

NIDN 0609068503

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

**(Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)**

**PRASASTI HEKA JALESVIVA**

**NPM 5121600019**

Telah Diperiksa dan Disahkan Oleh

Tegal, 5 Februari 2025

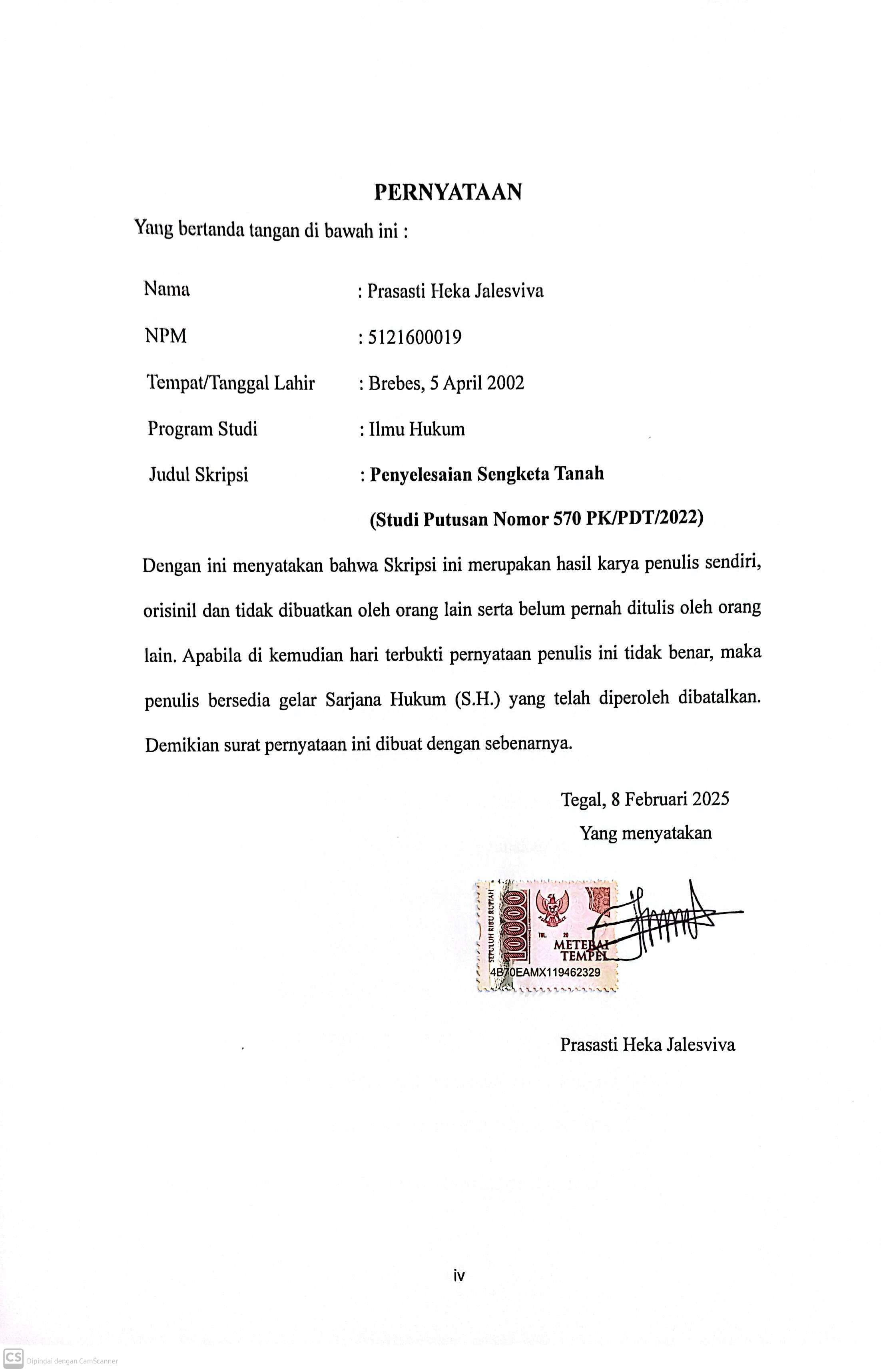
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fajar Dian Aryani, S.H., M.H. | (Ketua Sidang) | ……………….. |
| Fajar Dian Aryani, S.H., M.H. | (Penguji II) | ……………….. |
| Dr. Siswanto, S.H., M.H. | (Penguji I) | ……………….. |
| Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H. | (Pembimbing II) | ……………….. |
| Dr. Sanusi, S.H., M.H. | (Pembimbing I) | ……………….. |

Mengetahui,

Plt. Dekan,

**Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H.**

NIDN 0609068503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

|  |  |
| --- | --- |
| Nama | : Prasasti Heka Jalesviva |
| NPM | : 5121600019 |
| Tempat/Tanggal Lahir | : Brebes, 5 April 2002 |
| Program Studi | : Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : **Penyelesaian Sengketa Tanah**  **(Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)** |

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah diperoleh dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

|  |
| --- |
| Tegal, 5 Februari 2025  Yang menyatakan  Prasasti Heka Jalesviva |

ABSTRAK

Tanah sebagai aset berharga, setiap daerah tanah memiliki arti berbeda-beda intinya sebagai lambang kemakmuran bagi pemilikinya, maka bukti kepemilikan sifatnya sangat penting jika tidak ada akan timbul permasalahan. Penyelesaian sengketa tanah sebagai upaya dalam menyelesaikan permasalahan tanah karena ada pihak yang dirugikan terhadap hak atas tanah yang dimilikinya.

Penelitian ini memiliki tujuan yaitu (1) untuk mengkaji akar permasalahan sengketa tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022) dan (2) untuk mengkaji pertimbangan majelis hakim dalam memutus (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022).

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan jenis penelitian kepustakaan dengan pendekatan normatif pada pendekatan kasus *(case approach)* dalam hal ini Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022. Data penelitian yang digunakan data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Sedangkan metode pengumpulan data menggunakan studi dokumen atau bahan pusaka dengan metode analisis data kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menjelaskan perbuatan yang dilakukan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat. Pertimbangan majelis hakim sudah tepat dan benar. Pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan bukti baru (novum) tidak memenuhi syarat karena bukti baru (novum) dibuat setelah putusan pertama nomor 101/Pdt.G/2019/PN Blb.

**Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Tanah, Studi Putusan**

*ABSTRACT*

*Land is a valuable asset, each area of ​​land has a different meaning, essentially as a symbol of prosperity for its owner, so proof of ownership is very important otherwise problems will arise. Settlement of land disputes is an effort to resolve land problems because there are parties who have suffered losses regarding their land rights.*

*This research has the aims of (1) to examine the root of the land dispute problem (Decision Study Number 570 PK/PDT/2022) and (2) to examine the considerations of the panel of judges in making their decision (Decision Study Number 570 PK/PDT/2022).*

*The research method used in this research is using a type of library research with a normative approach to the case approach, in this case Decision Study Number 570 PK/PDT/2022. The research data used secondary data includes primary, secondary and tertiary legal materials. Meanwhile, the data collection method uses document study or heritage materials with qualitative data analysis methods.*

*The results of this study explain that the actions committed by the Defendants constitute Unlawful Acts that are detrimental to the Plaintiff. The considerations of the panel of judges are correct and proper. The Applicant for Judicial Review in submitting new evidence (novum) does not meet the requirements because the new evidence (novum) was made after the first decision number 101/Pdt.G/2019/PN Blb.*

***Keywords: Dispute Resolution, Land, Decision Study***

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kemampuannya”

~QS. Al-Baqarah:286~

“Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”

~QS. Al-Insyirah:5~

“Maka, bersabarlah engkau, sesungguhnya janji Allah itu benar”

~QS. Ar-Rum:60~

“Keberhasilan bukanlah milik orang pintar, Keberhasilan adalah milik mereka yang senantiasa berusaha”

~BJ Habibie~

“Tidak ada mimpi yang terlalu tinggi, tak ada mimpi yang patut untuk diremehkan. Lambungkan setinggi yang kau dan gapailah dengan selayaknya yang kau harapkan”

~Maudy Ayunda~

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah Swt, yang senantiasa memberikan kesehatan, kemudahan dan kelancaran dalam proses penyelesaian skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

* + - 1. Kedua orang tua tercinta Ibu Ratinah dan Bapak Rosidin, support system terbaik dan panutan bagi penulis yang tidak pernah berhenti memberikan doa dan kasih sayang yang tulus, selalu memberikan semangat, motivasi dan dukungan terbaiknya, mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, berkorban tenaga dan fikiran sehingga penulis mampu menyelesaikan studi sampai sarjana.
      2. Diri sendiri yang selalu berdoa, berusaha, dan berjuang dari awal sampai akhir studi serta dalam menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik dan semaksimal mungkin yang patut diapresiasi.
      3. Adik tercinta Gemi, terima kasih atas doa dan dukungannya. Selalu memberikan keceriaan dan sumber semangat saat semua terasa melelahkan serta menemani dalam proses penyelesaian skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunianya, *alhamdulillah* penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 570 PK/PDT/2022)**. Shalawat dan salam senantiasa selalu tercurahkan kepada Rasulullah Saw. baginda Nabi Muhammad Saw. yang telah membawa rahmat sekalian alam.

Penulis bersyukur dengan skripsi ini penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Taufiqulloh, M.Hum., selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Bapak Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H., selaku Plt. Deka Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Ibu Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Bapak Dr. Moh. Khamim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Ibu Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
7. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Dr. Siswanto, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
10. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Segenap Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
12. Segenap Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt. sebagai amal shalih.
13. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
14. Orang tua yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
15. Adik penulis dan kawan-kawan penulis serta semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam menyusun skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah Swt. membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Tidak ada yang sempurna di dunia ini, karena kesempurnaan hanya milik Allah Swt. Demikian penelitian skripsi ini saya susun, saya selaku penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

|  |
| --- |
| Tegal, 8 Februari 2025    Prasasti Heka Jalesviva |

DAFTAR ISI

[HALAMAN COVER SKRIPSI i](#_Toc190903322)

[HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii](#_Toc190903323)

[HALAMAN PENGESAHAN iii](#_Toc190903324)

[PERNYATAAN iv](#_Toc190903325)

[ABSTRAK v](#_Toc190903326)

[*ABSTRACT vi*](#_Toc190903327)

[MOTTO vii](#_Toc190903328)

[HALAMAN PERSEMBAHAN viii](#_Toc190903329)

[KATA PENGANTAR ix](#_Toc190903330)

[DAFTAR ISI xii](#_Toc190903331)

[BAB I PENDAHULUAN 1](#_Toc190903332)

[A. Latar Belakang 1](#_Toc190903333)

[B. Rumusan Masalah 7](#_Toc190903334)

[C. Tujuan Penelitian 8](#_Toc190903335)

[D. Urgensi Penelitian 8](#_Toc190903336)

[E. Tinjauan Pustaka 9](#_Toc190903337)

[F. Metode Penelitian 10](#_Toc190903338)

[1. Jenis Penelitian 11](#_Toc190903339)

[2. Pendekatan Penelitian 11](#_Toc190903340)

[3. Data Penelitian 13](#_Toc190903341)

[4. Metode Pengumpulan Data 14](#_Toc190903342)

[5. Metode Analisis Data 14](#_Toc190903343)

[G. Rencana Sistematika Penulisan 15](#_Toc190903344)

[BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL 17](#_Toc190903345)

[A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa 17](#_Toc190903346)

[1. Pengertian Sengketa 17](#_Toc190903347)

[2. Jenis-Jenis Sengketa 19](#_Toc190903348)

[3. Penyebab Terjadinya Sengketa 20](#_Toc190903349)

[B. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa 25](#_Toc190903350)

[1. Pengertian Penyelesaian Sengketa 25](#_Toc190903351)

[2. Jenis Penyelesaian Sengketa 26](#_Toc190903352)

[3. Cara Penyelesaian Sengketa 31](#_Toc190903353)

[C. Tinjauan Umum Tentang Tanah 34](#_Toc190903354)

[1. Pengertian Tanah 34](#_Toc190903355)

[2. Sertifikat Hak Milik 40](#_Toc190903356)

[3. Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat 43](#_Toc190903357)

[4. Akta Jual Beli 45](#_Toc190903358)

[BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 47](#_Toc190903359)

[A. Akar Permasalahan Sengketa Tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022) 47](#_Toc190903361)

[B. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutus (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022) 54](#_Toc190903362)

[BAB IV PENUTUP 85](#_Toc190903363)

[A. Kesimpulan 85](#_Toc190903364)

[B. Saran 85](#_Toc190903365)

[DAFTAR PUSTAKA 87](#_Toc190903366)

[DAFTAR RIWAYAT HIDUP 98](#_Toc190903367)

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah dapat dikatakan salah satu kebutuhan manusia sifatnya yang paling mendasar. Manusia selalu berhubungan dengan tanah karena segala aktivitasnya berada diatas tanah. Secara langsung atau tidak langsung pada dasarnya manusia membutuhkan tanah. Tanah ini sebagai sarana kehidupan yang mencerminkan antara hubungan dan klasifikasi sosial serta dasar kemakmuran ekonomi[[1]](#footnote-1). Tanah sebagai aset berharga memiliki peran dalam kehidupan manusia, sebab manusia sangat bergantung pada tanah untuk menjamin kebutuhan hidupnya seperti berkebun, bertani, berternak, untuk mencari nafkah, membagun rumah untuk tempat tinggal dan lain-lain. Tanah ini mengandung berbagai macam kekayaan terutama kekayaan alam yang bisa dimanfaatkan dan diolah lebih lanjut oleh manusia[[2]](#footnote-2). Tanah juga berperan penting pada kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Indonesia menganut sistem negara demokratis yang berkeadilan sosial mendorong masyarakat untuk dapat memanfaatkan tanah sebagai untuk kemakmuran[[3]](#footnote-3).

Indonesia adalah negara yang mempunyai beberapa macam agama, bahasa, budaya, suku bangsa dan adat istiadat yang sangat beraneka ragam. Setiap budaya, suku, adat istiadat bangsa Indonesia mempunyai ciri khas masing-masing yang memiliki keunikan tersendiri sebagai kearifan lokal pada setiap daerah. Kearifan lokal suatu kemampuan secara selektif untuk menyerap budaya asing dan menyesuaikan dengan kondisi lingkungan masyarakat setempat[[4]](#footnote-4). Secara etimologi kearifan lokal ini meliputi dua suku kata antara lain kata kearifan dan kata lokal. Kearifan lokal bisa disebut sebagai kebijakan setempat, pengetahuan setempat ataupun kecerdasan setempat[[5]](#footnote-5). Kearifan lokal bagian dari budaya yang ada di masyarakat, budaya tersebut tidak dapat terpisahkan dari masyarakatnya. Kearifan lokal ini diturunkan dengan cara pemindahan dari nenek moyang yang dahulu dengan cara lisan dan dari generasi pertama ke generasi selanjutnya.

Kearifan lokal di Indonesia terdapat diberbagai wilayah dari sabang sampai Merauke yang tersebar di daerah-daerah. Prof. Dr. Sutarno, yang merupakan ahli pada budaya dan antropologi UGM memberikan pengertian mengenai kearifan lokal sebagai berikut:

“Kearifan lokal adalah pengetahuan yang dimiliki oleh suatu komunitas lokal dan telah menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari mereka. Kearifan lokal ini harus dipertahankan dan dikembangkan, karena tidak hanya menjadi identitas dari masyarakat tersebut, tetapi juga memiliki nilai-nilai yang dapat diterapkan dalam menghadapi perubahan zaman”[[6]](#footnote-6).

Kearifan lokal ini memiliki beberapa acuan yaitu pada pengetahuan, pada nilai-nilai, pada keahlian dan pada praktik yang dianut masyarakat. Kearifan lokal ini juga mencakup beberapa aspek kehidupan yaitu aspek budaya, agama, aspek lingkungan dan pertanian serta perilaku sosial. Sehingga dapat mencerminkan perilaku sosial secara tradisional atau perilaku sosial yang kuno dan keunikan pada sekelompok masyarakat tertentu yang didasarkan pada pengalaman setempat serta hubungan yang berkaitan dengan lingkungan sekitar.

Nyabuk gunung merupakan kearifan lokal sebagai upaya untuk mengurangi resiko bencana pada pengelolaan pertanian terutama di daerah pegunungan. Istilah nyabuk gunung dikenal di Jawa Tengah dan Jawa Timur sedangkan pada daerah Jawa Barat dikenal sebagai sebutan ngais gunung. Nyabuk gunung juga memiliki arti memeluk gunung yaitu dapat dilaksanakan dengan prosedur menciptakan sawah serah yang memiliki garis ketinggian apabila dilihat secara kasat mata seperti sabuk yang melingkari gunung[[7]](#footnote-7). Nyabuk gunung sama halnya dengan terasering tetapi istilah nyabuk gunung lebih dikenal secara tradisional atau kuno di masyarakat Jawa Tengah dan Jawa Timur sebab sudah ada sejak dahulu kala sebelum adanya terasering[[8]](#footnote-8). Nyabuk gunung ini disesuaikan pada jenis tanaman yang cocok saat masa kemarau karena bisa menyerap air lebih banyak dan lama[[9]](#footnote-9). Pembuatan sawah dengan nyabuk gunung dapat berguna sebagai pencegah timbulnya longsoran, laju pada arus air bisa diminimalisir sehingga meresap dari air ke tanah memilki kecepatan yang lebih besar. Apabila dilakukan dengan baik nyabuk gunung bisa sebagai pencegah terjadinya banjir, kekeringan dan longsor[[10]](#footnote-10).

Sistem Surjan sebagai kearifan lokal berasal dari kata surjan yang asalnya dari bahasa Jawa berarti garis-garis atau lurik. Hamparan surjan ini apabila dilihat dari atas Nampak seperti susunan yang memiliki garis selang seling. Sistem surjan ini memanfaatkan lahan dan waktu secara optimal dalam menanam berbagai jenis komoditas. Apabila komoditas utama akan di tanam padi maka disekelilingnya ditanam kelapa, jeruk, pisang atau yang lainnya. Sistem ini bertujuan untuk memaksimalkan dalam pengelolaan lahan pertanian sehingga menghasilkan produk yang lebih beragam untuk mendapatkan keuntungan lebih besar dan meantisipasi kerugian apabila terjadi gagal panen[[11]](#footnote-11).

Tanah bagi masyarakat Jawa memiliki keterkaitan yang sangat erat seperti pribahasa yang sangat dikenal dan sering digunakan masyarakat Jawa dengan tanahnya yaitu *“Sa dumuk batuk, sanyari bumi, ditohi tekaning pati”* yang bermakna bahwa sejengkal tanah bagi orang Jawa itu sangat berharga seperti harga dirinya yang akan dipertahankan dengan cara apapun. Pribahasa ini menerangkan bahwa tanah bagi masyarakat Jawa sangat penting, tradisi masyarakat jawa tanah tidak diperbolehkan untuk dijual karena tanah sebagai sumber kehidupan, tidak mudah dalam menjual tanah miliknya apalagi tanah tersebut diperoleh dari warisan nenek moyang. Sama halnya dengan pribahasa *“Lemah sekilan luwih edi timbang raja brona sak pekakat”* yang berarti Sekecil apapun tanah yang dimiliki dianggap lebih berarti daripada harta benda lain yang jumlahnya lebih banyak[[12]](#footnote-12).

Bagi masyarakat jawa tanah memiliki nilai dan sumber kemakmuran sebagaimana dalam pribahasa *“Ombo lemahe akeh warege”* yang berarti semakin luas tanahnya akan datang kemakmuran yang lebih luas juga, pribahasa tersebut bukan untuk mendorong masyarakat jawa untuk memiliki tanah yang lebih luas lagi. Walaupun tanah yang dimiliki tidak terlalu luas atau sedikit tidak menutup kemungkinan bahwa kemakmuran atas tanah yang dimiliki kecil seperti dalam pribahasa *“Sa dumuk lemah ngadeg sak omah”* artinya sejengkal tanah yang dimiliki akan berdiri sebuah rumah yang mengandung arti bahwa tanahh yang tidak terlalu luas akan mendatangkan kemakmuran jika dikelola dan dimanfaatkan dengan baik.

Selain kearifan lokal dan arti tanah bagi masyarakat Jawa, pada Provinsi Sumatra Barat terutama daerah Minangkabau mengenai arti tanah bagi masyarakat Minangkabau sebagai harta benda atau harta pusaka yang sangat berharga yang harus dijaga secara baik-baik untuk generasi selanjutnya agar tanah pusaka harus tetap dijaga oleh sukunya untuk menjaga anak cucunya agar terhindar dari kemelaratan. Berkaitan dengan kepemilikan tanah sebagai simbol keberadaan sesorang yang ada di masyarakat Minangkabau. Tanah dapat dipandang sebagai gambaran seseorang yang ada di masyarakat. Apabila harta pustaka yang dimiliki semakin banyak maka semakin tinggi juga kedudukannya pada pandangan masyarakat tetapi sebaliknya apabila harta pustaka tidak banyak atau dapat dikatakan digadaikan atau dijual secara terus menerus akan dipandang rendah oleh masyakat. Menurut hukum adat Minangkabau tanah yang merupakan pusaka tinggi ini tidak diperjual belikan secara semata-mata karena kedudukan dari tanah pusaka tinggi sebagai milik suku atau kaum[[13]](#footnote-13).

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas terkait kearifan lokal dan perbedaan mengenai tanah antara masyarakat Jawa dengan Minangkabau dimana pada masyarakat Jawa sekecil tanah sangat berarti dan tak ternilai harganya dari apapun sedangkan bagi masyarakat Minangkabau tanah sebagai pusaka tinggi yang memiliki nilai berharga harus dipertahankan untuk generasi yang akan datang agar tidak terjadi kemlaratan yang diberikan oleh nenek moyang untuk cucu-cucunya. Sebagaimana yang telah diuraikan penulis tidak akan membahas mengenai kearifan lokal dan arti tanah yang ada di Indonesia.

Setiap daerah memiliki arti tanah yang berbeda-beda tetapi pada intinya sama bahwa tanah memiliki arti penting bagi pemiliknya, sesuai dengan pasal 3 pada huruf a PP No. 24/97 perihal pendaftaran tanah “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Hal ini mengacu pada pentinya kepemilikan terhadap tanah karena tanah memiliki nilai yang sangat berharga, apabila pemegang tanah tidak memiliki bukti kepemilikan maka akan timbul masalah, sesuai uraian yang telah dijelaskan maka, penulis pada penelitian yang akan diteliti tertarik untuk mengambil penelitian dengan judul “**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)”.**

Rumusan Masalah

Sesuai pada latar belakang telah diuraikan diatas, bahwa rumusan masalah akan diambil pada penelitian dapat dirumuskanantara lain:

1. Apa yang menjadi akar permasalahan sengketa tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)?
2. Bagaimanakah Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)?

Tujuan Penelitian

Sebagai uraian dari penjelasan pada penelitian, Tujuan penelitian dari penelitian ini dapat dirumuskan yaitu:

1. Untuk mengkaji akar permasalahan sengketa tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022).
2. Untuk mengkaji Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022).

Urgensi Penelitian

Urgensi penelitian ini terkait penyelesaian sengketa tanah, putusan peninjauan kembali pada Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022 antara lain:

1. Secara Teoritis

Penelitian yang akan diteliti bisa dikatakan sebagai perluasan pembelajaran dan keterampilan penulis pada meneliti dan hasil yang akan didapat pada penelitian ini dengan harapkan bisa memberikan manfaat ilmu pembelajaran yang diperoleh mahasiswa dan peneliti lain khususnya mengacu bidang hukum perdata sebagai referensi yang berkaitan dengan permasalahan sengketa tanah dalam upaya peninjauan kembali serta bagi masyarakat sebagai informasi dari teori-teori yang sudah ada dalam penyelesaian sengketa tanah upaya peninjauan kembali.

1. Secara Praktis

Penelitian ini bisa menghasilkan seperti wujud dari pengetahuan yang luas, pemahaman dan dapat diterapkan bagi pembaca atau masyarakat umum maupun bagi mahasiswa mengenai penyelesaian sengketa tanah pada upaya hukum peninjauan kembali terutama bagi mereka yang secara langsung terlibat dalam permasalahan-permasalahan sengketa tanah.

Tinjauan Pustaka

Penelitian ini mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 570 PK/Pdt/2022 yang mana penelitian terkait sudah banyak dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumya. Penelitian terkait dengan penelitian ini antara lain:

1. Shabrina Aulia Az Zahro, (2024), “Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Status Hak Letter C Dengan Sertifikat Hak Milik Yang Ditetapkan Sebagai Harta Pailit Dihubungkan Dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Skripsi Universitas Pasundanan Bandung. Penelitian ini membahas mengenai akibat terjadinya tumpang tindih antara Letter C dan Sertifikat Hak Milik pada objek tanah seluas 2 Ha yang sebagian dari tanah tersebut tumpang tindih[[14]](#footnote-14).
2. Afifah, (2024), “Penguasaan Secara Sepihak Atas Tanah Objek Perkara Ditinjau Dari Teori Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 350 PK/PDT/2022)”, Skripsi Universitas Sriwijaya Indralaya. Penelitian ini terkait hak atas tanah meliputi penguasaan tanah yang dilakukan seseorang tanpa adanya alas hak yang sah sebagai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata[[15]](#footnote-15).
3. Rachel Krisyadi, (2023), “Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Yarsi Jakarta. Penelitian ini membahas membahas mengenai permasalahan sengketa tanah yang masih sering terjadi di Indonesia disebabkan karena beberapa persoalan yaitu mengenai sengketa sertifikat hak atas tanah, karena ketidakjelasan dari Kantor Pertanahan yang mengeluarkan dua buah sertifikat pada satu objek tanah yang sama mengakibatkan sertifikat tersebut menjadi ganda atau adanya dua sertifikat[[16]](#footnote-16).

Penelitian yang hendak dilaksanakan penulis tentunya akan berbeda terhadap ketiga penelitian sebelumnya. Penelitian nantinya akan diteliti yaitu terkait Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022).

Metode Penelitian

Metode penelitian sebagai langkah awal pada sebuah rencana dalam mencari suatu kebenaran pada penelitian yang akan diteliti dengan bantuan dari penelitian terdahulu kemudian dianalisis peneliti sehingga memperoleh data dengan tujuan, manfaat dan akhirnya membentuk suatu kesimpulan[[17]](#footnote-17).

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilaksanakan pada penelitian yaitu penelitian kepustakaan *(library research)* sebagai literatur studi dengan memanfaatkan sumber perpustakaan terdiri dari tulisan-tulisanyang terdapat pada kertas *(paper)* seperti buku-buku, majalah, dokumen atau bahan tertulis lain yaitu berupa teori yang dikemukakan oleh ilmuan, laporan penelitian ataupun penemuan sebelumnya (*findings*)[[18]](#footnote-18). Penelitian kepustakaan *(library research)* tidak memerlukan data lapangan dan terbatas dengan metode pengumpulan data kepustakaan[[19]](#footnote-19).

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada penelitian adalah pendekatan normatif berhubungan mengenai penggunaan teori murni dalam suatu sistem hukum. Pendekatan penelitian normatif atau penelitian hukum doktrinal berfokus pada undang-undang atau peraturan-peraturan tertulis atau berdasarkan norma atau kaidah yang saat ini berlaku di masyarakat. Penelitian hukum normatif hanya bersumber data sekunder, sebagai metode penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran dengan menggunakan aspek normatif logika hukum[[20]](#footnote-20).

1. Pendekatan Perundang-undangan *(statute approach)*

Pendekatan yang digunakan bisa dilaksanakan melalui cara memahami dan menganalisis seluruh peraturan-peraturan, perundang-undangan berkaitan pada persoalan hukum. apabila menggunakan pendekatan tersebut dapat memperhatikan keberadaan kaidah pada tata urutan hierarki peraturan per-UUan dan kaidah tersebut berada pada per-UUan yang sifatnya khusus ataupun umum. berada pada perundang-undangan lama atau baru[[21]](#footnote-21).

1. Pendekatan Kasus, dalam hal ini Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022)

Pendekatan kasus dapat dilaksanakan melalui cara memahami perkara-perkara yang saling berhubungan pada permasalahan yang sudah menjadi bagian dari putusan pengadilan mempunyai kekuatan penalaran menjadi acuan dalam merumuskan argumentasi dalam menyelesaikan tantangan hukum, baik secara praktis maupun akademis.hukum tetap. Perlu diperhatikan terkait pendekatan kasus memiliki berbeda dengan studi kasus. Pada pendekatan kasus dapat dikatakan sebagai referensi permasalahan mengenai hukum sekalipun pada studi kasus *(case study)* sebagai studi pada kasus tertentu seperti pada beberapa aspek hukum[[22]](#footnote-22). Pendekatan kasus pada penelitian ini yang akan dilakukan peneliti terkait Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022.

1. Data Penelitian

Data penelitian pada peneltian akan dilakukan memakai data sekunder yaitu sumber hukum primer, sekunder dan tersier.

1. Bahan hukum primer:

Sebagai bahan hukum yang sifatnya mengikat dan terdiri dari:

1. UUD 45
2. KUHPer
3. UU No. 5/60 perihal peraturan dasar pokok-pokok agraria
4. UU No. 48/09 mengenai kekuasaan kehakiman
5. PP No. 24/97 terhadap pendaftaran tanah
6. Putusan MA No. 570 PK/PDT/2022
7. Putusan MA No. 2808 K/PDT/2020
8. Putusan PT Bandung No 637/PDT/2019/PT BDG
9. Putusan PN Bl Bandung No 101/Pdt.G/2019/PN Blb
10. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, buku atau majalah hukum didalamnya termuat terkait prinsip dasar yaitu asas hukum, pendapat para ahli hukum yaitu doktrin, dan hasil penelitian hukum serta bahan yang yang saling berkaitan dengan topik permasalahan pada penelitian sebagai sumber bahan sekunder yang dapat digunakan pada penelitian ini[[23]](#footnote-23).

1. Bahan hukum tersier

Bahan untuk menyampaikan informasi dan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder atau sebagai pelengkap serupa pada kamus hukum, data yang didapat melalui internet berhubungan dengan persoalan penelitian ini[[24]](#footnote-24).

1. Metode Pengumpulan Data

Menggunakan studi dokumen atau bahan pustaka ini terdiri atas tiga bahan hukum yaitu primer, sekunder dan tersier. Studi dokumen atau bahan pustaka didapat pada Peraturan PerUUan yang ada di Negara Indonesia yaitu yang sudah pernah berlaku ataupun yang masih berlaku pada saat ini[[25]](#footnote-25).

1. Metode Analisis Data

Penelitian yang akan dilaksanakan memakai metode analisis data kualitatif sebagai analisis data didapat dari ragam alat yang digunakan penelitian. Penelitian yang akan dilakukan mengenai analisis kasus kualitatif yang sesuai data dari kasus-kasus secara mendalam sehingga sistematis dan komperhensif[[26]](#footnote-26).

Rencana Sistematika Penulisan

Rencana sistematika pada penulisan skripsi akan disusun yang terdiri atas empat bab yang tiap perbab saling berhubungan bab satu sampai bab empat. Keempat bab akan diuraikan antara lain:

|  |  |
| --- | --- |
| BAB I | PENDAHULUAN. Bab satu akan menjelaskan tentang latar belakang dari persoalan dan rumusan masalah dari persoalan yang akan dibahas dan akan dicari jawaban, tujuan dari penelitian yaitu jawaban dari permasalahan yang akan dibahas, urgensi penelitian mengenai seberapa penting penelitian ini atau yang akan dilakukan, tinjauan pustaka mengenai penelitian sebelumnya atau terdahulu, prosedur penelitian terkait yang akan dilaksanakan pada penelitian yang akan dibahas serta sistematika dari penulisannya. |
| BAB II | TINJAUAN KONSEPTUAL. Bab kedua menguraikan mengenai tinjauan umum, tinjauan umum pertama tentang sengketa yaitu pengertian sengketa, jenis-jenis sengketa dan penyebab terjadinya sengketa. Tinjauan umum kedua tentang penyelesaian sengketa yaitu pengertian penyelesaian sengketa, jenis penyelesaian sengketa dan cara penyelesaian sengketa. Tinjauan umum ketiga tentang tanah yaitu pengertian tanah, sertifikat hak milik, letter c sebagai bukti kepemilikan ha katas tanah bekas hak milik adat dan akta jual beli. |
| BAB III | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Bab ketiga menjelaskan hasil penelitian dan pembahasan sesuai pada rumusan masalah yang dikaji (1) Akar Permasalahan Sengketa Tanah (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022) dan (2) Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus (Studi Putusan Nomor 570 PK/PDT/2022). |
| BAB IV | PENUTUP. Bab terakhir atau keempat akan menguraikan simpulan sebagaimana atas jawaban dari persoalan dan asumsi yang sudah dikatakan pada bab satu, kedua, ketiga dan keempat atau sebelumnya dan saran mengenai penelitian. |

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

Tinjauan Umum Tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Pengertian sengketa sesuai KBBI merupakan suatu yang dapat mengakibatkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan dan dapat disebut juga dengan perselisihan atau pertikaian. Sementara itu pengertian sengketa yang dikemukakan oleh Rachmadi Usman yaitu sebagai kelanjutan dari adanya permasalahan[[27]](#footnote-27). Sengketa itu biasanya terjadi antara individu dengan individu, adanya permasalahan yang berkaitan dengan tanah tetapi tidak menyangkut sosial politik secara luas.

Menurut A. Mukti Arto, sengketa merupakan sesuatu yang timbul di masyarakat karena adanya permasalahan perbedaan antara das sollen yaitu apa yang diinginkan dengan das sein yaitu apa yang terjadi sehingga dari kedua perbedaan tersebut menjadikan sebuah permasalahan jika masalah tersebut disebabkan karena pihak lain, permasalahan tersebut bisa menimbulkan sengketa. Jika sengketa tersebut berada pada tatanan sistem hukum dapat menjadi sengketa hukum yang dapat diselesaikan pada pengadilan atau di luar pengadilan tanpa melibatkan proses pengadilan.[[28]](#footnote-28).

Sengketa menurut Nurnaningsih Amriani diartikan bahwa sengketa ialah suatu kondisi atau suatu keadaan antara para pihak, terutama pihak merasakan dirugikan pihak kedua bahwa pihak tersebut memberitahu ketidaksesuaian kepada pihak kedua tersebut. Apabila telah terjadi kondisi tersebut dapat memperlihatkan adanya perbedaan pendapat antara pihak satu dengan pihak kedua sehingga timbul adanya sengketa[[29]](#footnote-29).

Chomzah mengartikan sengketa merupakan perselisihan pendapat yang terjadi antara kedua belah pihak atau pihak lain dengan permasalahan awal adanya anggapan bahwa terjadi perbedaan pendapat karena adanya perbedaan terhadap kepentingan atau hak milik yang akan timbul dan berakibat terhadap hukum bagi kedua belah pihak atau lebih[[30]](#footnote-30).

Takdir Rahmadi menyatakan bahwa sengketa merupakan suatu kondisi yang dialami oleh orang-orang karena perbedaan pendapat yang sifatnya nyata atau perselisihan yang hanya dianggap oleh orang-orang tersebut[[31]](#footnote-31).

Suyud Margono menyebutkan bahwa sengketa yang terjadi biasanya berawal dari suatu keadaan adanya pihak yang merasa ditipu pihak lain dengan awalan muncul anggapan kurang puas dengan pandangan tersendiri dan tertutup. Sengketa dapat terjadi pada perorangan ataupun pada suatu kelompok. Perasaan kurang puas yang dialami berunjung pada konflik kepentingan karena tidak adanya titik terang pihak satu dengan pihak lain. Pihak-pihak tersebut yang memiliki pendapat berbeda yaitu pihak satu dengan pihak lainnya dapat menumbulkan sengketa[[32]](#footnote-32).

Eddy Pranjoto memberikan definisi dari sengeketa adalah suatu perkara dapat terjadi ketika adanya dua kepentingan saling berlawanan tidak dapat disatukan satu dengan lainnya, dan tidak semua sengketa yang terjadi dapat diselesaikan di pengadilan[[33]](#footnote-33).

Berdasarkan pengertian-pengertian mengenai sengketa yang telah dijelaskan diatas dapat ditarik kesimpulan pengertian dari sengketa merupakan situasi dimana terjadi antara kedua belah pihak saling berbeda pendapat satu dengan lainnya diawali dengan adanya perasaan dirugikan oleh pihak lain atas tindakan yang dilakukannya yang berujung pada titik puncak permasalahan tersebut dan bisa dituntaskan jalan keluarnya melalui jalur pengadilan dan luar pengadilan.

1. Jenis-Jenis Sengketa

Sengketa merupakan sebuah situasi dimana terdapat dua orang atau lebih dikarenakan timbul pertentangan. Jenis sengketa ada dua antara lain:

1. Konflik Interest

Interest atau kepentingan yaitu pihak-pihak yang berunding memfokuskan diri terhadap keperluan bukan pada letak, tiap-tiap pihak dapat mengerti satu sama lain untuk keperluan sendiri ataupun pihak lain[[34]](#footnote-34). Konflik interest ini terjadi ketika ada dua orang yang sama-sama mempunyai keinginan yang sama pada objek tertentu yang memiliki nilai berharga. Hal ini merujuk pada bersaing untuk mendapatkan objek tersebut.

1. Klaim Kebenaran

Klaim kebenaran merujuk pada pihak pertama beranggapan bahwa pihak kedua atau pihak lain bersalah. Hal ini merujuk pada benar atau salah, dasar dari klaim kebenaran yaitu adanya kebenaran yang nyata bukan hanya sekedar kepentingan belaka, kaidah dan hukum. penyelesaian konflik interest lebih mudah terselesaikan daripada konflik klaim kebenaran.

1. Penyebab Terjadinya Sengketa

Sengketa terjadi karena adanya konflik dan ditemukannya beberapa tahapan diantaranya sebagai berikut:

1. Tahap Pra-Konflik

Tahap pra-konflik ini waktu saat kondisi ketidaksesuaian antara orang dengan orang atau kelompok yang satu dengan kelompok lain, karena adanya ketidaksesuaian dengan alasan-alasan perasaan tersebut maka mengakibatkan terjadinya konflik. Konflik ini bersifat tertutup dari pandangan umum, walaupun dari salah satu pihak atau pihak lain mengetahui dan akan berpotensi pada tahap yang lebih besar atau tahap selanjutnya. Tahap pra-konflik ini memungkinkan terjadinya komunikasi yang tidak baik antara pihak-pihak yang berada pada posisi ini[[35]](#footnote-35).

1. Tahap Konflik

Tahap konflik yaitu suatu keadaan bahwa kedua belah pihak sadar dengan adanya kondisi ketidaksesuaian atau perasaan yang tidak disenangi tersebut, pihak yang merasa haknya dilanggar akan memberitahu atau menuduh kepada pihak yang melanggar atas keluhan yang dialaminya[[36]](#footnote-36).

1. Tahap Perselisihan

Tahap perselisihan ini konflik yang mencapai titik puncak sudah dikemukakan secara umum. Pihak yang mengalami keluhan memberanikan diri untuk membukanya secara umum, karena merasa bahwa keluhan yang dialami tidak ditanggapi, dengan cara tersebut berharap bahwa keluhannya ditanggapi.

Selain adanya tahapan penyebab timbulnya sengketa, terdapat juga teori penyebab timbulnya sengketa menurut Takdir Rahmadi ada enam, sebagai berikut[[37]](#footnote-37):

1. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat ialah teori yang menunjukkan adanya ketidakpercayaan permusuhan antar kelompok yang ada di masyarakat. Kelompok yang setuju dengan teori ini menawarkan beberapa solusi untuk memecahkan suatu persoalan muncul dengan berbagai cara memperluas hubungannya secara timbal balik mengerti pada kelompok yang merasakan sengketa dan meningkatkan saling menghargai kepada masyarakat sehingga masyarakat mampu memperbolehkan keragaman pada sebuah masyarakat.

1. Teori Negosiasi prinsip

Teori hubungan masyarakat yaitu sengketa yang timbul akibat dari adanya perbedaan-perbedaan yang dialami oleh para pihak. Para pemeluk teori ini memberikan pendapat agar sengketa ini bisa dituntaskan, pelaku harus bisa membedakan antara perasaan pribadinya dari permasalahan-permasalahan dan dapat melakukan negoisasi berdasarkan pada kepentingan daripada mempertahankan posisi yang dapat dikatakan sudah tetap.

1. Teori Identitas

Teori identitas ialah teori yang memberikan pengertian bahwa konflik yang saat ini terjadi karena adanya sekelompok orang yang menganggap dirinya diancam oleh sekelompok orang lain. Para penganjur teori ini berpendapat mengenai penyelesaian sengketa yang terjadi karena adanya ancaman bagi dirinya dengan mengadakan lokakarya dengan membahas permasalahan tersebut dari perwakilan kelompok yang mengalami sengketa yang bertujuan untuk mengidentifikasi ancaman yang terjadi dan menghawatirkan apa yang dirasakan serta membangun rasa empati dan menyatukan kembali para pihak yang mengalami sengketa dengan tujuan akhir dari teori identitas ini mencapai kesepakatan bersama dengan mengakuinya secara khusus pada pokok dari pemangku kepentingan.

1. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Sengketa yang timbul akibat kurang cocok pada saat berkomunikasi dengan yang memiliki latar belakang budaya berbeda. Dengan demikian, perlu adanya pengenalan dan pemahaman mengenai budaya dari masyarakat lain dari individu-iindividu yang mengalami sengketa dan dapat meminimalisir stereotipe yang dimiliki oleh pihak lain terhadap individu lainnya.

1. Teori Transformasi

Teori yang menerangkan mengenai persoalan yang timbul didasari permasalahan yang tidak setara, tidak adil dan kesenjangan pada beragam aspek kehidupan di masyarakat seperti sosial, politik dan ekonomi. Pemeluk teori ini memberikan pendapat mengenai cara menyelesaikan sengketa bisa dicapai melalui beberapa cara yaitu dengan melakukan perubahan pada struktur, kerangka kerja yang dapat menyebabkan ketidakadilan, meningkatkan hubungan yang lebih baik lagi, sikap yang baik yang dapat terhadap para pihak yang merasakan sengketa dan membangun sistem dan mengembangkan proses yang dapat menciptakan perbedayaan, keadilan dan rekonsiliasi serta pengakuan keberadaan dari masing-masing pihak.

1. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia

Sengketa bisa timbul sebab adanya keperluan dan kebutuhan manusia yang tidak bisa terlaksana, terhalang ataupun merasa dihalang-halangi pihak lain. keperluan dan kebutuhan manusia terbagi tiga kategori antara lain:

1. Kebutuhan atau kepentingan substantif

Kebutuhan atau kepentingan substantif ini mengacu pada kebutuhan yang dibutukan manusia berhubungan pada sifat kebendaan yaitu uang, pakaian, makanan dan rumah serta kekayaan.

1. Kebutuhan atau kepentingan prosedural

Kebutuhan dan kepentingan prosedural ini berhubungan dengan aturan dalam berinteraksi dengan masyarakat.

1. Kebutuhan atau kepentingan psikologis

Kebutuhan dan kepentingan psikologis ini berkaitan dengan hal-hal yang sifatnya bukan kebendaan atau non-materil seperti empati dan penghargaan.

Rusmadi Murad berpendapat mengenai sifat permasalahan sengketa tanah ada empat macam[[38]](#footnote-38), antara lain:

1. Persoalan atau masalah yang bersangkutan dengan kepentingan untuk bisa diterapkan menjadi pemilik hak sah dengan hak atas tanah memiliki status hak atau terhadap tanah yang saat ini belum memiliki hak.
2. Bantahan pada suatu bukti atas hasil yang didapat untuk dipakai dalam memberikan hak (keperdataan).
3. Kesalahan atau kekeliruan dalam memberikan hak dapat ditimbulkan oleh pelaksanaan peraturan yang belum memadai atau salah.
4. Sengketa sebagai permasalahan didalamnya berisi aspek sosial efisien atau sifatnya stategis.

Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sesuai KBBI yaitu perbuatan, cara atau proses menyelesaikan permasalahan atau pemecahan. Sedangkan sengketa dapat diartikan kondisi yang dapat timbul pada waktu kapan saja dan pada saat dimana saja saat keadaan kapan pun tak menutup kemungkinan dari semua latar belakang antar perorangan dengan perorangan lain, perorangan dengan kelompok atau kelompok dengan kelompok lain. Sengketa ini dapat timbul pada kelompok atau diluar kelompok, antar perusahaan, antar organisasi maupun antar negara, sengketa dapat terjadi karena dari salah satu pihak merasa dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dengan memberitahu kepada pihak tersebut, sehingga sengketa timbul adanya perbedaan pendapat pada kondisi tertentu. Hal ini dapat dikatakan bahwa sengketa dapat timbul pada sekeliling lingkungan sekitar, nasional dan internasional sebab sifatnya publik maupun keperdataan.

Sehingga penyelesaian sengketa diartikan sebagai cara pemecahan masalah atau prosedur untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada konsidi tertentu dialami oleh para pihak karena adanya perbedaan pendapat yang berakibat merugikan bagi salah satu pihak yang dilakukan oleh pihak lain.

1. Jenis Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian kasus perdata terutama pada permasalahan atau sengketa mengenai tanah dapat diselesaikan melalui dua jalur yang dapat menjadi pilihan untuk para pihak yang mengalami sengketa yaitu jalur litigasi dan jalur non litigasi[[39]](#footnote-39).

1. Litigasi

Litigasi merupakan awalan dan penyajian pada setiap persoalan meliputi prosedur dalam fakta secara lengkap dan kerjasama dalam menentukan permasalahan serta mencegah terjadinya masalah diluar dugaan. Sementara itu, dalam menyelesaikan permasalahan sengketa yang bisa dilakukan dengan jalur pengadilan disebut jalur litigasi[[40]](#footnote-40).

Prosedur penyelesaian sengketa dapat diselenggarakan di pengadilan atau lebih dikenal sebutan litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dalam pelaksanaanya dilakukan melalui prosedur beracara di pengadilan, hakim berperan penting dengan kewenangannya dalam mengatur jalannya persidangan dan memutus putusan.

Pengertian litigasi menurut Nurnaningsih Amriani, jalur litigasi ini sebagai penyelesaian sengketa atau permasalahan di pengadilan, pihak-pihak dalam sengketa pihak satu dengan pihak lain saling berhadapan untuk mempertahankan hak-hak mereka dan menghasilkan pada hasil akhirnya dari penyelesaian sengketa menempuh jalur litigasi disebut putusan *win-lose solution*[[41]](#footnote-41).

Sedangkan menurut Suyud Margono, litigasi yaitu gugatan yang didasarkan pada suatu perselihan diciptakan sebagai pengganti dari perselisihan yang sebenarnya, kedua belah pihak diberikan dua pilihan yang bertentangan dengan keputusan[[42]](#footnote-42).

Secara umum, litigasi sebagai acuan dalam proses pelaksanaan dari gugatan. Gugatan sendiri sebagaimana perbuatan perdata dikemukakan pada pengadilan wilayah hukum pihak penggugat, pihak yang merasa pernah dirugikan atau pihak penggugat mencari keadilan atas kerugian yang terjadi padanya karena akibat dari perilaku pihak tergugat. Pihak tergugat bisa menanggapi gugatan dari pihak penggugat. Apabila pihak penggugat menang dalam putusan dapat menguntungkan bagi pihak tersebut, putusan pengadilan yang dikeluarkan sebagai penegakan hak yang bersifat sesaat atau kekal sebagai tindakan untuk melindungi atau membatasi perbuatan. Bagi mereka memilih jalur litigasi ketimbang memilih jalur di luar hukum dapat dikatakan sebagai sadar hukum[[43]](#footnote-43).

Yahya Harahap berpendapat mengenai prosedur melalui litigasi sifatnya lebih formal dan memiliki teknis yang diterapkan dengan hasil kesepakatan menang atau kalah, sering menimbulkan permasalahan baru, waktu penyelesaiannya lebih lama, biaya cukup mahal, kurang responsive dan dapat menimbulkan perselisihan pihak yang satu dengan pihak yang lain. Adanya kondisi telah disebutkan diatas dapat memicu kepada masyarakat untuk mencari alternatif lain dalam menyelesaikan sengketa yang dihadapinya[[44]](#footnote-44).

1. Non Litigasi

Jalur non litigasi kebalikan dari jalur litigasi, dalam menyelesaikan permasalahanya di luar pengadilan[[45]](#footnote-45). Jalur non litigasi sering disebut Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau non litigasi adalah upaya yang bisa dilaksanakan pihak bersengketa untuk memperoleh jalan keluar saling menguntungkan pihak satu dengan pihak lain. Adanya pihak ketiga dalam penyelesaian non litigasi berperan sebagai pihak penengah atau netral tidak untuk memutuskan sengketa tersebut, karena dalam non litigasi keputusan akhir ditentukan oleh para pihak. Alasan jalur non litigasi dipilih karena efisiensi biaya, waktu serta tenaga pada proses penyelesaian sengketa pada penyelesaian sengketa tersebut[[46]](#footnote-46).

Penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses non litigasi dikenal sebagai nama penyelesaian sengketa alternatif atau dapat dikatakan juga dengan sebutan *Alternative Dispute Resolution (ADR),* diatur UU No. 30/99 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. *ADR* ini istilah yang pertama kali ada di Negara Amerika Serikat karena ketidakpuasan atas jawaban yang keluar di tengah kesibukan masyarakat Amerika Serikat.

Peraturan yang mengatur penyelesaian sengketa non litigasi terdapat dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 14/70 perihal ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman “Semua peradilan diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah peradilan Negara dan ditetapkan dengan Undang-Undang”, sesuai dengan isi pasal maka penyelesaian sengketa non litigasi diperbolehkan. Sedangkan Pasal 1 angka 10 UU No. 30/99 prihal Arbitrase dan APS mengenai pengertian dari arbitrase itu sendiri bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.” Jadi, arbitrase ini prosedur penyelesaian sengketa bisa digunakan melalui non litigasi didasarkan perjanjian arbitrase tertulis kedua belah pihak sama-sama bersengketa.

1. Cara Penyelesaian Sengketa

Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin berdasarkan teorinya telah dikemukakan mengenai penyelesaian sengketa ada lima cara dalam penyelesaian sengketa[[47]](#footnote-47), yaitu:

1. Bertanding/*Contending*

Cara bagaimana mengimplementasikan jalan keluar yang tepat dan dianggap dapat disenangi satu pihak saja daripada pihak lain.

1. Mengalah/*Yielding*

Cara yang dapat menyurutkan harapan pada diri sendiri dan sanggup dalam menerima kekurangan dari apa yang sebenarnya diinginkannya.

1. Pemecahan Masalah/*Problem Solving*

Cara dalam memilih jalan keluar untuk memberikan kepuasan para pihak.

1. Menarik Diri/*With Drawing*

Menarik diri atau *with drawing* yaitu cara yang dapat dilakukan dalam menentukan untuk keluar dari suasana pada saat terjadinya sengketa karena dianggap mengganggu fisik dan mental.

1. Diam/*In Action*

Diam adalah dengan cara untuk berdiam diri tidak melaksanakan tindakan apa-apa.

Sedangkan prosedur penyelesaian sengketa menurut Nader dan Tood Jr ada tujuh[[48]](#footnote-48), yaitu:

1. Membiarkan Saja/*Lumping It*

Salah satu pihak yang merasa bahwa dianggap secara tidak etis, sebagaimana dia telah kalah dalam mengusahakan tuntutannya. Pihak tersebut menggunakan keputusannya sebagai dasar dalam membiarkan permasalahan-permasalahan yang berakibat pada tuntutannya dan terus berhubungan pihak yang merugikan dirinya.

1. Mengelak/*Avoidance*

Pihak yang menganggap bahwa dirinya telah dirugikan oleh pihak lain, memutuskan untuk meminimalir hubungannya dengan pihak tersebut atau tidak berhubungan sama sekali dengan pihak yang merugikan dirinya.

1. Paksaan/*Coercion*

Paksaan atau *coercion* yaitu pemecahan yang bersifat uniteral suatu perbuatan dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak untuk memaksa pihak lain. Tindakan ini sebagai wujud adanya kekerasan yang tidak menutup kemungkinan tidak bisa diselesaikan secara damai.

1. Perundingan/*Negotiation*

Perundingan atau *negotiation* yaitu para pihak sebagai pengambil keputusan dalam memecahkan permasalahan yang dihadapinya tanpa adanya orang lain atau pihak ketiga dalam memecahkan permasalahan tersebut. Para pihak membuat aturan yang telah dirundingkan dengan upaya saling meyakinkan satu sama lain dan dapat mencapai kesepatan dari permasalahan tersebut serta harus dipatuhi oleh para pihak aturan-aturan yang sudah dibuat.

1. Mediasi/*Mediation*

Mediasi atau *mediation* yaitu pihak ketiga memiliki tugas sebagai mediator untuk meringankan para pihak yang tengah mengalami permasalahan untuk dapat mencari solusi yang tepat dalam menangani permasalahan. Pihak ketiga ini ditunjuk dari pihak yang memiliki wewenang dalam menentukan siapa yang akan menjadi mediator dalam permasalahan atau pihak penengah dapat dipilih oleh para pihak bersengketa.

1. Arbitrase/*Arbitration*

Arbitrase atau *arbitration* yaitu pihak-pihak yang mengalami sengketa memohon adanya perantara atau pihak ketiga sebagai abligator yang akan membantu menemukan solusi dan dapat diterimanyan memperoleh keputusan dari putusan abligator.

1. Peradilan/*Adjudication*

Pihak penengah memiliki kewenangan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa yang merupakan keinginan dari para pihak. Pihak penengah ini mempunyai hak untuk membangun dan mewujudkan keputusan dari permasalahan sengketa, hal ini mengacu pada putusan dari pihak ketiga harus dilaksanakan oleh para pihak.

Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah pada bahasa Inggris berasal dari kata *land* atau *soil* atau *ground* atau *earth,* sementara itu pada bahasa Belanda tanah disebut dengan *grondgebied* atau *aarde* atau *land*. Kata tanah memiliki arti yang berbeda-beda sesuai dengan penyebutannya, maka diperlukan batasan supaya istilah tanah memiliki pemahaman tersendiri[[49]](#footnote-49). Menurut KBBI pengertian dari tanah antara lain:

1. Permukaan dasar bumi atau lapisan dasar dari bumi yang terdapat pada bagian paling atas.
2. Kondisi dari bumi pada suatu tempat.
3. Permukaan dasar dari bumi terdapat batasan-batasan tertentu.
4. Tanah sebagai daratan.
5. Bahan-bahan dari bumi seperti napal, cadas, pasir dan lain-lain[[50]](#footnote-50).

Tanah sebagai objek sebagaimana terdapat pada Hukum Agraria. Tanah ini diatur pada Hukum Agraria bukan hanya sekedar pengertian mengenai tanah pada berbagai macam aspek, tetapi juga tanah yang diatur, dilihat pada aspek yuridisnya saja yang mana berkaitan secara langsung terhadap hak atas tanah[[51]](#footnote-51).

Menurut UU Pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA Indonesia No 5/60, definisi dari tanah yaitu permukaan bumi[[52]](#footnote-52), dimana terdapat segala sesuatu yang melekat termasuk juga benda yang mengalir pada bagian atas atau bagian bawahnya. Tanah merupakan bagian permukaan dasar bumi yang berada pada daratan dan permukaan dasar bumi yang dibawah terdapat air termasuk juga air laut[[53]](#footnote-53). Menurut Hukum mengenai tanah kata “Tanah” memiliki arti yuridis pada pengertian resmi Pasal 4 ayat (1) UU No. 5/60 mengenai peraturan dasar pokok-pokok menyebutkan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Berdasarkan penjelasan pasal yang telah dijelaskan menurut yuridis tanah dapat dikatakan sebagai permukaan dasar bumi. Sedangkan Pasal 4 ayat (2) UU No. 5/60 perihal peraturan dasar pokok-pokok agraria:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Penjelasannya bahwa hak-hak atas tanah tidak semata-mata sekedar atas kekuasaan dalam menggunakan permukaan dasar bumi disebut tanah tetapi juga saling bersangkutan lain seperti air dan ruangan yang berada diatasnya sebagai keperluan bagi pemiliknya sendiri ataupun berbarengan pada orang lain dan lembaga hukum. Tanah diserahkan, dikuasai oleh individu terdapat hak-hak sebagaimana telah diatur dalam UUPA untuk dapat dipakai dan dimanfaatkan dengan baik dan bijak.

Pasal 1 dan angka 2 PP No. 24/97 perihal pendaftaran tanah “Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas”, Tanah sebagai daerah yang mempunyai batas-batas tertentu termasuk dalam bagian permukaan bumi.

Pasal 1 ayat (1) PP No. 18/21 perihal hak pengelolaan, ha katas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah bahwa “Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”, penjelasan mengenai tanah menurut Peraturan Pemerintah tersebut tanah sebagai permukaan bumi yang terdiri dari daratan ataupun bagian yang tertutup serta ruang diatas ataupun yang ada pada tubuh bagian dalam bumi dengan batasan-batasan khusus sebagaimana penerapan dan pemanfaatannya secara langsung atau tidak langsung permukaan bumi tersebut.

Hukum yang terdapat di Inggris yaitu hukum yang kebiasaan orang Inggris mengartikan tanah sebagai permukaan dasar bumi terdiri dari bebatuan berada di bawah permukaan dan diatas permukaannya terdapat tumbuhan dan bangunan.

Sedangkan arti tanah menurut Undang-Undang Perumahan *Law of Property Act* dalam Statuta 205 (1) (ix), tanah merupakan lahan umum yang terdiri atas bangunan-bangunan serta tanah hak bersama untuk disewakan dan fasilitas lain hasil yang diperoleh dari warisan dalam kemudahan untuk mendapatkan hak seperti hak pribadi maupun yang diperoleh dari hasil tanah itu sendiri.

Adapun pengertian mengenai tanah menurut para ahli yang juga merupakan doktrin dari para ahli, antara lain:

1. Ter Haar

Tanah memiliki arti yaitu terpisahnya dari segala sesuatu yang menempel pada tanah atau kepemilikan atas tanah terlepas pada segala sesuatu yang melekat diatas tanah tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dan bangunan keberadaaanya berada diatas tanah tersebut berbeda[[54]](#footnote-54).

1. Martin Doxin

Definisi tanah yaitu “*Both the physical asset and the rights which the owner or others may enjoy in or over it”.* Konsep tanah dapat dilihat pada aspek fisik dan aspek pemanfatannya. Tanah pada aspek fisik yaitu tanah itu sendiri seperti pada bagian atas permukaan bumi ataupun terdapat dibawah permukaan bumi. Sedangkan dari aspek pemanfaatan yaitu cara pemanfaatan tanah bagi pemilik atau orang lain seperti bagaimana tanah itu digunakan dan bagaimana tanah tersebut dinikmati pada bagian atas tanah maupun bagian bawahnya[[55]](#footnote-55).

1. Maria R. Ruwiastuti

Pengertian tanah yaitu keadaan suatu daerah yang memiliki potensi ekonomi dapat menghidupi kelompok manusia seperti lahan-lahan pertanian, gunung, hutan, sungai maupun sumber-sumber mineral serta yang berhubungan dengan makhluk hidup sebagai tempat budaya dari kelompok yang bersangkutan[[56]](#footnote-56).

1. Soedjarwo Soeromihardjo

Definisi tanah yaitu sumber kebutuhan yang nyata dan memiliki fungsi mendasar terhadap kehidupan manusia serta sebagai pedoman untuk menentukan peradaban suatu bangsa mulai dari hubungan manusia dengan lingkungan, cara berfikir masyarakat dalam kehidupan dan nilai-nilai yang terkandung dalam budaya[[57]](#footnote-57).

1. Effendi Perangin

Menyatakan tanah sebagai kelengkapan dari peraturan hukum secara tertulis ataupun tidak tertulis dalam menyusun hak-hak atas penguasaan berupa lembaga hukum serta hubungan hukum bersifat nyata[[58]](#footnote-58).

Lahan pertanian, tanah garapan dan lahan perkebunan merupakan gambaran dari lapisan bagian atas dari permukaan bumi sedangkan lahan untuk area pembangunan atau properti lain menggunakan lahan konstruksi. Lapisan permukaan tanah pada bagian bawah seperti bahan tambang, mineral dan bahan galian. Tanah sebagai permukaan bumi pada bagian atas dan bagian bawah diatur dalam hukum yang berbeda atau memiliki aturan tersendiri. Hal ini mengacu kepada kekuatan negara untuk bisa atau mampu mengontrol dalam memanfaatkan dan mengolah tanah sebagai pemilik tanah.

Berdasarkan definisi-definisi mengenai tanah yang telah disebutkan diatas, bahwa pengertian tanah yang dikenal dengan sebutan permukaan bumi terdiri dari bagian atas dan bawah diatur oleh pemerintah dengan adanya peraturan yang dibuat secara sah dengan hukum yang berkaitan. tanah dimiliki perorangan atau individu yang dapat dimanfaatkan dari segi budaya dan ekonomi.

1. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat merupakan salah satu dokumen atau akta yang dibuat secara sengaja atau dibuat secara khusus karena adanya suatu peristiwa tertentu sebagai tanda bukti dari adanya suatu peristiwa tersebut[[59]](#footnote-59). Pasal 1 angka 20 PP No 24/97 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”, penjelasan dari sertifikat PP No 24/97 sebagai surat dari adanya bukti hak atas kepemilikan yang telah dibukukan.

Sertifikat termuat dari dua data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik yang termuat dalam sertifikat, Pasal 1 angka 6 PP No 24/97 tentang Pendaftaran Tanah “Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”, penjelasan mengenai definisi data fisik ini mengenai informasi atau keterangan seperti lokasi, batasan serta luas dari sebidang tanah atau satuan rumah susun serta keterangan lain yang berada disekitarnya[[60]](#footnote-60).

Data yuridis termuat Pasal 1 angka 7 PP No 24/97 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi “Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”, data yuridis terkait informasi status hukum dari bidang tanah ataupun satuan rumah susun yang telah didaftarkan oleh pemiliknya serta beban lainnya.

Data fisik dan data yuridis yang termuat pada sertifikat diambil pada buku tanah sesuai Pasal 1 angka 19 PP No 24/97 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran yang sudah ada haknya”, dimana telah dijelaskan mengenai buku tanah sebagai catatan penting yang berisi daftar data yuridis dan fisik pada objek pendaftaran yang telah memiliki hak.

Sedangkan pengertian sertifikat Pasal 32 ayat (1) PP No 24/97 tentang Pendaftaran Tanah “Sertifikat merupakan surat tanda bukti 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 didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Pengertian dari sertifikat sebagai tanda bukti sifatnya kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai surat ukur maupun buku tanah atas hak yang berhubungan.

Hak milik terdapat pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No 5/60 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak milik juga terdapat pada Pasal 20 sampai Pasal 27 UU No 5/60 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria[[61]](#footnote-61). Definisi dari hak milik terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) UU No 5/60 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan “Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”. Hak milik sebagai atas kepemilikan yang sifatnya terkuat. Hak milik merupakan hak terun temurun atau warisan yang bersifatnya paling kuat dan terpenuhnya terhadap hak kepemilikan atas tanah yang dapat dialihkan kepada siapapun sesuai dengan prosedur saat ini[[62]](#footnote-62).

Sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) dapat didefinisikan dokumen yang dibuat secara khusus dari adanya peristiwa tertentu sebagai tanda bukti adanya kepemilikan yang dimiliki seseorang atas tanah bersifat kuat tetapi tidak mutlak, tidak ada batasan serta tidak dapat diganggu gugat.

Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah bersifat mutlak jika memenuhi beberapa unsur yaitu:

1. Sertifikat yang diterbitkan secara sah menggunakan nama pribadi dan diterbitkan oleh badan hukum resmi
2. Tanah yang didapat dengan cara itikad baik
3. Tanah yang dikerjakan secara nyata
4. Sejak diterbitkannya sertifikat kurun waktu 5 tahun tidak ada yang mengajukan keberatan atau tidak adanya usulan yang dilakukan secara tertulis kepada pemegang sertifikat tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat serta tidak ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap diterbitkannya sertifikat tersebut[[63]](#footnote-63).
5. Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang terdapat di Indonesia bermacam-macam, salah satunya yaitu Letter C. Letter C dikenal pada zaman kolonial sebagai arsip desa terkait keterangan terhadap identitas tanah dan catatan penarikan pajak[[64]](#footnote-64). Letter C adalah surat tanah kuno atau tradisional sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang pada suatu daerah atau wilayah adatnya secara turun temurun. Letter C dikeluarkan pemerintah desa dan berada di kantor desa atau kelurahan.

Letter C dikenal pada zaman dahulu dimana pada saat itu peraturan yang berlaku mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah hanya patuh pada KUHPer dan hukum adat setempat dimana fungsi dari Letter C sebagai dasar pada penarikan pajak bumi dan bangunan, sisi dari Letter C mengenai keterangan kepemilikan tanah bekas hak milik adat terkadang tidak sesuai antara catatan yang tertulis didalamnya dengan fakta yang ada di lapangan. Isi keterangan yang ada dalam Letter C antara lain[[65]](#footnote-65):

1. Nama pemilik tanah
2. Nomor urut dari pemilik tanah
3. Nomor bagian persil
4. Kelas desa
5. Luas tanah
6. Daftar pajak bumi
7. Nama pembuat atau pemerintah yang membuat Letter C

Sebelum diterbitkannya UU No 5 /60 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria Letter C diakui untuk tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersifat sah, tetapi sesudah diterbitkannya UU No 5 /60 tentang Peraturan Pokok Dasar-Dasar Agraria Letter C sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah pada pembuktian hak yang sudah lama tidak memiliki kekuatan yang setara dengan sertifikat[[66]](#footnote-66), karena tidak terpenuhinya salah satu unsur pada saat mendaftarkan tanah khususnya pada administrasi dan adanya putusan MA No 34/K/Sip/1960 pada tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan terkait Letter C bukan lagi sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah[[67]](#footnote-67).

1. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan data resmi bersifat penting berkaitan dengan transaksi jual beli aset atau properti terutama tanah dan bangunan, akta jual beli ini memiliki peran sebagai tanda bukti yang sah atas peralihan hak milik yang awalnya milik penjual kemudian menjadi milik pembeli[[68]](#footnote-68). Akta Jual Beli dapat dikatakan sebagai akta otentik, dalam pembuatannya tidak dapat dibuat secara perorangan dan harus meminta bantuan langsung dari seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk menunjukan adanya bukti transaksi jual beli atas peralihan hak atas tanah pada bidang properti harus ada bukti akta jual beli.

Akta Jual Beli mempunyai kedudukan hukum lebih tinggi dari akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat para pihak tanpa dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)[[69]](#footnote-69). Adanya kedudukan hukum yang lebih tinggi dapat memberikan keamanan hukum tingkatannya lebih kuat bagi kedua belah pihak antara pembeli dan penjual[[70]](#footnote-70).

Akta jual beli mencatat perjanjian yang dibuat secara langsung oleh penjual ke pembeli, isi perjanjian tersebut meliputi harga jual, lokasi properti dalam hal ini tanah atau rumah, syarat pembayaran dan ketentuan lainnya berhubungan dengan transaksi perjanjian tersebut. Akta jual beli ini sebagai bukti yang sah pada transaksi jual beli properti, dengan adanya akta jual beli menunjukkan adanya transaksi antara penjual dengan pembeli telah sah dan peralihan hak kepemilikan dari pihak pertama yaitu penjual ke pihak kedua yaitu pembeli. Seorang notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pembuat akta jual beli harus memiliki nama yang baik untuk mencegah kekeliruan pada pembuatan akta jual beli ini karena sebagai bukti yang sah di pengadilan.

Penjual dan pembeli menggunakan akta jual beli dalam pembelian properti seperti tanah, rumah dan properti lainnya. Munculnya sengketa atau permasalahan dalam pembuatan akta jual ini sering terjadi karena kesalah pahaman antara penjual dan pembeli contohnya salah satu pihak yang melakukan penipuan tau mengingkari janji yang telah tertulis didalam isi perjanjian akta jual beli yang sudah disepakati para pihak penjual dan pembeli. Hal ini, diperlukan pemahaman yang sesuai dengan bidangnya dalam membuat akta jual beli sehingga tidak timbul persoalan. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memiliki kemampuan pengetahuan dalam membuat akta jual beli.[[71]](#footnote-71)

1. Rina Rohayu, Menyikapi Globalisasi Hukum Tanah Dengan Kearifan Lokal, *Jurnal Ilmu Hukum,* 10(2), 2019: 219-238.

   https://doi.org/10.31764/jmk [↑](#footnote-ref-1)
2. Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pengadaan,* Jakarta: Sinar Grafika, 2020, Cet. Ke-1, hlm. 42. [↑](#footnote-ref-2)
3. Nur Adhim, et.al., Implementasi Kearifan Lokal Masyarakat Sumatra Barat Dalam Pelaksanaan Gadai Tanah, *Diponegoro Private Law Review,* 4(1), 2019: 439-446.

   https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/5115 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ririn Sakinah dan Hertien Koosbadiah Surtikanti, Upaya Pelestarian Pertanian Oleh Masyarakat Dayak Meratus Berbasis Kearifan Lokal Manugal: Studi Literatur, *Journal of Socio-Cultural Sustainability and Resilience,* 1 (2), 2024: 119-126.

   https://doi.org/10.61511/jscsr.v1i2.2024.427 [↑](#footnote-ref-4)
5. Andi Taufan, et.al., *Kearifan Lokal (Local Wisdom) Indonesia,* Bandung: Widina Media Utama, 2023, Cet. Ke-1, hlm. 28. [↑](#footnote-ref-5)
6. Prof. Dr. Sutarno dikutip dari Muzahid Akbar Hayat, et.al., Pengembangan Kearifan Lokal Dan Budaya Tradisional Di Kabupaten Bambu: Studi Kasus Implementasi Model Komunikasi Pembangunan Partisipatif, *Jurnal Ilmiah Ilmu Komunikasi,* 5(2), 2024: 74-85.

   https://doi.org/10.55122/kom57.v5i2.1233 [↑](#footnote-ref-6)
7. Hanifa Sekar Ayunda, et.al., Mitigasi Bencana Berbasis Kearifan Lokal Nyabuk Gunung, *Jurnal Intelek dan Cendikiawan Nusantara,* 1 (1), 2024: 791-795.

   https://jicnusantara.com/index.php/jicn [↑](#footnote-ref-7)
8. Didik Indradewa, *Etnoagronomi Indonesia,* Yogyakarta: Lily Publisher, 2021, Cet. Ke-1, hlm. 157. [↑](#footnote-ref-8)
9. Rika Harini, et.al., Kearifan Lokal Pertanian, Permasalahan, dan Arahan Strategi dalam Pengelolaan Pertanian di Desa Sembungan. *Majalah Geografi Indonesia,* 34 (2), 2020: 125-129.

   https://doi.org/10.22146/mgi.32310 [↑](#footnote-ref-9)
10. Andani Putri, et.al., Pengelolaan Tanah dan Air Berbasis Kearifan Lokal Untuk Mencegah Bencana Alam Longsor, *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities,* 1, 2021: 141-146.

    https://doi.org/10.30595/pssh.v1i.88 [↑](#footnote-ref-10)
11. Dedi Nursyamsi, et.al., Sistem Surjan Model Pertanian Lahan Rawa Adaptif Perubahan Iklim, Jakarta: IAARD Press, 2015, Cet. Ke-2, hlm. 12. [↑](#footnote-ref-11)
12. Dwi Wulan Pujiriyani, Budaya Agraris dan Keterkaitan Orang Jawa terhadap Tanahnya: Studi Nilai-Nilai Kearifan Lokal dalam Pribahasa Jawa, *Mozaik Humaniora,* 20 (2), 2020: 120-133.

    http://dx.doi.org/10.20473/mozaik.v20i2.21448 [↑](#footnote-ref-12)
13. Selfi Mahat Putri, Kepemilikan Tanah (Adat) Di Minangkabau, *Jurnal Ilmu Humaniora,* 5 (2), 2021: 271-279.

    https://online-journal.unja.ac.id/index.php/titian [↑](#footnote-ref-13)
14. Shabrina Aulia Az Zahro, “Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Status Hak Letter C Dengan Sertifikat Hak Milik Yang Ditetapkan Sebagai Harta Pailit Dihubungkan Dengan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Skripsi Sarjana Hukum, Bandung: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundanan Bandung, 2024.

    http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/72048 [↑](#footnote-ref-14)
15. Afifah, “Penguasaan Secara Sepihak Atas Tanah Objek Perkara Ditinjau Dari Teori Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 350 PK/PDT/2022)”, Skripsi Sarjana Hukum, Indralaya: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya, 2024.

    http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/50377 [↑](#footnote-ref-15)
16. Rachel Krisyadi, “Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)”, Skripsi Sarjana Hukum, Jakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Yarsi Jakarta, 2023.

    https://digilib.yarsi.ac.id/1078rachel7/ [↑](#footnote-ref-16)
17. Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian,* Jogjakarta: Penerbit KBM Indonesia, 2021, Cet. Ke-1, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-17)
18. Fenti Hikmawati, *Metodologi Penelitian,* Depok: Rajawali Pers, 2020, Cet. Ke-4, hlm. 24. [↑](#footnote-ref-18)
19. Mahanum, Tinjauan Kepustakaan, *Journal Of Education,* 1 (2), 2021: 1-12.

    http://lpppipublishing.com/index.php/alacrity [↑](#footnote-ref-19)
20. Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022. Cet. Ke-1, hlm. 8. [↑](#footnote-ref-20)
21. Nur Solikhin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum,* Pasuruan: Penerbit Qiara Media, 2021, Cet. Ke-1, hlm. 59. [↑](#footnote-ref-21)
22. *Ibid., hlm. 59* [↑](#footnote-ref-22)
23. Sigit Sapto Nugroho, et.al., *Metodologi Riset Hukum*, Surakarta: Oase Pustaka, 2020, Cet. Ke-1, hlm. 41. [↑](#footnote-ref-23)
24. Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, Cet. Ke-1, hlm. 62. [↑](#footnote-ref-24)
25. Amiruddin, et. al., *Pengantar Metode Penelitian Hukum,* Jakarta: Raja Grafindo, 2004, Cet. Ke-1, hlm. 68. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ujang Suparman, *Bagaimana Menganalisis Data Kualitatif?,* Bandarlampung: Pustaka Media, 2020, Cet. Ke-1, hlm. 4. [↑](#footnote-ref-26)
27. Rachmadi Usman dikutip dari Isnaini dan Angreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif,* Medan: Pustaka Prima, 2022, Cet. Ke-1. 104. [↑](#footnote-ref-27)
28. A. Mukti Arto dikutip dari Muhamad Ilham. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berdasarkan Reforma Agraria yang Berkeadilan Sosial, *National Conference On Law Studies (NCOLS),* 6 (1), 2024: 265-276.

    https://conference.upnvj.ac.id/index.php/ncols/article/view/2963 [↑](#footnote-ref-28)
29. Nurnaningsih Amriani dikutip dari Agus Ariana Putra, Konflik Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pelaba Di Desa Adat Kerobokan Kabupeten Bandung Perspektif Hukum Adat Bali, *IJOLARES: Indonesian Journal Of Law Research,* 1 (1), 2023: 16-22.

    https://doi.org/10.60153/ijolares.v1i1.4 [↑](#footnote-ref-29)
30. Chomzah dikutip dari Karolus Woi Tilla dan Jumansyah, Analisis Sengketa Lahan Adat Kampung Ongko Asa Dengan PT. Kencana Wilsa Di Kabupeten Kutai Barat 2018-2022, 11 (1), 2024: 97-108.

    http://ejournal.pin.or.id/site/wp-content/uploads/2024/05/pin\_karolus%20(05-28-24-10-48-17).pdf [↑](#footnote-ref-30)
31. Takdir Rahmadi dikutip dari Muhammad Ilham dan M. Taufik, Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Antropologi Hukum, *Teraju: Jurnal Syariah dan Hukum,* 3 (1), 2021: 13-23.

    https://doi.org/10.35961/teraju.v3i01.213 [↑](#footnote-ref-31)
32. Suyud Margono dikutip dari Rini Fitriani, et.al., Tinjauan Hukum Terhadap Hasil Kesepakatan Perdamaian Dalam Mediasi Di Luar Pengadilan, *Recht Studiosum Law Review,* 3 (1), 2024: 50-57.

    https://doi.org/10.32734/rslr.v3i1.15935 [↑](#footnote-ref-32)
33. Eddy Pranjoto dikutip dari Suardi dan Istiqamah, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Alauddin Law Development Journal (ALDEV),* 2 (2), 2020: 113-119.

    https://doi.org/10.24252/aldev.v2i2.15407 [↑](#footnote-ref-33)
34. Lalu Moh. Fahri, Mediator Dan Perannya Dalam Resolusi Konflik, *Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial,* 3 (1), 2021: 114-125.

    https://ejournal.stitpn.ac.id/index.php/pensa/article/view/1216 [↑](#footnote-ref-34)
35. Fajar Alan Syahrier, et.al., Dinamika Konflik Kepemilikan Lahan Di Kelurahan Pangkalan Kasai Kecamatan Seberida Kabupaten Indragiri Hulu, *Jurnal Sosial Humaniora,* 2 (2), 2024: 56-64.

    https://doi.org/10.58794/sumur.v2i2.932 [↑](#footnote-ref-35)
36. Mohammad Syawaludin, Memaknai Konflik Dalam Perspektif Sosiologi Melalui Pendekatan Konflik Fungsional, Tamaddun: *Jurnal Kebudayaan dan Sastra Islam,* 14 (1), 2014: 1-19.

    https://jurnal.radenfatah.ac.id/index.php/tamaddun/article/view/136 [↑](#footnote-ref-36)
37. Takdir Rahmadi dikutip dari Yusuf Agus Santoso dan A`rasy Fahrullah, Efektivitas Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) Sebagai Strategi Mengurangi Sengketa Dan Percapat Sertifikat Tanah Wakaf di Surabaya, *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis Islam,* 3 (3), 2020: 100-113.

    https://doi.org/10.26740/jekobi.v3n3.p100-113 [↑](#footnote-ref-37)
38. Rusmadi Murad dikutip dari Sitti Nurul Kholizah Ishak, et.,al, Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penanganan Sengketa Tanah Di Kelurahan Maliaro Kecamatan Ternate Tengah (Studi Di Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate), *Jurnal Government Of Archipelago (JGOA),* 7 (2), 2024: 35-45.

    https://www.jurnal.ummu.ac.id/index.php/jgoa/article/view/2141 [↑](#footnote-ref-38)
39. Ni Made Trisna Dewi, Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata, *Jurnal Analisis Hukum (JAH),* 5 (1), 2022: 81-89.

    https://doi.org/10.38043/jah.v5i1.3223 [↑](#footnote-ref-39)
40. Muh. Rizal Ramli, et.al., Polemik Sengketa Hak Atas Tanah, *Jurnal Litigasi Amsir,* 9 (1), 2021: 18-26.

    https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/53/44 [↑](#footnote-ref-40)
41. Nurnaningsih Amriani dikutip dari Rizky Reza Pahlevi, Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Pagaruyuang Law Journal,* 5 (1), 2021: 18-28.

    https://doi.org/10.31869/plj.v5i1.2826 [↑](#footnote-ref-41)
42. Suyud Margono dikutip dari Christian Rico Walujo dan Sri Astutik, Penyelesaian Sengketa Bisnis Para Pihak Pada Industri Manufaktur Melalui Mediasi, *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 7 (1), 2024: 1-10.

    https://doi.org/10.3783/causa.v7i1.6582 [↑](#footnote-ref-42)
43. Mohamad Jusuf Husain Isa, et.al., Non-Litigation Efforts In Land Acquisition Dispute Resolution, *Jurnal Multidisiplin Madani (MUDIMA),* 2 (3), 2022: 1461-1476.

    https://journal.formosapublisher.org/index.php/mudima/article/view/250/192 [↑](#footnote-ref-43)
44. Yahya Harahap dikutip dari Stenley Bangun Marpaung, et.al., Tinjauan Yuridis Pembatalan Perjanjian Pada Masa Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Nommensen Journal Of Legal Opinion,* 5(2), 2024: 99-114.

    https://doi.org/10.51622/njlo.v5i2.1036 [↑](#footnote-ref-44)
45. Margaretha Putri Christy Kalengkongan, et.al., Kajian Yuridis Penyelesaian Kasus Sengketa Jual Beli Tanah Diluar Pengadilan (Non Litigasi), *Lex Crime,* 11 (2), 2022: 266-273.

    https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/38619/35233 [↑](#footnote-ref-45)
46. Sartika Mustari, et.al., Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah, *Journal of Lex Philosophy (JLP),* 5 (2), 2024: 765-778.

    https://doi.org/10.52103/jlp.v5i2.1845 [↑](#footnote-ref-46)
47. Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin dikutip dari Juwita Tarochi Boboy, et.al., Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin, *Notarius,* 13 (2), 2020: 803-818.

    https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168 [↑](#footnote-ref-47)
48. Laura Nader dan Harry F. Tood Jr dikutip dari Iwan Haryanto dan Ardiansyah, Eksistensi Pemerintah Desa Sebagai Media Penyelesaian Konflik Tanah di Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa, Prosiding Seminar Nasional IPPeMas, 1 (1), 2020: 127-135.

    https://e-journallppmunsa.ac.id/index.php/ippemas2020/article/view/146 [↑](#footnote-ref-48)
49. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2019, Cet. Ke-12, hlm 18. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ibid., hlm. 19. [↑](#footnote-ref-50)
51. H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia,* Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Cet. Ke-6, hlm. 7. [↑](#footnote-ref-51)
52. Sigit Sapto Nugroho, et al., *Hukum Agraria Indonesia,* Solo: Pustaka Iltizam, 2017, Cet. Ke-1, hlm. 13. [↑](#footnote-ref-52)
53. Boedi Harsono, op.cit., hlm. 7. [↑](#footnote-ref-53)
54. Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Argaria Di Indonesia,* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016, Cet. Ke-1, hlm. 6. [↑](#footnote-ref-54)
55. H.M. Arba, op.cit., hlm. 8. [↑](#footnote-ref-55)
56. Ibid., hlm. 9. [↑](#footnote-ref-56)
57. Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah,* Jakarta: Republika, 2008, Cet. Ke-1, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-57)
58. Urip Santoso, op.cit., hlm. 10. [↑](#footnote-ref-58)
59. James Julianto Irawan, *Surat Berharga: Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis,* Jakarta: Kencana, 2014, Cet. Ke-1, hlm. 197. [↑](#footnote-ref-59)
60. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah,* Jakarta: Kencana, 2019, Cet. Ke-6, hlm. 206. [↑](#footnote-ref-60)
61. Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria,* Medan: Undhar Press, 2020, Cet. Ke-1, hlm. 49. [↑](#footnote-ref-61)
62. Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah,* Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019, Cet. Ke-1, hlm. 2. [↑](#footnote-ref-62)
63. Sangap Andrian Simanjuntak, et.al., Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Kajian Konstitusi,* 2 (1), 2022: 20-47.

    https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.27806 [↑](#footnote-ref-63)
64. Tedjo Asmo Sugeng, Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis Dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Fenomena,* 15 (2), 2017: 1665-1673.

    https://unars.ac.id/ojs/index.php/fenomena/article/view/808 [↑](#footnote-ref-64)
65. Ayu Lintang Priyan Andari, et.al., Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah, *Jurnal Hukum dan Sosial Politik,* 1 (1), 2023: 187-198.

    https://doi.org/10.59581/jhsp-widyakarya.v1i1.387 [↑](#footnote-ref-65)
66. Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Journal of Notarial Law,* 3 (1), 2020: 107-128.

    https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.19024 [↑](#footnote-ref-66)
67. Yusman, et.al., Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat,* 1 (2), 2022: 71-80.

    https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JBH/article/view/17830 [↑](#footnote-ref-67)
68. AP. Parlindungan dikutip dari Kevin Hernando Pratama dan Gunawan Djajaputra, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Dan Persetujuan Pemilik Dalam Putusan Nomor 347/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM, *Jurnal Hukum Adigama,* 4 (2), 2021: 711-734.

    https://doi.org/10.24912/adigama.v4i2.17010 [↑](#footnote-ref-68)
69. Anak Agung Bagus Juniarta dan Gde Made Swardhana, Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan,* 6 (2), 2021: 340-352.

    https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas [↑](#footnote-ref-69)
70. Friko Rumadanu dan Gunawan Djajaputra, Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan, *Journal Of Multidisciplinary Research And Development,* 7 (2), 2025: 720-728.

    https://doi.org/10.38035/rrj.v7i2 [↑](#footnote-ref-70)
71. Andi Ismayana Wahid dan Firman Tongke, Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli, *Seminar Nasional Sistem Informasi dan Teknologi (SISFOTEK),* 7 (1), 2023: 380-385.

    https://seminar.iaii.or.id/index.php/SISFOTEK/article/view/431 [↑](#footnote-ref-71)